

# CURIERUL JUDICIAR

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

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

## COMITETUL DE REDACȚIE:

**TR. ALEXANDRESCU**  
Avocat, Direct. Contenc. B-cci  
G-le a Țărei Românești

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

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

**GR. CONDURATU**  
Fost Consilier la C. de Apel  
București, Avocat

**RÉNÉ DEMOGUE**  
Profesor la Facultatea  
de Drept din Paris

**V. DONGOROZ**  
Dr. în Drept din Buc.  
Avocat

**ALFRED JUVARA**  
Dr. în Drept din Paris  
Avocat

**D. NEGULESCU**  
Profesor la Facultatea  
de Drept, București

**I. GR. PERIEȚEANU**  
Avocat

**C. SIPSOM**  
Profesor la Facultatea  
de Drept, București

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

**GR. TRANCU-IAȘI**  
Fost Ministru al Muncii  
Avocat

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

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

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

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

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

## ABONAMENTUL

Un an p.B.-ci, Case Com. și Autorit. 1000 lei  
Avocați . . . . . 600 "  
Magistrați . . . . . 500 "  
6 luni prețul de sus pe jumătate

## APARE ODATĂ PE SĂPTĂMANĂ

În lunile Iulie și August  
apare odată la 2 săptămâni

Abonamentele se plătesc totdeauna înainte

## Redacția și Administrația

București, Artel, 5 și Rahovei, 5  
Lângă Palatul Justiției

TELEFON 13/29

A apărut în Editura „Curierul Judiciar” VOL. II din Biblioteca Legilor Uzuale. Annotate cuprinzând: **CONSTITUȚIA**, textul nou din 1923 în comparație cu textul vechiu, comentată și adnotată de avocații *Al. Lascarov-Moldovanu* și *Sergiu D. Ionescu*, cu Doctrina, Jurisprudența și Desbaterile Parlamentare în extenso, sub fiecare articol. Volumul, format mare, cuprinde peste 500 pag. fiind însoțit de un *Index alfabetic* care înlesnește cercetările.

## SUMAR

— *Trusturile, Monopourile și Cartelurile comerciale în raport cu Legea pentru înfrânarea și reprimarea speculei ilicite*, de d-l **Juques Zaharia**;

### JURISPRUDENȚA.

— Curtea de Casație s. I: *Casa Centrală a asigurărilor sociale cu Societatea Belgo-Română*. (Dacă netimbrarea suficientă a copiilor de pe acțiune la instanța de fond, poate fi relevată direct la Casație? Pactul comisoriu legal din art. 15 al legii chiriilor din 1924 se aplică și în chiriile cherabile ca și în cele portabile);

— Curtea de apel Constanța: *Al. G. Caraciale și alții cu Anton Berezovschî și alții*. (Dacă contractele de închiriere a prăvăliilor ce expiră după 6 Mai 1924 beneficiază de pășuirea acordată de art. 3 din legea din 1924?), cu o *Notă* de d-l consilier **R. Benișache**;

— Curtea de apel Buc. s. I: *Aron Bucșa cu Radu Mircan* (Contract de închiriere de prăvălie ce expiră la 26 Oct. 1924 și care n'a beneficiat de ultima prelungire legală. Dacă se bucură de vre-o prelungire tranzitorie? Art. 3 legea chiriilor din 1924), cu o *Notă* de d-l avocat **Dr. Corneliu Jecu**;

— Idem: *Isidore Stroe Lupescu cu Banca Nazionale di Credito din Roma* (Cambie. Excepțiuni privitoare la forma titlului și personale. Când pot fi invocate?), cu o *Notă* de d-l avocat **Stelian Ionescu**;

— Trib. Iași s. III: *I. Blum cu Osvald A. Teodoreanu* (Acțiune intentată de un procurator. Prezentarea reclamantului în instanță. Ratificarea implicită a acțiunii. Dacă pactul comisoriu legal prevăzut de art. 15 legea chiriilor poate opera când proprietarul nu dovedește că a fost la chiriaș să ceară plata, contractul nearătând locul plății?), cu o *Notă* de d-l avocat **M. Veiler**.

## Trusturile, Monopourile și Cartelurile Comerciale

în raport cu

Legea pentru înfrânarea și reprimarea speculei ilicite

Dela războiul mondial și până astăzi, scumpirea mereu crescândă a traiului a determinat pe guvernanții diferitelor țări și a tentat în special pe conducătorii noștri, de a legifera rând pe rând diferite măsuri represive contra speculei așa zise „ilicite”, și e de observat că pe măsură ce legile cu acest caracter nu au putut împiedica acea scumpire mereu progresându, determinată de alții mai mult de alți factori economici multipli, decât de acea lăcomie de câștig presumată și denumită „ilicită”, sancțiunile represive apăreau din ce în ce mai drastice.

Cu toată severitatea acestor sancțiuni, nici actuala lege pentru reprimarea speculei nu a dat roade, iar viața se scumpește pe zi ce trece; aceasta dovedește greșita concepțiune a legiuitorului în materie, care a dat cea mai mare atențiune reprimării *efectului*, fără a căuta să evite *cauza*, care rezidă în deprecierea valutară în fluctuațiunea acesteia, în disproporțiua dintre balanța comercială de import și export, și atâția alți factori economici și politici, de care neapărat trebuie să se țină seamă.

Deși în expunerea de motive a proiectului de lege pentru înfrânarea și reprimarea speculei ilicite, publicată în Desbaterile Adunării Deputaților, Nr. 77 din 29 Iunie 1923, d. V. P. Sassu, ministrul Industriei și Comerțului de pe atunci, recunoaște că „scumpirea traiului este o consecință a perturbațiunii economice pricinuite de război și că specula ilicită apare ca un rezultat al acestei consecințe, iar nici de cum ca o cauză determinantă a scumpirii traiului”, totuși conducătorii noștri în neputința de a înlătura aceste „perturbațiuni”, au venit și cu legea în chestiune socotită ca o necesitate de a masca această neputință, voind astfel a da o satisfacție care n'a fost decât momentană și iluzorie pentru mulțimea nevoiașă asupra căreia apasă greu jugul lipsei dublat de disperarea scumpirii traiului din ce în ce.

De altfel această lege a reprimării speculei ilicite în dispozițiunile ei cele mai principale apare atât de contradictorie, în cât cu drept cuvânt întreaga ei economie este un cerc vicios din care mult sperata îmbunătățire ce pare a fi voit s'o creieze,

nu poate ieși, în primul rând pentru că însuși Statul nu dă exemplul tendinței pentru leuirea „cauzei” scumpetei pentru a înlătura astfel „efectul” ei, și apoi această lege a represiunii speculei ilicite are un caracter de prea mare părtinire a unor anume „coalitii” ale căror produse influențează primordial indexul scumpirii traiului, ele fiind deținătoarele produselor de cea mai strictă necesitate, ca: zahărul, hârtia, produsele petrolifere, etc. și din nenorocire exemplele rele sunt cele mai contagioase.

Intrădăvăr, statul, dela intrarea în vigoare a legii în chestiune, nu numai că nu a contribuit cu nimic la ieșirea traiului în mod efectiv, ci din contra, de mai multe ori a ridicat taxele de transport pe C. F. R. atât la mărfuri cât și la persoane, a ridicat de nenumărate ori prețurile fabricatelor R. M. S., a inovat vânzarea peștelui prin licitație, ba a și comercializat exploatarea pescărilor, ceea ce a ridicat nespuse prețuri, în definitiv a tot ridicat mereu toate veniturile sale la toate produsele monopolizate, fapt care neapărat a avut mereu o repercusiune directă asupra ridicării prețurilor în general la tot și la toate, într'un cuvânt la scumpirea simultană a vieții, întrucât fiecare factor de producție trăiește în funcțiune de cellalt, iar în același timp, ca o consecință imediată, Statul a trebuit să ridice salariile funcționarilor săi cari nu-și mai puteau echilibra bugetele lor de miserie.

E de observat că Statul a recurs la aceste mijloace, de a ridica prețurile monopolurilor sale fără nici o normă procentuală între costul de producție, exploatare etc., și beneficiile ce realizează, motivând această procedură ca fiind cerută de interesele superioare ale țării, precum o echilibrare de buget, etc. și, ca atare, din acest punct de vedere monopolurile de Stat având un caracter „licite”, pe când trusturile, monopolurile și cartelurile comerciale particulare, exprese sau deghizate, având în vedere creierea de beneficii celor puțini în dauna celor mulți au un caracter cu totul ilicite, deci imoral și demn de represiunea cea mai drastică.

Înainte însă de a intra în dezvoltarea subiectului propus, este în primul rând necesar să ne oprim asupra definițiilor speculei „licite” și „ilicite”, și în acest scop, cred util a reproduce definițiile ce le dă d. Vespasian V. Pella, raportor al proiectului de lege pentru înfrânarea și reprimarea speculei ilicite actualmente în vigoare, publicate la pag. 7 și 8 din volumul editat de d-sa și aprobat de Ministerul de Industrie și Comerț prin decizia Nr. 60997 din 8 Oct. 1923, după cum urmează:

„*Specula licită* nu este decât o prevedere cu totul deosebită, care tinde să întrezărească sorții de câștig și de pagubă ai unei anumite operațiuni comerciale sau industriale și care urmărește pentru fiecare operațiune în parte realizarea unui câștig rațional și înlăturarea pe cât cu puțință a pagubelor”.

Și apoi în continuare la pag. 8 spune:

„Prin *speculă ilicită* se poate așa dar înțelege orice operațiune care aduce sau tinde să aducă autorului ei beneficii cu totul nejustificate de exercițiul normal și regulat al unei profesii comerciale sau industriale”.

De unde rezultă că „licite” nu este decât exercițiul unui comerț sau industriei, care după însăși definiția raportorului legii în chestiune, se face în vederea unui câștig rațional și a înlăturării pe cât e cu puțință a pagubelor, întrucât, cu drept cuvânt, comerțul și industria fiind supuse atâtor circumstanțe în exercitarea lor, câștigurile raționale în vederea cărora sunt create, pot adesea să fie iluzorii și, în locul lor, ca rezultat final pot să fie pagube, comerțul fiind o speculațiune în sensul licite ce-l dă legiuitorul și când zici speculațiune înțelegi deopotrivă sorții de izbândă ca și de pierdere.

Analizând și definiția speculei „ilicite” găsim că însuși d. raportor al legii în chestiune recunoaște ca ilicite operațiunile cari tind să aducă beneficii nejustificate de exercițiul normal și regulat al unei profesii comerciale sau industriale.

Or, după cum am arătat mai sus, acest exercițiu „normal și

regulat” nu este decât atunci când exercitarea acestor profesii este rezumată la același luptă ce se dă pe tărâmul economic, a înlăturării „pe cât e cu puțință a pagubelor”, căci a asigurarea unui comerț sau industriei un beneficiu sigur, înseamnă a le acorda un privilegiu de monopol, înseamnă a le asigura contra riscului pagubelor, înseamnă înlăturarea liberului concurenței care este baza principală a dezvoltării comerțului și industriei, cu beneficii normale, spre paguba mulțimei consumatorilor.

Cu toate aceste definițiuni ale d-lui raportor al legii represiunii speculei ilicite, cu toate că în expunerile de motive ce însoțeau această lege în stare de proiect, d. ministru al Industriei și Comerțului de pe atunci, se exprimă categoric că nu pot rămâne nepedepsite *coalitiunile, trusturile și cartelurile* în scop de speculă ilicită, totuși, după cum am spus mai înainte, aceasta lege vind în mod vădit să păstreze un caracter favorizator unor anumite „coalitii” despre care am pomenit la timp, a găsit formula salvatoare în a le îngrădi de sancțiunile acestei legi prin „supapa de siguranță” a prețurilor maxime stabilite de autoritățile „competente”, despre care imi rezerv dreptul de a vorbi la timp.

Ce se înțelege prin „coalitii, trusturi și carteluri” ne definește admirabil eminentul nostru profesor d. M. A. Dumitrescu, în valoroasa sa lucrare: „Comentariile asupra Codului de Comerț”, vol. III, pag. 156 și urm. Nr. 197, precum urmează:

„*Trustul* este o asociațiune care urmărește centralizarea unei ramuri de comerț sau industrie în mâinile unui singur grup de persoane sau de societăți; el împiedică o contopire a întreprinderilor individuale cari își pierd și din punct de vedere tehnic și din punct de vedere comercial libertatea lor de acțiune devenind simple elemente constitutive ale unei singure întreprinderi gigantice „trustul”.

„*Cartelurile* din contra, lasă oarecare libertate economică întreprinderilor cartelate, știrbindu-le autonomia numai asupra câtorva puncte cari formează obiectul cartelului”.

„S'a zis în mod foarte nimerit, că dacă trustul poate fi comparat cu un stat unitar, apoi cartelul este: ceea ce nemții numesc un „Staatenbund”, adică o federațiune de state.

„Ca sinonime cu cuvântul cartel, se întrebuințează adesea vorbele: syndicate, corners, pools, trades unions, rings, etc.”.

În privința situației cartelurilor din punct de vedere ale legii, d. profesor M. A. Dumitrescu, în continuare, spune:

„Nu se poate da un răspuns uniform. Totul depinde de felul cartelului. Sunt carteluri licite, sunt carteluri ilicite. Așa de ex.: ce obiecțiuni s'ar putea ridica în contra unui cartel care ar avea de scop micșorarea cheltuielilor de producție, obținând condițiuni mai avantajoase de procurare a materiei prime prin faptul că înlătură o serie de intermediari paraziți? Nici una: din contra. Tot astfel dacă grație cartelului se obțin condițiuni de transport mai prompt, mai sigur și mai ieftin”.

„Se schimbă însă chestiunea, și noi credem că este ilicită societatea care ar avea de obiect de a acapara, de a crea un fel de monopol asupra unei mărfi, de a scumpi în mod artificial prețurile împiedicând astfel jocul liber al concurenței”.

Nu pot trece cu vederea de a nu releva faptul că anumite ramuri de industrie, din fericire foarte puține pentru că nu intră în categoria celor dintâi cari, după cum am zis, în mod deghizat, se bucură de o deosebită solitudine din partea legiuitorului, — caută și ele ca tot în mod deghizat să ajungă de fapt la avantajele cartelurilor, însă, întrucât această denumire nu e agreată de legiuitor, și-au găsit și ele un paravan legal în dosul titulaturilor de „*Sindicat*”, constituindu-se ca atare pe baza legii sindicatelor profesionale.

D. Grigore L. Trancu-Iași, fostul ministru al muncii și ocrotirilor sociale cărui a îi revine meritul de a fi creat și organizat acest minister pe bazele utile ce-l justifică existența și importanța mereu crescândă, prin art. 1 din legea Sindicatelor Profesionale, ca și prin expunerea sa de motive, a avut grija

să determine în prim rând scopul ce trebuie să urmărească aceste sindicate și anume :

„Sindicatele profesionale, au ca obiect studiul, apărarea și dezvoltarea intereselor profesionale, fără a urmări însă împărțire de beneficii“.

Legea pentru persoanele juridice din Februarie 1924, de asemenea definește aceste sindicate profesionale ca asociațiuni *fără scop lucrativ*, totuși pentru unii preocuparea principală și ocultă este cartelarea cu toate avantajele pentru cei sindicalizați dar cu urcarea prețurilor în mod scandalos în detrimentul mulțimei consumatorilor.

Interpretându-se adesea cu rea credință intenținea legiuitorului, pe de parte se răstălmăcește și se denaturează spiritul său, iar pe de alta, la adăpostul textului mai sus citat care prevede ca scop apărarea intereselor profesionale, cei speculanți iau drept apărarea acestor interese coalizarea în scop de speculă ilicită, reușind la adăpostul „justificării“ condiționate de art. 8 din legea represiunii speculei, să obțină recunoașterea legitimității de a urca prețurile chiar cu 200 la sută.

De altfel e foarte natural ca „justificarea“ să pară verosimilă, când toți cei interesați sunt sindicalizați, într'un scop frumos și legal, pe când în realitate, sub paravanul apărării intereselor profesionale, cu totul altfel văzute de legiuitor, ei nu înțeleg decât să-și apere acele interese printr'o complicitate scandaloaasă în a suprima libera concurență, reușind astfel să acumuleze diferențe de preț exorbitante și spoliatoare pentru marea masă a consumatorilor.

Cele arătate mai sus, nu sunt simple aprecieri teoretice, ci expresiunea unei cunoscute și triste realități, contra căreia nu se poate reacționa energic și legal, atâta timp cât însuși legiuitorul s'a incurcat în definițiuni, prin care voind să salveze o anumită categorie restrânsă de „coalizați“, a făcut ca la adăpostul uclorăș principii să se strecoare și alte nebanuite coaliziuni urmărind cu totul alte scopuri decât cele vizate de legiuitor.

*Rezultă deci că, ilicitatea coaliziunilor, ori cum s'ar denumi ele : trusturi, carteluri, sindicate, etc., constă în faptul suprimării liberei concurențe, știut fiind că numai jocul liber dintre cerere și ofertă poate aduce o scădere de prețuri.*

De bună seamă, din acest principiu pare a fi voit să se inspire legiuitorul atunci când prin art. 7 din legea reprimării speculei a statuat că, „se vor pedepsi cu închisoare dela trei luni la doi ani, și cu amendă penală dela 5000—20.000 lei, toți acei cari, în scopul de a suprima concurența liberă și naturală a comerțului, și de a provoca astfel urcarea prețurilor de vânzare, etc., etc.“.

Pe de altă parte însă, art. 8 al aceleiași legi, spune că „aceleași pedepse, se vor aplica și deținătorilor mărfurilor sau alimentelor cari, spre a provoca o urcare *nejustificată* a prețurilor acestor mărfuri sau alimente, se înțeleg sau se coalizează cu scopul de a nu le vinde sau de a le vinde numai cu un anumit preț, etc.“.

Din redacțiunea textelor de mai sus, cu regret trebuie să o mărturisesc, rămâne impresia că toată strășnicia represiunii pe care legiuitorul pare a fi voit s'o edicteze contra „coaliziunilor“ de acest fel, nu se rezumă în fapt de cât „la o furtună într'un pahar cu apă“.

Și cu drept cuvânt : ceea ce prin prescripțiunile art. 7 mai sus citat se hotărăște contra acelor ce suprimă concurența liberă și naturală a comerțului, prin dispozițiunile art. 8 se anihilează în cea mai mare parte acele prescripțiuni și, ceea ce e mai trist, aceasta se întâmplă în cazurile cele mai importante, întrucât subordonându-se sancțiunile prescrise de art. 7, numai la cazurile de urcări de prețuri *nejustificate* din partea celor ce se coalizează în scop de a vinde cu un anumit preț, în realitate se desimțeză acele sancțiuni pentru cei coalizați.

Ori tocmai cei ce se coalizează sunt dictatorii pieței și reprezentanții industriilor celor mai importante și producătoare

a articolelor de cea mai strictă necesitate, cari găsesc în totdeauna mijloacele „justificative“ pentru a satisface această cerință a legiuitorului.

Pentru ca legiuitorul, din motive de protecțiune a industriilor naționale, protecțiune dusă la exces, să ferească anumite coaliziuni de a cădea sub sancțiunile art. 7 al legii în chestiune, a inventat acea „justificare“ despre care am pomenit mai sus, dar relativ la care însuși d. raportor al acestei legi, sub titlul : „Colițiuni, Trusturi și Carteluri“, deși recunoaște că legea naturală economică a cererii și ofertei poate fi înlăturată prin sistemul trusturilor și al cartelurilor, se grăbește totuși a adăuga următoarele :

„Desigur că în ceea ce privește aplicațiunea al. II al art. 8, trebuie să facem dela început o deosebire între cartelurile defensive și cartelurile ofensive“.

„Cartelurile defensive cari au de scop să împedice concurența necinstită și să evite, pe cât cu putință pagubele pricinuite de o asemenea concurență (damni vitando) n'au căzut nici odată și nu pot să cadă sub prevederile legii penale.

„Demne de represiune sunt însă cartelurile ofensive prin care se suprimă libera concurență, în scopul obținerii unor beneficii cu totul nejustificate (lucri captando) și cari carteluri pot avea o înfrântire dezaastroasă asupra situațiunei economiei de astăzi“.

Cu toate sancțiunile represive contra speculei ilicite, edicțate după cât s'ar părea în mod special împotriva coaliziunilor, trusturilor și cartelurilor, — sancțiuni pe cari cu drept cuvânt le-am denumit „o furtună într'un pahar cu apă“, — avem totuși în țară „trusturi“ cari deși nemărturisite, dar care totuși există prin toleranța indirectă a legiuitorului pornită din considerente de protecțiune națională ce întrece limitele rezonabile, cum sunt acela al fabricării zahărului, hârtiei, cărămizilor, cimentului, etc., etc.

Că legiuitorul, din motivele arătate mai sus a fost favorabil acestor trusturi, reese din expunerile de motive ale d-lui raportor oficial al legii în chestiune care spune între altele :

„Asemenea coaliziuni sau înțelegeri trebuiesc reprimare ori de câte ori urmăresc fixarea unui preț arbitrar care este mai ridicat decât prețul maximal stabilit de *autocritățile* competente, sau unui preț care în cazul articolelor nesupuse maximalizării este mai ridicat decât prețul curent determinat de concurența liberă și naturală a comerțului“.

Cum ? Represiune în cazul când prețul întrece pe cel curent determinat de concurența liberă și cu toate acestea nici o represiune în cazul când vânzarea e făcută pe preț maximal, dar care preț maximal poate fi chiar mai ridicat decât prețul curent determinat de aceeași concurență liberă și naturală a comerțului ?

Favoritismul legiuitorului pentru aceste trusturi este atât de evident, în cât este de ajuns să ne dăm seama de felul cum s'a țesut pavăza cu care să fie apărate, în detrimentul interesului general, pentru a fi pe deplin edificati. În consecință, trebuie relevat faptul că odată cu promulgarea legii pentru reprimarea speculei ilicite, actualmente în vigoare, publicată în „Monitorul Oficial“ Nr. 52 din 17 Iunie 1923, s'a mai votat și legea relativă la aprobarea dispozițiunilor Decretului-Lege Nr. 333 din 1919, lege decretată sub Nr. 2823-923 și publicată zîn „Monitorul Oficial“ Nr. 61 din 20 Iunie 1923, adică cu trei zile mai târziu, și care are următorul cuprins :

„Art. 1. — Se abrogă dispozițiunile Decretului-Lege Nr. 3337 din 6 August 1919.

„Art. 2. — Consiliul de Miniștri, după propunerea Ministerului de Industrie și Comerț, va putea reglementa desfacerea zahărului produs în țară sau importat fixând la nevoie și prețuri maximale de desfacere. Prețul de vânzare a acestui articol va fi prețul de cost mărit cu spesele reale constatate și cu un beneficiu de 20 la sută.

„Abaterile contra acestor dispozițiuni cu privire la regula-

mentarea desfacerei zahărului vor fi pasibile de sancțiunile prevăzute de legirile contra speculei".

Prin urmare, iată o industrie care, deși ar trebui să fie în aceeași măsură favorizată ca și toate industriile naționale, totuși, i se asigură, în mod constant și sigur la adăpostul prețului maximal, un beneficiu de 20 la sută peste cheltuielile de fabricațiune, cu toate că și sinceritatea calculului acestor cheltuieli, rămâne să o înregistrăm sub beneficiu de inventar.

Dar aceste trusturi, în afară de asigurarea unor beneficii constante și certe, se mai bucură și de protecțiunea vamală care devine prohibitivă pentru importul produselor similare.

Un caz de actualitate este chiar acel al trustului zahărului, care nevoind să reziste concurenței străine, a apelat la guvern, sub marele pretext al „salvării industriei naționale” pentru ridicarea taxei vamale de la 3 lei la 9 lei la kgr. de zahăr importat. Din nefericire cererea s'a admis, iar urmarea este că în loc ca marea masă a consumatorilor să-și poată procura zahărul importat mai puțin cu șase lei la kgr. să fie, din contra, nevoită a suporta acest suprapreț, ce se cifrează la sume fantastice, în detrimentul celor mulți, dar spre așa zisa salvare a intereselor acestei industrii care stăpânește și dictează pieței prețului acestui articol de așa primă necesitate.

Cam același lucru așa avea de spus și în ceea ce privește trustul hârtiei. Prin urmare, aceste trusturi s'au transformat, prin protecțiunea excesivă ce li s'a acordat, în adevărate monopoluri și dacă monopolul statului poate fi permis prin faptul că din produsul său se acoperă cheltuielile și nevoile Statului, care reprezintă suma intereselor tuturor locuitorilor contribuabili, monopolul particular, fie el chiar deghizat în folosul unui număr restrâns de acționari și în dauna celor mulți, apare nu numai ca ilicit, dar scandalos de imoral.

În susținerea celor de mai sus, voi cita, din considerentele hotărârei Trib. Ilfov, s. Com. dela 20 Octombrie 1908, opera d-lui președinte de pe atunci M. Balș, hotărâre produsă în vol. III, pag. 165 Nr. 199 al tratatului de drept comercial al d-lui profesor M. A. Dumitrescu.

Argumentând într-o speță privitoare la carteluri, între altele, d. M. Balș, zice :

„În consecință, ceea ce primează trebuie să fie interesul consumatorului care este ca să aibă produsul cât mai bun și mai în raport cu mijloacele lui de traiu, acest interes însă este contrabalansat de interesele producătorului de a putea fabrica obiectul în așa condițiuni, încât deducându-se costul fabricațiunii, cheltuielile generale, să-și poată îndestula complet nevoile.

„Mai este în joc și interesul transmiiătorului care ia produsul dela fabricant și-l dă consumatorului.

„Considerând pe de altă parte că pentru ca consumatorul să poată obține produsul în condițiuni avantajoase, și pentru ca dârsul să poată profita de perfecționările ce se pot produce, este necesar ca producțiunea să fie liberă; fiecare având posibilitatea de a obține un câștig, caută a atrage atențiunea consumatorului asupra produsului său, provocând prin aceasta o asemenea dorință și la ceilalți producători, și punându-se astfel la dispozițiua consumatorului, produse mai variate și mai perfecționate.

„Este admis în general că principiul liberei concurențe este o regulă indispensabilă mersului regulat al comerțului; (vezi Guyot, Raffalovici, Dictionaire de Commerce et de l'industrie et de la banque vo. concurrence). Prin urmare, stânjenirea concurenței este o piedică adusă libertății comerțului”.

Din aceste considerente reese în modul cel mai evident că ridicarea taxelor vamale la importul zahărului și hârtiei în scopul protecțiunii industriei naționale în acest grad, este o stânjenire a concurenței și deci contrarie intereselor generale.

În ceea ce privește situațiunea creiată consumatorului prin această protecțiune vamală, voi cita tot din magistrala hotărâre, considerentele relative :

„Aceștia din urmă (consumatorii) sunt adesea ori obligați

să sufere din cauza foloaselor nenumărate, acordate în scopuri patriotice producătorilor, fiind siliți câte odată să plătească marfă de calitate inferioară cu prețuri ridicate. Nu se poate admite că interesele lor să fie cu totul lăsate la discrețiunea dorinței de câștig a producătorilor, și deci coalițiunile acestora urmează a fi considerate ca contrarii ordinii publice și anulate ca atare” (Dumitrescu, vol. III, pag. 170).

În continuare, d. Balș, cu o logică admirabilă, vorbind din nou de interesele consumatorilor motivează precum urmează :

„Și interesele acelor ce vor numai să trăiască, trebuie să prezinte mai multă importanță decât interesele acelor ce voesc să câștige în dauna lor” (Dumitrescu, vol. III, pag. 168).

În speța ce o tratează hotărârea în chestiune, fiind vorba de niște fabricanți de nasturi de sîdei coalițați ca la adăpostul tarifului vamal protecționist să vîndă la un anumit preț, și ei invocând că acest produs nu ar fi de primă necesitate, redactorul hotărârei în chestiune, contra-argumentează, la aceste susțineri, în felul următor :

„Considerând însă că aplicabilitatea principiilor mai sus enunțate nu pot varia după natura obiectului produs; este adevărat că sindicarea producătorilor are consecințe mai grave și este mai dăunătoare bunei ordine atunci când ar fi vorba despre limitarea producțiunii și fixarea prețului unor obiecte de prima necesitate, cum ar fi de pildă, zahărul, pâinea sau hârtia; dar nocivitatea coalițiunii nu se măsoară după gravitatea loviturii aduse interesului social, ci este bazată pe faptul călcării principiilor economice și sociale” (Dumitrescu, vol. III, pag. 170).

Așa dar, dacă echitatea cere ca producătorul să nu fie sacrificat în interesul consumatorilor, căci avantajele mulțimei ar fi numai momentane, iar industriile respective ar fi complet ruinate și deci în imposibilitate de a mai putea produce, aceiași echitate mai cere însă ca protecționismul să nu meargă până la exploatarea nevoilor celor mulți prin așa zisele centralizări de vânzare, desfacere, etc., cari în realitate nu sunt decât trusturi și carteluri deghizate.

După cum am spus mai sus, pedepsele prevăzute de legea pentru înfrânarea speculei ilicite, apar în împrejurările cele mai grele de trai, ca un praf aruncat în ochii consumatorilor cari cu mare nerăbdare vor să vadă efectele reale ale acestei legi, în ceea ce privește eftenirea traifului, dar totuși nu se arată.

Cu toate că art. 7 și 8 din legea în chestiune, prevăd categoric pedepse aspre contra suprimării liberei concurențe, pedepse însă cari cum am arătat, au devenit inaplicabile coalițării, este interesant de știut cum a înțeles legiuitorul aplicarea principiului liberei concurențe de către coalițări, prin glasul raportorului legii, când zice :

„Asemenea coalițiuni sau înțelegeri, trebuiesc reprimare ori de câte ori urmăresc fixarea unui preț arbitrar care este mai ridicat de cât prețul maximal stabilit de autoritățile competente, sau a unui preț care în cazul articolelor nesupuse maximalizării este mai ridicat decât prețul curent determinat de către concurența liberă și naturală a comerțului”.

Din acest citat rezultă că se poate ca concurența liberă și naturală a comerțului, care este regulatorul raportului dintre cerere și ofertă, să indice un preț mult mai scăzut pe piață de cât prețul maximal fixat de autoritățile „competente” și totuși la adăpostul acestor prețuri maximale pot să se înființeze ori câte trusturi, carteluri, syndicate, etc.

Acea competență, ce se atribuie în această materie celor în drept, este adesea ceea ce le lipsește, de unde și rezultatele respective.

Ca un exemplu de actualitate, între multe altele, citez din ziarul „Dimineața” Nr. 6414 din 19 Septembrie 1924, unde la rubrica „Economie-Comert”, sub titlul „Cartelarea marelor societăți de petrol” se scrie următoarele :

„Pentru a împune consumului intern prețurile produselor pe-

trouliere, fixate de societatea „Distribuția“ de acord cu Ministerul de Industrie, marile societăți producătoare de petrol, adică, Concordia, I. R. D. P., Creditul Minier și Unirea, s'au cartelat, hotărând de comun acord să nu mai vândă nici un produs sub prețurile arătate“.

„Piața, pentru moment, își satisface nevoile dela micii producători, cari siliți de lipsa de numerar, vând adesea sub prețurile de cost. În curând însă, cartelul, având în vedere că alături de el se găsește Societatea Distribuția care vînde la intern produsele marilor societăți, Astra Română, Româno-Americană, Steaua-Română, etc., speră să împună prețurile stabilite“.

„Până atunci vânzarea marilor societăți la intern este redusă, consumatorii căutând surse de aprovizionare mai eficientă la micii producători“.

Prin urmare, după cum vedem, cartelarea societăților de petrol, este făcută în vederea de a nu vînde sub prețul maximal, deși în comerț liberă și naturala concurență indică un preț mult mai redus.

Unde este dar mult lăudata intențiune a legiuitorului de a reprima coalițiunile cari împiedică această liberă concurență?

Desigur, că d. raportor poate să opună teoriile dezvoltate de d-sa cu ocaziunea votării acestei legi și va spune că aceste carteleuri sunt carteleuri defensive și ca atare nu trebuie să fie reprimate, întrucât au de scop să împiedice concurența necinstită și să evite pagubele pricinuite de o asemenea concurență.

Însă întreb: A vînde mai eficient decât prețul maximal e o concurență necinstită? Că alții ar pierde prin acest preț care este sub prețul maximal, izvorât totuși din liberul raport al cererii și ofertei, nu ar fi trebuit să-l neliniștească pe legiuitor, fiindcă comerțul este întreprins într-adevăr în vederea unui câștig, dar acest câștig sperat, este doar în raport cu aptitudinile, priceperea, abilitatea și chiar cu șansa întreprinzătorului.

Tocmai din această luptă ce se dă pe tărâmul comercial în dorința de a-și asigura comerciantul câștigul, naște concurența, fie în prețuri, fie în calitatea produselor și stimulentele care este baza progresului iar din toate acestea sunt menite a profita în special cei mulți, cari sunt consumatorii.

Cu toate acestea, multe întreprinderi comerciale și industriale își încheie bilanțurile și chiar își lichidează activitatea lor cu pagube însemnate, ceea ce a făcut ca să se creze în comptabilitate între altele și contul de Profit și Pierdere.

Industria cum sunt cele ale zahărului, hârtiei, pare-mi-se a cimentului, etc., au mers până a-și centraliza vânzarea la un birou mic denumit „Oficiul de vânzare“ și fiecare din aceste oficii, are acțiunea comercializării produselor cu un preț unic, evitând astfel concurența între aceleași ramuri de producțiune, făcând așa dar să dispară liberă concurență și deci jocul liber între cerere și ofertă în folosul celor puțini și în detrimentul imensei mase a consumatorilor, intruind prin aceasta toate elementele trusturilor comerciale.

Precum am zis, liberă concurență este mobilul în lupta economică ce duce la înflorire și unde există această concurență, dezvoltarea și perfecționarea industriilor este tot mai în progres.

La coalițiunile însă despre care am pomenit, având câștigul dinainte asigurat, nu numai că nu există stimulente, dar dorința de progres este cu totul atrofiată; în loc să se gândească la creșterea producțiunii și în același măsură la micșorarea costului produsului, scopul lor este din contra, de a ține industriile respective în aceleași hotare strâmte ale subproducțiunii, căci o supraproducție, sau un echivalent cu cererea le-ar scădea simțitor beneficiile.

Ca concluziune, este de admis protejarea industriei naționale în limitele naturale și echitabile, nu sunt de admis însă privilegiile de monopol.

Aceste monopoluri deghizate în folosul unui restrâns număr de acționari dar în dauna unei întregi populațiuni, sunt nu numai ilicite, dar contrarii spiritului democratic care se accentuează pe zi ce trece în viața noastră socială.

Legiuitorul nostru, sub presiunea mișcărilor țărănești din 1907, a desființat trusturile arândășești, prin legea din 12 Aprilie 1903, consacrandu-le ca ilicite și deci contrarii ordinii publice.

Cu toate acestea, în aceeași zi când s'a votat legea în chestiune, s'a votat totuși și legea petrolului lampant cu cuprinsul cunoscut.

S'ar putea zice că printr'o lege s'a desființat un trust, ca printr'o altă lege să se consacre un altul.

În anul 1912, din inițiativă parlamentară, s'a depus la Cameră un proiect de lege contra acaparărilor, trusturilor și cartelurilor prin care se cerea modificarea art. 381, 382 și 383 c. p. cu dispozițiuni aproape identice ca acele cuprinse în art. 7 și 8 din actuala lege pentru reprimarea speculei ilicite.

Proiectul a rămas în cartoane și și-a meritat soarta, căci, după cum bine spune d. profesor M. A. Dumitrescu (vol. III, pag. 160), redacțiunea acestor articole era lipsită de precizie care e indispensabilă unor texte penale, ceea ce cu regret se poate spune și de art. 7 și 8, din actuala lege pentru reprimarea speculei ilicite.

Fie ca legiuitorul, în viitor să fie mai obiectiv când va legisla în asemenea împrejurări și să cristalizeze în mod mai hotărât și mai clar, fără reticente, fără echivocuri și cuvinte menite a fi talmăcite și răstălmăcite, că orice coalițare menită de a împiedica liberă concurență, sub orice formă, este ilicită și deci menită a fi reprimată.

Legiferându-se în asemenea condițiuni, s'ar rupe lanțurile ce încătușează mulțimea consumatorilor, s'ar distruge până în temelii zidurile de cetate ce ocrotesc combinațiunile acestor coalițiuni, și astfel ar putea pătrunde o atmosferă de mai multă echitate și legalitate în viața noastră economică, salvându-se — după cum a spus d. M. Balș — și interesele acelor mulți ce vor numai să trăiască, contra tendinței celor puțini cari vor numai să câștige în dauna lor.

Galați

JACQUES ZAHARIA

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

Audiența dela 10 Noembrie 1924

Președinția d-lui GR. ȘTEFĂNESCU, Consilier

Casa Centrală a Asigurărilor Sociale cu Societatea Be'go-Română  
Decizia No. 1946

Chirii. Timbrarea insuficientă a copiilor după acțiune. Nu poate fi relevată direct la casație.

Chirii. Art. 15 legea din 1924 referitor la plata chiriei. Pact comisoriu legal. Aplicabil și în chiriile cherabile și în cele portabile și față de toți chiriașii. Art. 15 legea din 1924.

1) Incidentul că, partea nu a timbrat suficient copile după acțiune nu poate fi invocat pentru prima oară la casație, el neviolând intru nimic soluția instanței de fond și constituind o simplă contravenție la legea timbrului.

2) Dispoziția din art. 15 legea chiriilor fiind introdusă în scopul evident de a evita pentru viitor toate discușiunile la cari ar fi dat loc pactul comisor, ea are a se aplica atât în cazul când chiria este cherabilă, cât și atunci când este portabilă.

3) Legea din 1924 introduce, în partea finală a art. 15, condiția rezolutorie expresă pentru neplata chiriei la termenele stipulate și această condiție se aplică fără deosebire atât în contractele în cari părțile au stipulat pactul comisoriu expres, cât și în acelea în cari un asemenea pact nu există, fie că n'a fost înscris de părți, fie că s'a renunțat la el.

Spiritul legii fiind că, neplata la termen a chiriei atrage rezilierea de drept a contractului, urmează că, pactul comisoriu

legal din art. 15 se aplică și în cazul când o instituție a statului fiind chiriașă, n'a putut achita la termen chiria, din cauza dispozițiilor legii contabilității publice.

4) Este neconcludentă proba cu martori cerută de chiriaș pentru a dovedi că din cauza tratativelor de vânzare urmate cu proprietarul nu a achitat la timp chiria, întru cât atât timp cât vânzarea nu a fost realizată, chiriașul trebuia să-și îndeplinească obligațiile sale de chiriaș.

### Curtea,

Ascultând pe d-nii av. St. Ionescu-Noua, Gh. Iacovescu și Gh. C. Dragu, pentru recurența pe d-mlui av. N. Lenș și Tănăsescu pentru intimată și

### Deliberând

Asupra recursului făcut de Ministerul Muncii și Asigurărilor Sociale și de Casa Centrală a Asigurărilor Sociale în contra deciziei civile No. 324 din 924 a Curții de Apel București Secția II-a, dată în proces cu Soc. Belgo Română;

Văzând motivul I de casare în cuprinderea următoare :

„Violarea art. 30, 44 și 49 din legea privitoare la regimul excepțional al raporturilor dintre proprietari și chiriași din 1924 și a art. 16 și 17 com. cu art. 49 din legea timbrului din 1920“.

„Deși din cuprinsul mai sus arătatelor texte de lege rezultă că reclamanta Soc. Belgo-Română era obligată să timbreze cu timbru mobil de lei 2, de fiecare copie comunicată părții odată cu duplicatul după acțiune, totuși sus numita nu s'a conformat acestei dispoziții legale care este de ordine publică atât din punct de vedere al legilor chiriilor din 1924 putând fi astfel ridicată în orice stadiu al procesului. Ori Onor. Curte de Apel din București Secția II-a, numai cu violarea mai sus arătatelor texte de lege a respins apărarea noastră întemeiată pe aceste motive dând din acest punct de vedere o hotărâre casabilă“;

Având în vedere deciziunea atacată cu recurs din care rezultă, că intimata Soc. Belgo-Română, ca proprietară, a chemat în judecată înaintea Tribunalului Ilfov pe recurent, pentru a fi obligat să evacueze imobilul Societății situat în București Str. Amzei No. 3 pentru neplata chiriei la termenul conform art. 13 al legii din 27 Martie 1924, — că această acțiune a fost admisă prin sentința No. 868 din 924 de Tribunalul Ilfov Secția IV-a, așa cum a fost restrânsă, declarându-se reziliat contractul de închiriere vizat la No. 7641 din 918 de către Administrația Financiară a Capitalei și ordonându-se evacuarea recurenților din imobilul proprietatea recurenței lotul No. 1; că această sentință fiind apelată de ambii recurenți, Curtea de Apel București Secția IV-a, prin decizia atacată cu recurs a respins aceste apeluri ca nefondate.

Că, pentru a decide astfel, Curtea de fond constată că, chiria nu a fost depusă la 15/28 Aprilie 1924, așa cum erau obligați a plăti prin contractul prelungit, ci, după termen la 5 Mai 1924; că cercetând motivele de apel, primul nu este luat în considerare pe motivul că nu a fost invocat la prima instanță, iar pe celelalte le găsește neîntemeiate pentru considerentele din sentința Tribunalului pe care și le însușește în total.

Având în vedere că prin motivul I de casare recurentul invoacă violarea art. 30, 40, 49 din legea chiriilor și art. 18 al. 17 din legea timbrului, de oarece intimata nu a timbrat cu 2 lei copiile după acțiune;

Considerând că acest motiv fiind invocat pentru prima oară în recurs, urmează să fie respins de oarece netimbrarea copiilor de pe acțiune, nu a viciat

întru nimic soluția dată de Curtea de fond, ea constituint numai o simplă contravențiune, astfel că adest motiv este neîntemeiat;

Având în vedere motivul II de casare astfel formulat :

„Violarea art. 1104 c. civ. comb. cu art. 10 din legea privitoare la regimul excepțional al raporturilor dintre proprietari chiriași;

„Intr'adevăr Onorata Curte de Apel greșit a respins apărarea noastră întemeiată pe considerațiunea că în contractul de închiriere nearătându-se locul plății, aceasta urma să se facă la domiciliul debitorului (Casa Centrală a Asigurărilor Sociale) conform art. 1104 c. civ. și în consecință dispozițiunile art. 15 din legea chiriilor din 1924, care nu este decât reproducerea fidelă a dispozițiilor din art. unic al legii din 26 Iulie 1921, privitoare la simplificarea formalităților de îndeplinit de către chiriași, nu se aplică la contractele în care chiria este cherabilă ca în speța noastră, deși a invocat numeroase jurisprudențe atât în acest sens cât și asupra chestiunii că în asemenea caz neschimbându-se dispozițiunile dreptului comun se poate acorda chiar termen de grație pentru plata chiriei.

„Pentru motivele arătate mai sus ne permitem a crede că Onorata Curte a dat și din acest punct de vedere o deciziune casabilă când confirmă asurpa acestui punct hotărârea Tribunalului în care se zice că noua lege a chiriilor a schimbat aceste dispozițiuni de drept comun, făcând azi ca în toate contractele de închiriere să fie chiria portabilă;

Având în vedere că prin acest motiv se critică soluțiunea dată de Curtea de fond, susținându-se de recurenți că s'a violat art. 1104 c. civ. combinat cu art. 15 al legii chiriilor din 1924 de oarece în contract neprevăzându-se locul plății, ea era cherabilă și că atâta timp cât intimatul n'a făcut dovada că s'a prezentat la recurenți să le ceară plata chiriei, contractul nu poate fi reziliat pe baza art. 15 din actuala lege care nu face decât să reproducă dispozițiunile legii din 26 Iulie 1921;

Considerând că prin art. 15 al legii din 27 Martie 1924 urmărindu-se simplificarea formalităților de plata chiriei, prin facultatea ce se acordă chiriașului de a se libera de obligațiunea sa principală, fie achitând direct proprietarului chiria, fie depunând-o în forma și cu modalitățile prevăzute de acest articol la termenul prevăzut în contract sau înainte de acest termen, chiar dacă chiria ar fi urmat să se plătească la domiciliul proprietarului, această dispozițiune fiind introdusă în lege în scopul evident de a se evita pentru viitor toate discuțiunile la care ar fi dat loc aplicarea pactului comisoriu, ea are a se aplica atât în easul când chiria ar fi fost cherabilă, cât și în cazul când chiria ar fi fost portabilă.

Că așa fiind, Curtea constatând, că recurența nu a achitat la termen cum cere art. 15 chiria indiferent dacă această chirie era sau nu cherabilă, urmează că a făcut o justă aplicare a acestui text când a admis acțiunea intențată și a ordonat evacuarea recurenței din imobilul închiriat;

Că deci așa fiind și acest motiv de casare este neîntemeiat;

Văzând și motivele III și IV de recurs în cuprinderea următoare :

III. „Greșită în interpretare a art. 49 din legea chiriilor din 924. Violarea art. 969, 1192 și 1441 c. civ. combinat cu art. 97 din legea contabilității publice, și omisiune esențială.

„Legea chiriilor din 1924 prin art. 49 spune că, ori unde legea de față nu dispune, să aplică dispozițiunile legilor civile în vigoare, considerând dreptul comun, iar art. 969 cod. civ. pune principiul că „convențiunile legale făcute au putere de lege între părțile contractante“, fiind opozabile terților achi-

zitori în baza art. 1182 comb. cu art. 1441 cod. civ. În fapt vechiul proprietar Rapaport, a primit, și noi am plătit în mod obișnuit chiria la un interval de cel puțin o lună peste acela prevăzut de contract, aceasta în urma cererii sale făcute în totdeauna conform art. 97 din legea contabilității publice a statului; punct asupra căruia ambele instanțe au omis să se pronunțe. Prin urmare, termenul de plată pentru acest motiv a fost schimbat de comun acord în acela convenit de părți ulterior — convențiune perfect valabilă (art. 969 c. civ.) adică plata se făcea la finele lunii Mai cel mai de vreme ale fiecărui an în loc de acela prevăzut în contract de 15-28 Aprilie al fiecărui an; ori această modificare a termenului de plată chiriei, îndeplinind condițiile datei certe, prevăzut de art. 1182 și 1441 c. civ., este opozabilă societății Belgo-Română noua proprietară a imobilului din Piața Amzei No. 3 care nu poate avea mai multe drepturi decât fostul proprietar, și în consecință plata chiriei făcută la începutul lunii Mai, adică în ziua de 5 este valabilă făcută fiind seamă că Societatea Belgo-Română, nici nu s'a conformat disp. art. 97 din legea contabilităților publice și noi nu putem fi în culpă.

„Deci Onor. Curtea de Apel însușindu-și motivele din sentința Tribunalului fără să țină seamă de apărarea noastră făcută în felul arătat mai sus a dat o decizie casabilă, prin greșită interpretare a textelor arătate și prin omisiune de a se pronunța asupra art. 97 din legea comptab. publice.

IV) „Nemotivare și omisiune esențială. Greșită interpretare a art. 15 din legea chiriilor din 1924. Violarea art. 983, 1023 și 1024 cod civ.

„Deși am susținut atât în fața primei instanțe și înaintea Onor. Curții după cum se constată din actele dela dosar, că dispoziția art. 15 din noua lege a chiriilor este neclară în ce privește redactarea părții lui finale, în care se spune numai „neplata chiriei la termen“ etc. fără să arate precis data, este vorba de: termenul de plată prevăzut în contractul de închiriere „sau acela“ la care părțile în mod „obișnuit“ făceau plata, și trăgea din această împrejurare concluziunea echitabilă și juridică că în cazul nostru fiind vorba de o dispoziție neclară de obligațiune pentru chiriaș, convențiunea conform dreptului comun urmează să se interprete în favoarea debitorului adică casa Centrală a Asigurarilor Sociale; mai ales în cauză este în discuțiune o lege excepțională și de favoare pentru chiriași și care este de strictă interpretare: totuși ambele instanțe au omis să motiveze considerațiunile pentru care au respins apărarea noastră susținută în felul arătat mai sus, interpretând greșit prin aceasta înțelesul art. 15 din noua lege a chiriilor și dreptul comun prin violarea art. 983, 1023 și 1024 c. civ.

„Deci și din acest punct de vedere deciziunea Onor. Curții de apel este casabilă pentru motivele arătate.

Văzând că prin aceste motive recurentul se plânge de violarea art. 49 al legii chiriilor combinat cu art. 969, 1182 și 1441 c. civ. și cu art. 96 legea contabilității publice, de care fiind „constatat că în mod obișnuit chiria s'a plătit la o lună după data din contract, iar art. 15 nearătând destul de clar dacă chiria trebuie plătită la termenul din contract sau acela la care în mod obișnuit se făcea plata, noul dobânditor neputând dobândi mai multe drepturi decât autorul lui urmează că chiria a fost valabil plătită și după expirarea termenului stipulat în contract, art. 15 neputând fi interpretat decât în favoarea recurenților ca chiriași favorizați de lege;

Considerând că faptul primirii chiriei peste termenul de fostul proprietar, și deci renunțarea acestuia la pactul comisoriu expres nu este opozabilă noului proprietar; că chiar dacă această renunțare i-ar fi opozabilă întrucât legea din 1924 introduce în partea finală a art. 15 condițiunea rezolutorie expresă pentru neplata chiriei la termenele stipulate,

această condițiune are a se aplica fără deosebire atât în contractele în care părțile au stipulat pact comisoriu cât și în acelea în care un atare pact nu există, fie că n'a fost admis de părți fie că s'a renunțat expres sau tacit la dânsul; — spiritul legii fiind ca neplata chiriei la termen atrage rezilierea contractului, nu mai poate fi vorba de o dispoziție neclară a art. 15 și cu atât mai mult de interpretarea acestui articol în favoarea recurentului;

Că, chiar dacă s'ar admite că, renunțarea autorului actualului proprietar ar fi opozabilă societății intimată, aceste renunțări nu pot fi aparente pentru viitor, scopul legii fiind ca să se împuțineze procesele și a sili pe chiriași să plătească chiria la timp;

Că, așa fiind în speță, față de constatarea necontestată de recurentă că aceasta n'a plătit în termenul prevăzut în contract chiria semestrului Aprilie 1924, Curtea a făcut o justă aplicare a legii actuale de închiriere când independent de dispozițiunile legii contabilității publice, care nu poate schimba raportul contractual dintr-o parte cu privire la plata chiriei, a considerat reziliat de drept contractul de închiriere intervenit între intimat și recurenți, și în consecință a ordonat evacuarea acestora din urmă din imobil; că așa fiind și aceste motive sunt neîntemeiate;

*Având în vedere motivul V de casare în cuprinderea următoare:*

„Exces de putere și violarea art. 43 din legea chiriilor din 1924.

„Am cerut la ambele instanțe în mod cu totul subsidiar proba cu martori pentru a stabili în fapt lipsa culpei noastre din cauza alcătuirii pusă la cale de proprietară, prin oferirea spre cumpărarea imobilului și că aceasta deși știa că chiria depusă din vreme la Casa de Depuneri, totuși cu rea credință a temporizat cumpărarea și când a văzut expirat termenul de plată chiriei din contractul de închiriere în scopul de a putea beneficia de dispozițiunile art. 15 din noua lege, a rupt orice tratative și a cerut apoi rezilierea contractului de închiriere prin acțiunea ce a fost admisă: Totuși ambele instanțe cu exces de putere și violarea art. 43 din legea chiriilor din 1924, motivând: „În lipsă de probă cu scrisă, ne-a respins această dovadă deși proba celor arătate mai sus rezultă în parte din răspunsurile la interogator al Soc. Belgo-Română aflată la dosar“.

Având în vedere că prin acest motiv se susține că prin exces de putere și cu violarea art. 43 al legii actuale de închiriere s'a respins recurentului proba cu martori cerută pentru a dovedi că din cauza alcătuirii pusă la cale de proprietară prin oferirea spre vânzare a imobilului a temporizat vânzarea și când a expirat termenul de plată chiriei a rupt orice tratative;

Considerând că deși eronat Curtea de Apel a respins ca inadmisibilă proba cu martori cerută de recurent pentru a dovedi tratativele de vânzarea imobilului în litigiu întrebunțate ca manopere dolosive de către Soc. intimată pentru a împiedica pe recurenți să depună chiria la termen, totuși întrucât admitându-se ca dovedite aceste fapte ele n'ar fi putut schimba soluțiunea litigiului, atâta timp cât vânzarea nefiind realizată, recurentul în calitate de chiriaș era dator a-și îndeplini în această calitate obligațiunile lui contractuale; din acest punct de vedere proba cu martori fiind în tot cazul bine respinsă de Curte, motivul de casare urmează a se respinge ca nefondat.

Pentru aceste motive, Curtea, respinge recursul, etc.

## CURTEA DE APEL CONSTANȚA

Audiența dela 10 Oct. 1924

Președinția d-lui AL. ANASTASIU, Președinte

Decizia civilă No. 551

Chirii. Prăvălie. Contract ce expiră după 6 Mai 1924. Dacă beneficiază de păsuirea de un an. Soluție negativă. Art. 3 legea chiriilor din 27 Martie 1924.

*Contractele de închiriere pentru prăvălii în curs de executare și al căror termen convențional expiră după 6 Mai 1924, nu beneficiază de păsuirea de un an, ce a fost acordată prin art. 3 din legea chiriilor din Martie 1924 numai chiriașilor de prăvălii care au beneficiat de ultima prelungire legală, pentru a-și putea aranja situația față de proprietar în acest timp.*

Curtea, în majoritate :

Având în vedere apelul declarat în termen de Alexandru G. Caraciali, Fochion G. Caraciali, Dimitrie G. Caraciali, Constantin G. Caraciali, Anthi G. Caraciali, văduvă, Erato, G. Caraciali, necăsătorită, Anton Găitan, Anastase Selavos și Jean Mavrochefalos, soți dotali a doamnelor Erifili A. Găitan, Coralie A. Selavos și Ecaterina I. Mavrochefalos, în contra sentinței civile No. 370 din 924 pronunțată de Tribunalul Constanța secția I-a prin care s'a anulat acțiunea ce numiții apelanți au intentat în contra lui Anton Berezoski, L. Iacovache și N. Gârliceanu din Constanța, pentru evacuare.

Având în vedere susținerile părților prin avocații lor și actele dela dosar ;

Având în vedere că intimații se opun la evacuarea imobilului, pretinzând că contractul de închiriere, care a expirat la 15 August 1924, a fost prelungit prin noua lege a chiriilor din 27 Martie 1924, până la Sf. Gheorghe 1925 ;

Considerând însă că, spre deosebire de legiuirile anterioare privitoare la raporturile dintre proprietari și chiriași, unde regula era prelungirea contractelor și excepțiunea neprelungirea, prin actuala lege a chiriilor din 27 Martie 1924 s'a răsturnat această regulă, prelungindu-se contractele de închiriere numai pentru locuințe, și lăsând celelalte contracte de închiriere sub regimul dreptului comun, adică al liberei tranzacții ;

Că, în ce privește prăvăliile, legiuitorul prin art. 3 nu a acordat păsuirea de un an decât numai chiriașilor cari beneficiaseră de ultima prelungire legală, pentru ca ei să-și poată aranja situația față de proprietar, în acest interval de timp ;

Că atunci, însă, când este vorba de un contract încheiat prin consimțământul părților, cum este în speță, unde părțile au făcut un contract pe termen de trei ani, cu începere de la 15 August 1921, contract care deci expiră la 15 August 1924, în asemenea caz nu-și mai are rațiune păsuirea de un an ;

Că, de altfel, o asemenea categorie de chiriași, care ocupau o prăvălie pe baza unui termen contractual, nici nu erau îndreptățiți să spereze dela legiuitor o prelungire de locațiune și cu atât mai puțin o păsuire, căci ei se găseau sub aplicațiunea dreptului comun și a liberei tranzacții ;

Că această interpretare nu numai că este conformă cu litera legii, dar cadrează perfect și cu spiritul noului legiuitor, care nu a mai voit să acorde aceiași sollicitudine comercianților ca în trecut, întrucât regimul de protecțiune acordat prin

legile anterioare nu a avut nici o înrăurire asupra ieftenirii trailului ;

Că de aceea legiuitorul a lăsat prăvăliile sub regimul liberei tranzacții și nu a acordat decât o păsuire tranzitorie numai în ce privește pe acei chiriași cari au beneficiat de ultima prelungire legală, spre a se putea înțelege cu proprietarul în acest timp ;

Că aceasta este sfera de aplicare a dispozițiilor art. 3, rezultă și din comparația și apropierea acestei dispozițiuni cu art. 1 al. ultim, unde legiuitorul acordând prelungirea contractelor pentru locuințe, a prevăzut formal ca această prelungire se aplică atât contractelor a căror expirare se datorește împlinirii vechei prelungiri, cât și contractelor care au încetat prin ajungerea la termen, în timp ce pentru prăvălii legiuitorul acordă îngăduirea de un an numai celor cari au beneficiat de ultima prelungire ;

Că această dispoziție având caracterul unei excepțiuni, trebuie strict interpretată ;

Având în vedere că în speță contractul de închiriere expirând la 15 August 1924, el nu este susceptibil de nici un fel de prelungire legală, așa că cererea de evacuare este întemeiată și urmează să fie admisă, ordonându-se evacuarea imobilului pe ziua de 15 August și tot odată să predea reclamanților obiectele prevăzute în inventarul anexat la contractul de închiriere ;

Având în vedere că intimatul A. Berezovschi continuând totuși a se folosi de imobil și după data de 15 August 1924, fără nici un titlu, el urmează să fie obligat a plăti apelanților câte una sută lei pe zi, cât s'a apreciat de Curte, ca echivalent al folosinței imobilului, până la evacuarea efectivă și predarea imobilului ;

Statuând și asupra cheltuelior de judecată pe care Curtea apreciind le fixează la suma de una mie lei potrivit art. 140 și 146 pr. civ.

Pentru aceste motive redactate de d-l consilier Remus C. Benișache, Curtea admite apelul. etc.

(ss) Gh. L. Dimitriu, Al. Theodorescu, Remus C. Benișache.

Grefier (ss) G. C. Săvulescu

O p i n i e

Având în vedere apelul făcut de d-l avocat G. Benderli lușrând în numele d-lor Alexandru G. Caraciali, Fochion G. Caraciali, Dimitrie G. Caraciali, Constantin G. Caraciali, Anthi G. Caraciali și al d-soarei Erato G. Caraciali precum și în numele d-lor Anton Găitan, Anastase G. Selavos și Jean Mavrochefalos, soți dotali ai d-lor Erifili A. Găitan și Coralie A. Selavos și Ecaterina I. Mavrochefalos prin care atacă sentința civilă No. 370 din 924 a Tribunalului Constanța secția I-a prin care s'a anulat acțiunea intentată de apelanți pe motiv că mandatarul lor G. Benderli n'avea procură să intenteze acțiunea ;

Având în vedere susținerile părților și actele depuse din care rezultă că faptele sunt următoarele:

Jean Mavrochefalos închiriază lui A. Berezoschi o prăvălie situată în strada Ștefan cel Mare colț cu Jupiter din Constanța împreună cu mai multe lucruri mobile cu chirie anuală de 40.000 lei și pe termen de 3 ani începând dela 15 August 1921 și până la 15 August 1924.

În contract la No. 7 este scris „contractul este desființat prin expirarea termenului convenit ori-



care ar fi în acel moment legiuirea asupra închirierilor.

Anton Berezoschi la rândul său a subînchiriat d-lor L. Iacovache și N. Gârliceanu o parte din imobilul închiriat.

La 16 Februarie 1924 Anton Berezoschi dă o declarație lui Jean Mavrochefalos prin care renunță, contra clauzelor din contract, la orice prelungire și la dreptul de subînchiriere.

Jean Mavrochefalos care face contractul de închiriere ca proprietar al imobilului este numai soț dotat al uneia din coproprietare, d'aceia acțiunea se pornește de toți apelanții reclamânți cari sunt proprietarii imobilului ;

Având în vedere că prima instanță a anulat acțiunea pe motiv că d-l avocat Benderli nu avea procură dela nici unul din coproprietari să pornească această acțiune ;

Având în vedere că înaintea Curții după ce s'a vidat incidentele ridicate de intimați a rămas să se hotărască dacă contractul în litigiu este sau nu prelungit în baza legii ;

Având în vedere că principiul aplicat de legiuitor în toate legiuirile făcute după război relativ la contractele de închiriere este că toate contractele se prelungesc, că acest principiu a fost aplicat continuu dela primul decret-lege din 1919 și până astăzi ;

Având în vedere că se obiectează că întrucât contractul în litigiu a expirat la 15 August 1924, adică posterior promulgării legii actuale din 27 Martie 1924 conform art. 3 întrucât n'a beneficiat de ultima prelungire prevăzută de legea din 6 Aprilie 1923 nu beneficiază de prelungirea prevăzută de actuala lege; că această obiecțiune este neîntemeiată, aceiași rațiune există pentru prelungirea contractelor încheiate și expirate înainte de promulgarea legii din 27 Martie 1924 ca și pentru cele cari expiră după această dată ; un contract de închiriere încheiat pentru un timp mai scurt care expiră înaintea promulgării legii, nu poate să aibă alt regim decât un contract de același fel care expira după promulgarea legii — legea nu poate avea decât o singură măsură pentru toți — un chirieș mai prudent și prevăzător nu poate să fie tratat de lege mai rău decât un chirieș mai puțin precaut ;

Având în vedere că se mai obiectează că prin art. 3 legiuitorul a acordat chirieșilor de prăvălii, cari s'au mai bucurat de prelungirea legală anterioară a păsuirei de un an pentru a-și regula în acest interval raporturile cu proprietarii lor a-și găsi alte prăvălii, că această păsuire nu se acordă chirieșilor de prăvălii ale căror contracte expiră după promulgarea legii, căci prin promulgarea legii au fost deșteptați și în intervalul dela apariția legii până la expirarea contractului au avut timp material suficient să-și reguleze stuațiile lor ;

Având în vedere că deși este fără interes d'a fi numit termenul de un an, acordat de lege păsuire sau prelungire, totuși credem că art. 3 prevede o prelungire de un an dela apariția legii pentru prăvălii, că de acest termen care expiră la 6 Mai 1923 trebuie să beneficieze de prelungirea de un an de la apariția legii sau cel puțin de timpul care rămâne dela expirarea contractului până la data de 6 Mai 1925.

Pentru aceste motive suntem de părere a se respinge apelul, intimații urmând să rămână în prăvălia închiriată până la 6 Mai 1925.

(ss) *Al. Anastasiu ; N. N. Papadat.*

NOTA. — Chestiunea pare a fi controversată. A se vedea în acelaș sens : C. Apel București IV 263 din 20 Septembrie 1924 publicată în Buletinul Curților de apel No. 14 din 1924 sub No. 107 ; și Trib. Buzău 237 din 1 Iulie 1924 cu nota d-lui Corneliu Jecu în *Curierul Judiciar* 27 din 1924 și în *Jurisprudența Generală* 25 din 1924 sub No. 1431.

În sens contrar : Judecătoria de ocol Buzău 216 din 27 Mai 1924 în *Jurisprudența Generală* 25 din 1924 sub No. 1435.

Domnii Gr. Conduratu, I. Periețeanu și Al. Velescu, în comentariul legii chiriilor din 27 Martie 1924, îmbrățișează aceeași părere ca și majoritatea Curții de apel din Constanța și Curtea de apel din București S. IV. Discutând ipoteza contractelor în curs de executare, ale căror termen expiră chiar la 6 Mai 1924, acești comentatori opinează că asemenea contracte nu se prelungesc. Ca argument de text, poate servi comparația cu art. 1 al. final, care prevede prelungirea, fie că expirarea contractelor se datorește împlinirii vechi prelungiri, fie încetării lor prin ajungerea la termen. În textul acestui art. 3 însă legiuitorul nu mai acordă cu aceeași dărnicie prelungirea. El pare a voi să ocrotească numai pe comercianții cari, beneficiind de prelungirea contractelor, au fost induși, poate, în speranța de a conta pe o nouă prelungire și, aflați în fața neprevăzutului, merită o îngăduire spre a se adapta unei noi situațiuni legale. (pag. 595).

Chestiunea fiind dedusă, precât știm, în judecata Inaltei Curți de Casație, prin recursul făcut contra deciziei Curții din Constanța, recurs ce este încă pendent, ne abținem deocamdată dela dezvoltări mai ample, așteptând cuvântul Supremei Instanțe.

R. BENIȘACHE

## CURTEA DE APEL BUCUREȘTI, SECȚIA I

*Audiența dela 11 Noembrie 1924*

Președinția d-lui S. GOGĂLNICEANU, Consilier

*Aron Bucșa cu Radu Mircan*

Decizia civilă No. 314

Chirii. Contract de prăvălie ce expiră contractual la 26 Octombrie 1924 și care n'a beneficiat de ultima prelungire legală. Dacă se bucură de vr'o prelungire tranzitorie ? Soluțiune negativă. Art. 3 al legii chiriilor din 1924.

*Un contract de prăvălie ce expiră la 26 Octombrie 1924 și care n'a beneficiat de ultima prelungire legală, nu se poate bucura de păsuirea de un an acordată de art. 3 din legea dela 27 Martie 1924.*

Apelantul prin adv. Dr. Corneliu Jecu și Dr. Alexandru Velescu, intimatul prin adv. Justin Stănescu.

Curtea,

Având în vedere apelul făcut de Aron Bucșa contra sentinței civile No. 267 din 1924 a Trib. Buzău S. I ;

Având în vedere susținerile și opunerile părților, precum și actele aflate la dosar ;

Având în vedere că prin sentința apelată Tribu-

malul a respins acțiunea de evacuare făcută de Aron Bușca contra lui Radu Mircan ;

Având în vedere că în fapt se constată că, Radu Mircan deține cu chirie imobilul din Buzău str. Târgului 41 și că acest contract expiră la Octombrie 1924 ;

Având în vedere că chestiunea ce se pune în discuțiune, este aceea de a se ști dacă un contract în curs de executare, este sau nu prelungit ;

Considerând că contractul de închiriere al părților în discuțiune fiind făcut pe termen de 5 ani, adică dela 26 Octombrie 1919 până la 26 Octombrie 1924, nu intră în categoria contractelor prelungite prin noua lege asupra închirierilor din 27 Martie 1924 ;

Considerând că într'adevăr, noua lege acordând prin art. 3 ca măsură tranzitorie, un termen de un an pentru contractele de prăvălii care au profitat de vr'o prelungire anterioară și care expiră la data de 23 Aprilie 1924, contractul de prăvălie nu întrunește nici una din aceste două condițiuni ;

Că nici spiritul legii nu duce la o altă soluțiune, întrucât s'a arătat de autorul legii că îndepărtându-se dela principiul legilor anterioare că toate contractele se prelungesc, a admis principiul contrar, că contractele nu se mai prelungesc, afară de prelungirile anume specificate prin lege ;

Că dacă s'ar invoca echitatea care se opune ca numai contractele de prăvălie care expiră în Aprilie 1924 să se bucure de o măsură tranzitorie pe timp de un an, pe când cele care expiră la Octombrie 1924 să fie lipsite de această favoare, critica s'ar adresa legiuitorului, iar nu interpretului care urmează nu a face legea, ci a o aplica ;

Că astfel fiind, apelul ca și acțiunea urmează a fi admise și a se ordona evacuarea pe data de Sf. Dumitru 1924, etc.

(ss) S. Gogâlniceanu, Gr. Pherechyde, Aurel Lelescu.

Grefier. (ss) Ghețu.

NOTA. — Curtea de apel București S. I prin decizia de mai sus, hotărăște că contractele de prăvălii ce expiră contractual pe ziua de Sf. Dumitru 1924, nu se mai bucură de nici o îngăduință legală.

Speța, după cum de altfel rezultă și din considerentele Curței, e a unui contract încheiat pe 5 ani, dela Sf. Dumitru 1919 până la Sf. Dumitru 1924, deci a unui contract încheiat sub libera tranzacție, căci în 1919 nu exista nici o lege care să impună o închiriere pe un termen așa de lung, și cu o chirie convențională.

Modul de soluționare al Curței, dat problemei în discuțiune, îl găsesse perfect întemeiat pe baza următoarelor considerente :

1. Textul articolului 3 al legii chiriilor din 27 Martie 1924, pentru a acorda unui contract prelungirea tranzitorie de un an, cere trei condițiuni cari trebuiesc îndeplinite cumulativ și anume :

a) Să nu facă parte din categoria contractelor ce cad sub alinatele 1, 2, 3 și 4 ale articolului 1, adică să fie vorba de un contract de prăvălie

b) Să fi beneficiat de ultima prelungire legală.

c) Contractul să expire pe ziua de Sf. Gheorghe 1924.

S'ar părea la prima vedere că condițiunea a treia n'ar fi cerută de art. 3 al legii chiriilor ; însă dacă examinăm articolul cu mai multă scrupulozitate, vom vedea că ea se găsește cuprinsă în cuvintele : „și cari au beneficiat de ultima prelungire legală“.

Intr'adevăr ultima prelungire legală a fost cea edictată de legea din 6 Aprilie 1923, care prin articolul 1 prelungea contractele până la 6 Mai (Sf. Gheorghe) 1924.

Așa dar pentru a fi beneficiat de ultima prelungire legală, trebuie neapărat ca contractul să expire pe ziua de Sf. Gheorghe 1924, căci aceasta e data când expiră prelungirea legală acordată de ultima lege a chiriilor.

Și acum revenind la ipoteza de mai sus, vedem că contractul îndeplinind numai prima condițiune, nu însă pe a doua și a treia, urmează că nu se mai poate bucura de nici o prelungire tranzitorie.

2. Problema de care ne ocupăm a fost rezolvată de Ministrul Justiției, atât în expunerea de motive (a se vedea Noul Cod al Închirierilor de Conduratu, Periețeanu și Velescu pag. 39), e drept într'un mod general, prin enunțarea principiului dominant al actualei legi care e al neprelungirii ; cât și în debaterile Camerei unde d-l Mârzescu a răspuns în mod precis și categoric întrebării d-lui Leonte Moldovanu, spunând că contractele ce expiră la Sf. Dumitru nu mai suferă nici o prelungire (vezi Noul codice pag. 486).

Ne simțim datorii de a examina cu această ocaziune și opinia d-lui Em. Dan raportorul legii, asupra acestei chestiuni.

D-l Dan la pagina 18 a comentariului d-sale asupra noiei legi a chiriilor, intitulat : „Legea chiriilor din 27 Martie 1924“ sub titlul „Observațiuni“ spune :

„Deși răspunsul ministrului în Cameră este categoric că contractelor (prăvăliilor, birourilor, etc.) cari expiră la Sf. Dumitru 1924 nu li se acordă termenul de evacuare până la Sf. Gheorghe 1925 (cum se acordă acelor care expiră la Sf. Gheorghe 1924), totuși justiția ar putea găsi că nu e nici un motiv ca situațiunea să fie mai grea pentru unii decât pentru ceilalți“.

În privința acestei opinii, emisă cu multă ezitare, d-l Dan spunând „justiția ar putea“, trebuie să observăm dela început că e o opinie pur personală pe care d-l Dan o emite în în calitate de simplu particular, iar nu de raportor.

Intr'adevăr în Cameră când când d-l deputat Leonte Moldovanu întreabă pe ministru ce se face cu contractele de prăvălii ce expiră la Sf. Dumitru 1924 și când d-sa își exprimă părerea că și acestor contracte să li se acorde o prelungire ; d-l Dan deși era de față și putea să ia parte la discuție în calitatea-i oficială de raportor, totuși d-sa se complace în a tăcea.

Ba mai mult chiar, d-l Dan își păstrează aceeași

atitudine de tăcere și atunci când d-l Mârzescu răspunde categoric d-lui Moldovanu, că contractelor în discuțiune nu li se mai acordă nici o prelungire.

Iată dar, că părerea d-lui Dan din comentariul sus citat, pe lângă că e o opinie pur personală, dar e și în dezacord flagrant atât cu opinia ministrului, cât și a întregii camere, care a primit explicațiunile d-lui Mârzescu fără nici o obiecție.

În fine trebuie să adăugăm că justiția *n'ar putea*, contrar de cele spuse de d-l Dan, să găsească că nu-i nici un motiv ca situația să fie mai grea pentru unii (pentru cei al căror contract expiră la Sf. Dumitru 1924), decât pentru alții (al căror contract expiră la Sf. Gheorghe 1924), fiindcă ne găsim într-o lege excepțională care-i de interpretare strictisimă și care prin urmare nu-i susceptibilă de o interpretare pe cale de analogie. Și dacă ar fi vorba de echitate într-o lege excepțională, ea nu se poate reproșa decât legiuitorului, iar nicidecum interpretului, căci după cum spune Laurent în tom. I ed. V p. 353 „Qu'arriverait-il si l'interprète étendait l'exception par voie d'analogie? En créant des exceptions nouvelles, il dérogerait à une règle obligatoire, el ferait la loi, alors que sa mission se borne à l'expliquer et à l'appliquer“.

De altfel însuși d-l Dan a revenit asupra acestei opinii, care deși complectamente eronată, totuși nu-i imposibil să fi indus pe mulți în eroare, având în vedere calitatea-i oficială de raportor; și în motivele de recurs depuse la Inalta Curte de Casație S. I din partea d-nei Constanța Grigore Ghica (Dos. 2897 din 924) și contrasemnate de d-sa, d-l Dan împărtășește cu tot felul nostru de a vedea.

3. Dar soluția Curței, e și perfect echitabilă.

Intr'adevăr anul de prelungire acordat contractelor de prăvălii nu s'a acordat ca o favoare pentru comercianți, căci ministrul spune, și cu drept cuvânt, că regimul excepțional al chiriilor n'a contribuit cu nimic la eftenirea prețurilor pretinse de comercianți (a se vedea Noul Cod pag. 106), ci acest an de prelungire tranzitorie s'a dat având drept un unic scop, ca chiriașii de prăvălii ce șezuseră până la Sft. Gheorghe 1924 pe baza legilor excepționale, să nu se vadă deodată surprinși și aruncați pe drumuri.

Or această posibilitate de surprindere nu exista pentru chiriașii de prăvălii ce șezuseră pe baza termenului din contract până la Sft. Dumitru 1924, fiindcă după cum spunea și d-l Mârzescu în desbaterele Camerei: „contractele ce expiră la Octombrie viitor, nu au nevoie de un alt termen, de oarece au un termen dela data promulgării legii, la Octombrie viitor, ceea ce înseamnă un termen de șase luni“ (Noul Cod pag. 486).

Noi am fost de părere că și contractele de prăvălii de expiră contractual pe ziua de Sf. Gheorghe 1924 și care prin urmare nu beneficiaseră de ultima prelungire legală, nu se bucură de prelungirea tran-

zitorie de un an (a se vedea *Curierul Judiciar* No. 27 din 1924), Inalta Curte S. I compl. II însă a decis contrariul asupra acestei ipoteze. Decizia Inaltei Curți nefiind încă redactată nu o putem analiza, după redactare însă, dacă timpul ne va permite o vom comenta.

În fine, termin prin a cita pe comentatorii actualei legi a chiriilor, cari au soluționat în același fel ca și Curtea de apel problema de mai sus:

- a) D-nii Nachtigal și Berlescu „Explicațiuni practice asupra noiei legi a chiriilor“ pag. 30 și 31;
- b) D-l G. I. Demetriu „Legea Chiriilor“ p. 49;
- c) D-nii Conduratu, Periețeanu și Velescu „Noul cod al închirierilor“ p. 595;

iar ca jurisprudențe citez Sentința Trib. Buzău S. I No. 237 din 924 și S. II No. 489 din 924, decizia No. 332 din 924 a Curței de apel București S. III și 263 din 924 a aceleiași Curți S. IV.

CORNELIU A. JECU

## CURTEA DE APEL BUCUREȘTI, SECȚIA I

*Audiența dela 13 Noembrie 1924*

**Președinția d-lui P HAGIOPOL. Prim președinte**

*Isidor Stroe Lupescu cu B-ca Nazionale di Credito din Roma*

**Deciziunea comercială No. 108**

Cambie. Excepțiuni privitoare la forma titlului și personale. Când pot fi invocate?

*Pentru a împiedica pe debitorii răi platnici de a temporiza procesele cambiale, legiuitorul de la 1900, dintr'un interes superior și general, căutând să apropie cambia de un titlu executor, a edictat dispozițiunile art. 349 c. com.*

*După acest articol, debitorul unei cambii nu va putea opune, în o instanță cambială, de cât excepțiunile privitoare la forma titlului sau lipsa condițiunilor necesare pentru exercițiul acțiunii și excepțiunile personale aceleia care a exercitat acțiunea, iar pe de altă parte, aceste excepțiuni nu se pot invocat la Curte dacă nu vor fi fost propuse la prima instanță, unde părțile au pus concluziuni.*

S'au ascultat din partea apelantului Lupescu, d-nii avocați: Gr. Conduratu, I. Al. Vasilescu și H. R. Cappon, iar pentru intimata Banca Nazionale di Credito din Roma, d-nii avocați: I. N. Fințescu și S. Rosenthal.

*Curtea,*

Având în vedere că Banca Nazionale di Credito din Roma, în calitate de lichidatoare a Băncii Italiane di Sconto, cere prin acțiunea sa ca Isidor Stroe Lupescu, să fie obligat, pe baza a șase cambii ce a prezentat, să-i plătească suma de 5.062.565,55 lire italiene, cu dobânda legală dela scadența lor;

Având în vedere susținerile părților în instanță, consemnate și prin concluziunile lor scrise depuse la dosar;

Având în vedere că Tribunalul Ilfov, secția II comercială statuând asupra acestei acțiuni a admis-o și a obligat pe părătul Isidor Stroe Lupescu să plătească reclamantei, Banca Nazionale di Credito din Roma, în calitate de lichidatoare a Băncii Italiane di Sconto, suma de 5.062.565,55 lire italiene, cu dobânda de la scadența cambiilor, pe temeiul motivelor de drept și de fapt prevăzute în sentința Nr. 541-924, pe cari Curtea găsimdu-le juste și întemeiate și le însușește în totul;

Având în vedere că d. judecător s'ndic al falimentului Isidor Stroe Lupescu mai obiectează, în instanța de apel, că potrivit dispozițiunilor art. 318 c. com., un obligat de regres ca să aibă

acțiune cambială trebuie să justifice nu numai cu posesiunea cambiei în original și cu actul de protest, ci mai trebuie să alăture și socoteala de întoarcere ;

Având în vedere că legiuitorul, într'un interes superior și general în 1900, căutând să aproprie cambia de un titlu executor, pentru a împiedica pe debitorii răi platnici să aibă puțința de a temporiza procesele cambiale, a edictat dispozițiile art. 349 cod. com. ;

Având în vedere că după dispozițiile art. 349 cod. com. debitorul unei cambii nu va putea opune decât excepțiile privitoare la forma titlului sau lipsa condițiilor necesare pentru exercițiul acțiunii și excepțiile personale aceluia care a exercitat această acțiune și nici nu se pot invoca dacă excepțiile nu vor fi fost propuse la prima înfățișare ;

Având în vedere că se constată că atunci când părțile la prima înfățișare, în fața Tribunalului, au pus concluziuni, nu s'a susținut că Banca Italiană di Sconto nu ar fi creditorul cambială, nu s'a pretins că ar mai fi nevoie și de o socoteală de întoarcere spre a se legitima cambiarmențe și nici nu a invocat vreo excepțiune bazată pe dispozițiile art. 318 ultimul alineat cod. com. ;

Că dar așa fiind, întrucât această excepțiune nu a fost invocată la prima instanță, ea nu poate fi propusă direct la Curte, astfel că din această privință urmează a fi respinsă ca tardivă ;

Că prin urmare, pentru considerațiile de mai sus, apelul de față se găsește nefondat și deci cată să fie respins ca atare...

Pentru aceste motive redactate de d. prim-președinte P. Hagiopol, Curtea respinge apelul.

(ss) P. Hagiopol, G. Slătineanu, A. Lerescu.

NOTA. — Deși la prima vedere s'ar părea că această interesantă deciziune se ocupă: 1) de excepțiile cambiale în genere și 2) de locul și timpul când acestea pot fi invocate în fața instanțelor judecătorești, totuși din considerentele ei se constată că Curtea nu a avut a se ocupa decât de cea de a doua chestiune, prima formând numai leit-motivul juridic al celei din urmă.

În adevăr, scopul imediat al art. 349 c. com. este de a pune la îndemâna creditorilor cambiali o procedură expeditivă și sumară care să tindă la o cât mai grabnică executare a debitorilor răi platnici.

Spiritul acestui text, derogatoriu de la dreptul comun, este însă cu mult mai mare. El izvorăște, cum foarte bine zice Curtea, dintr'un „interes general și superior“ care nu poate fi altul de cât ridicarea și menținerea *creditului cambiei și a celorlalte efecte de comerț altoite pe teoria cambială*. Târ ridicarea și menținerea acestui credit sunt cu atât mai necesare cu cât în schimbul național, și mai ales în cel internațional, cambia și cekul sunt excelente instrumente de circulațiune și de plată, cari, în această din urmă funcțiune, sunt minunate mijloace de înlocuirea monezii. (1) Mai mult, în marele comerț, prin mijlocul Caselor de compensațiuni și al conturilor în bănci, aceste instrumente de credit fac moneda chiar inutilă, ea neintervenind decât cu un coeficient foarte mic — 3% — (2)

pentru acoperirea sultelor sau diferențelor între valorile economice schimbate între diferitele piețe naționale și internaționale. (3)

Și prin acest mod se realizează, pentru acei ce știu să privească dedesubturile sau, cum zice Ch. Gide, „culisele“ faptelor economice, un fel de troc care nu e o reîntoarcere la trocul primitiv, ci, din contra, e una din cele mai frumoase manifestări de progres ale spiritului uman: e vorba de un troc *sui generis*, dematerializat, spiritualizat prin efectul noțiunii de credit. (4)

Pentru ca efectele de comerț cambiale să poată realiza atât interesul particular al creditorilor, cât mai ales „interesul general și superior“ schițat mai sus, este necesar ca ele să se bucure de condițiuni juridice speciale și se pare că tocmai aceasta a fost ideea: cambia considrată ca o monedă a comerciantului, care a inspirat pe legiuitorul nostru dela 1900 (5) când a edictat dispozițiile *exceptionale* ale art. 349 c. com., dar care nu a avut virtutea de a-i da „fericita îndrăzneală“ să facă din acest efect de comerț un titlu executor cum este în Italia (6) (art. 323 c. com. it.) și chiar în Rusia.

Legiuitorul român dela 1900 voind să părăsească sistemul anacronic, francez, al dreptului comun (7) a ezitat să aleagă sistemul italian sau pe cel rusesc — dela care se pare că s'a inspirat mai mult! — gândindu-se de sigur la faptul că o executare fără intervenția magistratului care să consacre titlul executor, ar prejudicia grav interesele debitorilor cambiali, punându-i de multe ori în situația de a plăti fără ca în fapt să datoreze. Această teamă nu se justifică însă pe nici o considerațiune serioasă: 1) pentru că chiar în sistemul art. 349 debitorii neputând opune toate mijloacele de apărare decât într'un mod foarte restrâns, ei se pot afla de multe ori în aceeași situație, de a plăti fără să datoreze (8) și 2) este constant în jurisprudența și doctrină că în materie cambială nu poate fi vorba de autoritate de lucru judecat decât numai în

3) V. A. Arnauné : *ibidem*, p. 82.

4) V. Ch. Gide : *ibidem*, 501—502.

5) V. Desbaterile parlamentare în Codul comercial adnotat al d-lui Eft. Antonescu, vol. VIII, sub art. 349.

6) De altfel nici legiuitorul italian dela 1880 nu a inovat în această privință, de oarece cambia avea putere executorie chiar în dreptul consuetudinar al Comunelor italiene din evul mediu. Astfel în Stat. Januae, ed. 1498, II, 2 stă scris că „quod dictum est in sententiis habeat locum per omnia in instrumentis cambiorum“, iar Scaccia în *De commercio et merc. par. 7*, glosa V Nr. 2 și 24, scria că „De consuetudine etiam generali litterae cambii habent executionem paratam et maxime per cambiis nundinaris“. Tot astfel în statutul bolonez din 1569 se spune că „Se alcuna lettera di cambio ritornerà non pagata con il protesto il creditore debba domandare la esecuzione e i giudici senz'altra intimatione o citatione incontinenti debbano darli la detta esecuzione“. V. C. Vivanti: *ibidem* Nr. 1355; comp. și Bonelli: *Della cambiale e dell'asegno bancario*, Nr. 577, ed. Vallardi, 1914.

7) În Franța procesele cambiale sunt judecate după procedura dreptului comun, cu drept de opoziție, etc. (v. A. Wahl: *Précis de droit comm.* Nr. 2013), iar principiul inopozabilității excepțiilor este numai o creațiune energică a jurisprudenței și a doctrinei, cari, neavând nici un text de lege similar art. 349 din codul nostru de comerț, se bazează pe vechiul principiu, formulat Casaregis: *exceptio quae obstat giranti non obstat giratorio*. V. L. Lacour și J. Bouteron: *ibidem*, Nr. 1285-86.

8) V. Cas. II, dec. Nr. 673-895 în Eft. Antonescu: *ibidem*, p. 597 și Trib. Brăila, sent. Nr. 324-897 în acelaș, p. 593.

1) A se vedea asupra acestei f. importante chestiuni, interesanta carte: *La monnaie, le crédit et le change*, ed. VI, 1922, a d-lui A. Arnauné, membru al Institutului francez și în special cap. III și V; Ch. Gide: *Cours d'Economie Politique*, ed. 1921, I, p. 496 și urm.; C. Vivante: *Trattato di diritto comm.*, ed V, 1924 Nr. 1021-22 și 1384; Lyon-Caen și Renault: *Traité de droit comm.*, IV, Nr. 42; L. Lacour și J. Bouteron: *Précis de droit comm.*, ed. II 1921, II, Nr. 1169.

2) V. Ch. Gide: *ibidem*, p. 545.

ceea ce privește această materie (9). Prin urmare, potrivit acestui principiu, debitorii cambiali pot cere, prin o acțiune de drept comun izvorînd din raportul economic, fundamental, care a dat naștere cambiei (10) sau prin o acțiune de *in rem verso*, să fie rambursați atât de sumele plătite pe nedrept cât și de daunele-interese suferite (11).

De altfel, acest principiu: „solve et repete“ este clasic, cunoscut chiar de dreptul statutar italian (12) și vădită lui utilitate în ceea ce privește creditul de care trebuie să se bucure efectele de comerț cambiale, ne scutește de a-i da o mai mare dezvoltare aci. Remarcăm numai că riscul debitorilor cambiali de a fi supuși acestui aspru regim: „solve et repete“ este înfîm de mic față de marile avantajii pe care aceste titluri de credit le oferă societății economice moderne: mînuite prin o înțeleaptă politică economică (export-import) și bancară, ele ar putea forma un adevărat regulator al circulației financiare a unei țări. (13).

Pe de altă parte, oricât de sumară ni s'ar părea procedura edictată de dispozițiunile art. 349, cu toate acestea nu se poate obține, cu ori câtă stăruință, o hotărîre cambială, definitivă, în mai puțin de 6—8 luni, fără a mai vorbi de contestațiunea la executare (14), astfel că un creditor cambial avînd un debitor rău platnic, nu-și va putea vedea creanța sa încasată în mai puțin de un an de la scadență. Așa încît, legiuitorul dela 1900, voind să întindă mîna creditorilor pentru a salva creditul cambiei, atât de necesar comerțului, „a-propiind-o de un titlu executor“ nu a făcut decît să pareurgă drumul numai pe jumătate. Rămîne dar în sarcina viitorului legiuitor să realizeze pro-

9) V. Cas. III, dec. Nr. 131-910 în *Dreptul* 1911 p. 73; comp. totuși Trib. com. Ilfov din 15 Mai 1903 în *Dreptul* 1903, p. 327; v. Bonelli: *ibidem* Nr. 312 și M. Pașcanu: *Dreptul cambial român*, Nr. 295 sextum.

10) V. C. Vivante: *ibidem*, Nr. 955 și 1119.

11) V. Cas. III, dec. Nr. 673-895 sus-citată.

12) V. C. Vivante: *ibidem*, Nr. 1355, nota 391.

13) V. C. Vivante: *ibidem*, Nr. 1384; comp. totuși Arnauné: *ibidem*, p. 112, unde spune că uzul peste măsură al creditelor în bănci, cari circulă atât prin cambii cât mai ales prin cekuri, poate da naștere la crize cari să turbure piața financiară în tocmă ca și o inflațiune a biletelor de bancă: se va produce o inflațiune de credite.

14) O deciziune a Curții de Apel din București, din 19 Mai 1899 (v. *Dreptul* 1899 p. 490) după ce pune mai întâi principiul că hotărârile cambiale nu au autoritate de lucru judecat, hotărâște că ea „poate uza de dispozițiunile art. 399 și urm. pr. civ. și să suspende executarea unei deciziuni cambiale până la rezolvarea definitivă a acțiunii în anularea cambiei intentată pe cale principală...“. Potrivit acestei deciziuni art. 349 nu și-ar avea aplicațiunea decît la exercițiul acțiunii, iar nu și la executarea silită a unei hotărâri cambiale, unde ar urma să se aplice dispozițiunile art. 399 și urm. din procedura civilă. Inalta Curte de Casație (v. dec. Nr. 211-899 în Bult. p. 1069) a reformat însă această deciziune, stabilind jurisprudența contrarie, și cu drept cuvînt: 1) pentru că procedura executării unei hotărâri este tocmai definitivarea acțiunii respective. (v. C. Vivante: *ibidem*, II, Nr. 389) și prin urmare ea nu își schimbă caracterul original, de a fi excepțională sau de drept comun și 2) pentru că, după cum remarcă d. M. Pașcanu (*ibidem* Nr. 2954) „cu o asemenea concepție art. 349 c. com. devine literă moartă, întrucît ceea ce debitorii nu pot obține în instanță de judecată acțiunilor cambiale, ar putea să obțină pe cale de contestațiune la executarea silită...“.

greșul atins de alte țări pe acest teren și să dea astfel cambiei puterea unui titlu executor. (15)

\* \* \*

La lumina acestor idei și a textului art. 349 al. 3 din codul nostru de comerț, care spune că excepțiunile cambiale „vor trebui să fie propuse la prima înfățișare“ evident soluțiunea deciziunii ce adnc-tam este perfect juridică. Ea este în concordanță nu numai cu litera și spiritul acestui text de lege, care voește a înlătura șicanele pe cari orice debitor este înclinat a le face creditorului său, dar și cu o serie întregă de jurisprudențe, constante în a decide că aceste excepțiuni trebuiesc invocate la prima înfățișare. (16) Dificultatea teoretică și practicele consistă însă în problema de a se ști ce se înțelege prin „prima înfățișare“.

Inalta Curte de Casație s. III a decis (v. dec. No. 197 din 1907 în Bul. p. 1408) că „prin prima înfățișare legiuitorul a înțeles acea înfățișare în care părțile prezente pledează și pun concluziuni în fond înaintea judecătorilor“. Prin urmare, după această deciziune s'ar părea că până ce procesul va fi în stare de a se judeca în fond, debitorul va putea opune la fiecare înfățișare preliminară fondului câte o excepțiune. Cu alte cuvinte dacă un debitor voește a ridica mai multe excepțiuni, fie privitoare la forma titlului sau lipsa condițiilor necesare pentru exercițiul acțiunii, fie personale aceluia care a exercitat acțiunea, el ar putea la primul termen să opună o asemenea excepțiune care să necesite o amânare, iar la termenul viitor, respingându-i-se această excepțiune, el să opună o alta s. a. m. d. (17).

Creдем că nu acesta este sensul adevărat al textului citat, ceea ce ar fi cu totul contrar spiritului și principiilor mai sus enunțate, ci adevărata interpretațiune este aceea pe care tot Curtea de Apel din București s. I i-o dă, când spune că prin prima înfățișare se înțelege „primul termen când procesul este în stare de a se judeca și la care părțile fiind prezente poate să-și formuleze apărările sale“. (v. dec. din 5 Mai 1920 citată mai sus). Mai explicită în această privință este sentința com. No. 330 din 1924 a Trib. Ilfov s. II com. (v. Jurispr. Generală No. 33 din 1924 sp. 1862) când hotărâște că „pentru a înlătura orice posibilitate de șicană și pentru a oferi creditorului cambial posibilitatea unei prompte realizări a creanței, legea a impus debitorului obligațiunea de a propune TOATE excepțiunile la PRIMA ZI DE INFĂȚIȘARE“, iar prin prima zi de înfățișare se înțelege de sigur prima zi când părțile fiind prezente, pun concluziuni și leagă astfel instanța.

Quid în apel ?

Doă situațiuni se pot ivi: 1) debitorul a fost prezent la prima instanță și a pus concluziuni și

15) În Transilvania și Bucovina; Ungaria, Austria și Germania, deși cambia nu e un titlu executor, totuși prin sistemul mandatelor (asignatelor) de plată se ajunge la rezultate foarte satisfăcătoare. V. în *Curierul Judiciar* Nr. 19-923 studiul d-lui G. P. Docan: *Asupra mandatului de plată*.

16) V. Cas. III, dec. Nr. 197-907 în Bult. p. 1408; Cas. III, dec. Nr. 298-910 în Bult. p. 1265; Apel București, I, 5 Mai 1920, în *Pand. Române* 1921-22, II, p. 25; Trib. Ilfov, s. II com. sent. Nr. 330-924 în *Jurisprudența Generală* Nr. 33-924 sp. 1862.

17) V. Cas. II, dec. Nr. 382-94 în Bult. p. 912; Cas. III, dec. Nr. 182-913 în *Dreptul* 1913 p. 289.

2) debitorul nefiind prezent, a fost judecat în lipsă.

În acest din urmă caz, el neavând dreptul de a face opoziție (v. art. 349), evident debitorul va putea opune creditorului său toate excepțiunile pe cari legea îi permite a le opune, potrivit aceluiași norme indicate mai sus, căci nu se poate susține că a existat vre-o înfățișare la prima instanță, de oarece debitorul neformulând nici o concluziune, nu a opus nici o apărare. (18).

În primul caz însă, o nouă distincțiune se poate face: a) debitorul se prevalează de aceleași excepțiuni propuse la prima instanță și b) el invoacă noi excepțiuni.

Evident, când debitorul se prevalează de aceleași excepțiuni propuse la prima instanță, el le poate discuta cu succes în apel, fiindcă ele constituiesc mijloacele sale de apărare, pe cari dacă prima instanță i le-a respins, el e în drept să ceară Curții de a vedea dacă bine sau rău a fost judecat. În cazul însă când el invoacă noi excepțiuni, cum este în speță, acestea trebuie să fie respinse *de plano*: 1) pentru că, după cum am văzut mai sus, art. 349 al. 3 c. com, cere în mod imperios ca toate excepțiunile cambiale să fie ridicate la prima zi de înfățișare și este clar că din moment ce părțile au fost prezente la prima instanță și au pus concluziuni, ele nu se mai pot găsi, în apel, tot la prima înfățișare și 2) dispozițiunile procedurale ale art. 349 fiind derogatorii dela dreptul comun, ele restrâng efectul devolutiv al apelului numai la mijloacele de apărare invocate la prima instanță.

A admite contrariul ar însemna a pune la îndemâna debitorilor noi mijloace nu atât de apărare cât mai ales de șicană, ceea ce în mod manifest ar fi nu numai împotriva literii și spiritului legii, cât mai cu seamă împotriva *creditului* de care trebuie să se bucure efectele de comerț cambiale.

STELIAN IONESCU

București, 1 Ianuarie 1925

Avo at

### TRIBUNALUL IAȘI SECȚIA III-a

Audiența dela 24 și 25 Octombrie 1924

Președinția d-lui DEM. GERVESCU, Jude de ședință

I. Blum cu O. A. Teodoreanu

Sentința civilă No. 451

Chirii. Acțiune în reziliere și evacuare intentată de un procurator. Prezentarea reclamantului în instanță personal. Ratificarea implicită a acțiunii.

Contract de locațiune în care nu se arată locul plății. Chirie cherabilă. Neplata unei rate la termen. Cerere de rezilierea contractului pe baza pactului comisoriu legal din art. 15 al. ult. legea chiriilor din 1924. Dacă acest pact a putut opera întrucât proprietarul n'a făcut dovada că s'ar fi prezentat la domiciliul chiriașului spre a cere plata și acesta ar fi refuzat a o face?

Un act ce nu urmează a se face într'un termen fatal precum este intentarea unei acțiuni, — poate fi oricând ratificat de persoana în numele căreia a fost îndeplinit.

Când prin contractul de locațiune nu se stipulează unde are a se face plata chiriei, plata trebuie făcută la domiciliul debitorului, la cererea proprietarului, căci pactul comisoriu legal, creat de art. 15 al. ult. din legea chiriilor din 1924, nu a putut schimba modul de plată a chiriei, transformându-l din cherabil în portabil, contra voinței părților.

TRIBUNALUL,

Având în vedere apelul făcut de L. Blum, proprietar din Iași

18) V. Cas. III, dec. 197-907 în Bult. p. 1408.

Str. Gh. Mârzescu Nr. 15, prin petiția înregistrată sub Nr. 26321 din 924, în contra cărții de judecată Nr. 327 din 924 a Jud. ocol. I Urban Iași dată în cauză cu O. A. Teodoreanu.

Având în vedere susținerile și opunerile ce părțile și-au făcut reciproc prin avocații lor în ședința dela 24 Octombrie 1924.

Văzând că apelantul susține că acțiunea intentată de procuratorul său, a fost ratificată de dânsul în ședința din 4 Septembrie 1924, iar în fond susține că pârâțul nu a plătit chiria la termen pe semestrul Aprilie-Octombrie 1924, călcând astfel pactul comisoriu legal, prevăzut de al. final de sub art. 15 din legea chiriilor din 27 Martie 1924 și, în al doilea loc, că pârâțul chirias nu se folosește personal de biourul său de avocatură, pentru care a fost închiriat imobilul, deoarece are domiciliul și biroul în București.

Având în vedere că în fapt, din lucrările dosarului și din debaterile urmate, se constată următoarele: L. Blum, proprietar din Iași, Str. Gh. Mârzescu, cu contractul de închiriere vizat de Administrația financiară Iași sub Nr. 4520 din 7 Iulie 1921, închiriaza d-lui O. A. Teodoreanu un apartament din imobilul din Iași, Str. Gh. Mârzescu Nr. 13, compus din 2 odăi pentru birou și una cămară pentru lemne, cu preț de 875 lei anual, plătit în două rate semestriale, anticipate, la fiecare 26 Octombrie și 23 Aprilie a fiecărui an. Că acest contract este prelungit prin efectul legilor ulterioare de închiriere, că la 30 Iunie 1924 L. Blum chiamă în judecată pe chiriașul său și cere rezilierea contractului, pe motiv că acesta nu l-a achitat chiria semestrului April-Octombrie 1924 în sumă de 3500 lei plus dări, adică de 14 ori chiria de bază din 1916, și pe acela că nu se folosește personal de biour, a i se acordă execuție provizorie a sentinței, evacuarea chiriașului și obligarea lui la plata sumei de 3500 lei plus dările comunale de 1050 lei ca echivalent al folosinței pe semestrul sus arătat; că se pretinde de pârât și se recunoaște de reclamant că această acțiune nu este semnată personal de L. Blum ci de fiul său, care lucră ca procurator al lui, și la prima instanță acțiunea a fost anulată, pe motiv că reclamantul care intentase o acțiune prin mandatar, poate să o ratifice, dar cum însă în acțiunile introduse după legea chiriilor din 1924, prin art. 30 se impune reclamantilor, obligațiunea de a comunica pârâțului în termen fatal, care curge dela comunicarea duplicatului acțiunii pârâțului, acesta poate opune nevalabilitatea acțiunii, nefiind semnată, conform art. 735 al. 2 din pr. civ.

Considerând că un act ce nu urmează a se face într'un termen fatal, precum este intentarea unei acțiuni, poate fi oricând ratificat de persoana în numele căreia a fost îndeplinit, ratificarea ce rezultă din acte ce arată în mod neîndoios intenția de a și-l apropia;

Că noua lege din 27 Martie 1924, nu fixează nici un termen pentru intentarea unei acțiuni; iar dacă se fixează un termen fatal pentru depunere actelor de care se vor servi ambele părți, acest termen având a se socoti dela data intentării acțiunii, este subordonat acesteia, iar nicidecum nu poate institui dânsul un termen fatal pentru intentarea sau ratificarea unei acțiuni și a creia astfel o decădere în mod virtual.

Văzând că prin faptul prezentării în instanță a reclamantului L. Blum în ședința dela 4 Septembrie 1924 a Jud. ocol. I urban Iași și susținerea acțiunii sale, acesta a ratificat acțiunea introdusă la 30 Iunie 1924 și deci greșit a fost respinsă din acest punct de vedere de către prima instanță.

Văzând că L. Blum, cere rezilierea contractului de locațiune încheiat cu Oswald Teodoreanu, pentru motivul că acesta nu se folosește personal de imobil după cum cere art. 5 al. 2 al. legii din 27 Martie 1924, fapt ce-l dovedește prin lipsa la interogator a pârâțului.

Considerând că potrivit art. 234 pr. civilă, Tribunalul poate considera lipsa pârâțului la interogator, fie ca o mărturisire complectă, fie numai ca un început de dovadă.

Având în vedere că profesiunea intimatului de avocat justifică îndeajus lipsurile acestuia din localitate, așa că Tribunalul apreciind, găsește că lipsa intimatului la termenul de eri 24 Oc.

tombrie 1924, nu poate fi socotit ca o dovadă suficientă a alegațiilor apelantului L. Blum, iar cum acesta altă dovadă nu are și nici nu cere a complectă dovada faptelor ce alegă, acest capăt al acțiunii sale este nedovedit;

Văzând că L. Blum cere în al doilea rând a se constată reziliat contractul și pe temeiul art. 15, al. ultim al legii din 27 Martie 1924, deoarece locatarul nu a achitat la termen de 23 Aprilie 1924, rata semestrială a chiriei ce datoră.

Având în vedere că potrivit contractului de locațiune, care nu stipulează unde are a se face plata chiriei, plata trebuie făcută la domiciliul debitorului, la cererea proprietarului;

Că în acest mod au înțeles a execută și părțile contractul și astfel l-au și executat, după cum declară în ședință însuși apelantul Leib Blum.

Considerând că dacă art. 15 al. ultim a creat un pact comisoriu legal, nu a schimbat însă modul de plată a chiriei, transformându-l din cherabil în portabil, contra voinței părților.

Având în vedere că apelantul nu dovedește însă cu nimic că s'a prezentat la domiciliul părâtului pentru a-i cere chiria, acțiunea sa de reziliere a contractului de locațiune pentru neplata chiriei, nu este întemeiată.

Pentru aceste motive redactate de dl judecător de ședință Mircea Possa, Tribunalul, respinge etc.

(ss) *Cervescu; Possa.*

NOTA. — Soluțiunea Tribunalului în privința respingerii incidentului și admiterii apelului în principiu e la adăpost de orice critică pentru motivele arătate în sentință. Soluțiunea dată însă de Tribunal procesului în fond, pe baza interpretării art. 15 din noua lege a chiriilor, nu ni se pare cea justă, cu toate că în sprijinul soluțiunii Tribunalului există argumente foarte puternice și anume:

1. Art. 15 din noua lege a chiriilor complectând voința părților stipulează un pact comisoriu expres; ne aflăm deci în situația în care dela început părțile ar fi stipulat un pact comisoriu expres în contractul lor. Precum în acest din urmă caz, pactul comisoriu expres nu modifică chestiunea cherabilității din art. 1104 și nu poate intra în funcțiune decât după ce proprietarul dovedește c'a fost să ceară chiria, tot astfel și în cazul nostru, pactul comisoriu expres nu poate opera fără culpa chiriașului de a fi refuzat plata chiriei, după ce proprietarul s'a prezentat la domiciliul său să-i o ceară. Una e pactul comisoriu expres înlăturând aprecierea din art. 1020 și 1021 și alta e chestia cherabilității din art. 1104 c. civ.

2. Modificările aduse convențiunii părților trebuie să fie de strictă interpretare și, ca atare, judecătorul nu poate adăuga la textul art. 15 ceea ce el nu cuprinde expres. Nici nu se poate presupune o omisiune a legiuitorului, mai ales în această lege redactată — spre deosebire de legile anterioare — cu multă îngrijire de un distins jurist și magistrat cu multă experiență, cunoscând și din practica de toate zilele discuțiunile asupra pactului comisoriu și a cherabilității.

3. Fiind vorba de o decădere din beneficiul locațiunii, se cuvine o interpretare strictă și nu se poate lărgi interpretarea art. 15 pentru motive de rațiune și de logică, iar o eventuală omisiune a legiuitorului, nu trebuie să surprindă pe cel obligat la plată, mai ales pe un chiriaș în vremurile de azi.

4. Dispozițiile privitoare la depunerea chiriei la Administrația Financiară prevăzute în art. 15 re-

produe art. unic din legea din 1921 pentru simplificarea formalităților de oferta reală și deci trebuie interpretate în acelaș senz, ca o facultate în plus dată chiriașului pentru înlesnirea sa la plata chiriei, dar nu ca o obligație.

5. Dacă legea impune chiriașului ca obligație plata chiriei la domiciliul proprietarului, depunerea la Administrația Financiară fiind numai un subsidiar, ea nu rezolva nenumărate cazuri practice, când chiriașul nu știe unde domiciliază proprietarul sau când el domiciliază în alt oraș, etc. Dacă s'ar spune că pentru aceste cazuri chiriașul trebuie să recurgă la celălalt sistem:

a) Nu mai avem a face cu o alternativă între două căi, ambele la dispoziția și alegerea chiriașului, alternativă care constituie sistemul legal al art. 15 ca și al legii din 1921 (v. și termenii: fie, fie).

b) Nu se rezolvă chestiunea unde să încunoștiințeze chiriașul pe proprietar prin scrisoare recomandată dacă nu cunoaște domiciliul proprietarului și nimic nu-l poate obliga să cunoască acest domiciliu în cazurile când el nu e indicat în contractul de locațiune sau — cum e azi în majoritatea cazurilor — imobilul a trecut prin mai multe mâini dela închiriere și până astăzi.

Soluțiunea contrarie mi se pare însă singura întemeiată pentru următoarele motive:

1. La April 1924 de când intră în vigoare noua lege a chiriilor toate contractele de locațiune prelungește încetează expirând durata lor legală.

Legea nouă prelungește contractele „în folosul chiriașilor“ „în condițiunile legii de față“ (art. 1) în consecință numai acele contracte mai beneficiază de prelungirea noiei legi în care chiriașul se conformează condițiunilor acestei legi.

În consecință, în cazul neîndeplinirii acestor condițiuni, nu avem a face cu o reziliere de contract și culpă în baza principiilor dreptului comun în virtutea cărora un contract se reziliază pentru neexecutarea unor obligațiuni, ci cu un contract care nu se prelungește decât dacă chiriașul îndeplinește

le prevăzute de noua lege a chiriilor. În schimbul acordării locuinței și prelungirii locațiunii fără consimțământul proprietarului, legea nouă înțelege să-i asigure proprietarului exacta achitare a echivalentului legal a acestei folosințe — fie plătind chiria în mâinile proprietarului, fie depunând-o cu formele legale la judecătorul de oc. al situațiunii imobilului, ales de lege, ca mandatar legal al proprietarului.

Prelungirea nu e obligatorie pentru chiriaș, ci e o facultate, lăsată la alegerea lui și, ca atare, legea îi dă un termen de o lună de zile înlăuntrul căruia chiriașul urmează să se pronunțe dacă înțelege să beneficieze de prelungirea pe care noua lege o acordă în principiu tuturor chiriașilor. Legea ținând însă seamă și de interesele proprietarilor, cum arăt mai sus, nu se mulțumește cu o simplă manifestare de voință — cum ar fi o notificare, etc. — din partea chiriașului, ci cere din partea lui cea manifestare de voință serioasă adecuată situațiunii și anume:

Plata chiriei legale înlăuntrul acestui răgaz de o lună, plata echivalentului folosinței către proprietarul lipsit de folosința imobilului, fără voia lui.

De aceea nu avem a face cu o reziliere de contract, ci cu o neprelungire de contract dacă chiriașul n'a plătit chiria fie direct proprietarului, fie prin depunerea la judecătorie, etc., precum preve-

de noua lege ca o ofertă reală simplificată, dar întemeiată pe consemnarea chiriei.

Pactul comisor expres din art. 15 oprește pe judecător de a mai putea aprecia și a mai acorda o prelungire peste termenul legal de „o lună dela data promulgării acestei legi“, decăderea operând de drept, automat.

Așa dar chiriașul are alegerea: să plece din imobil sau să beneficieze de prelungire, plătiind chiria în termenul și în condițiile prevăzute de art. 14 și 15 din noua lege a chirilor. N'a plătit chiria în termen și legea cere o plată efectivă direct proprietarului sau prin consemnare — a pierdut dreptul de a alege și dreptul comun se aplică în sensul că nici o închiriere nu se mai poate concepe fără conșimțământul proprietarului.

2. De aceea legea prevede că plata se poate face și înainte de termen, dar proprietarul în ipoteza aplicării cherabilității n'ar putea să vie să ceară chiria înainte de expirarea termenului de o lună acordat chiriașului, fiindcă refuzul unei asemenea cereri n'ar constitui nici o culpă sau decădere pentru chiriaș.

Aplicând cherabilitatea ar însemna că, în toate contractele unde portabilitatea nu e prevăzută, de abia după expirarea termenului de o lună proprietarul s'ar putea prezenta să ceară chiria și numai atunci chiriașul ar fi obligat s'o plătească, sub sancțiunea neprelungirii. Și atunci următoarele consecințe strării:

a) Contrar textelor precise ale art. 14 și 15 n'am mai avea deci un termen fix de o lună dela promulgarea legii cu obligația de a plăti chiria, ci un termen de plată care începe abia după trecere de o lună.

b) Nu se poate concepe ca proprietarul să se ducă el să ceară chiria — cum e cazul contractelor în curs guvernate de dreptul comun — fiindcă nu i se poate cere lui să facă un gest contrar voinței sale, care consideră contractul expirat și așteaptă plecarea chiriașului și nu plata chiriei; ci e mai normal și logic ca acesta inițiativă, acest gest pozitiv de plată să pornească dela chiriașul căruia legea îi oferă alegerea: să plece sau să beneficieze de lege plătiind chiria proprietarului. Numai în urma acestui gest proprietarul știe că e legat și trebuie să considere casa închiriată mai departe contrar voinței sale.

c) In locul intenției legiuitorului de a acorda un termen de o lună, termen dat de legiuitor pentru ca între timp fără năvală să se plătească chiriile, am avea aface cu o singură zi — acea următoare lune dela promulgare — când toți proprietarii din țara românească după expirarea termenului ar trebui să se prezinte de odată la chiriașii lor de a cere chiria.

d) In caz de neînțelegere cu proprietarul în privința chiriei sau cererii unei chirii mai mari decât chiria legală, chiriașul mai e obligat să depue chiria la Administrația Financiară cum pare a cere art. 15 și în caz afirmativ în ce termen trebuie chiriașul să facă această depunere după prezentarea proprietarului la domiciliul său?

Cele arătate la punctele a, b și c arată niște consecințe atât de strării și interpretări atât de străine spiritului legii încât înlătură orice îndoială și fac peste puțină acceptarea soluției contrarii pe baza cherabilității.

Argumentarea dela punctul 1 arată de ce neindi-

carea locului plății sau nearătarea că art. 1104 e abrogat în contractele prelungite nu e o omisiune serioasă imputabilă legiuitorului, deși o mai bună precizare a art. 15 asupra acestei chestiuni ar fi înlăturat nedumerirea și controversa ivită acum în jurisprudență

Cele arătate la punctul d) arată însă că în teză contrarie am avea într'adevăr a face cu o omisiune serioasă a legiuitorului în privința chestiunii obligativității și termenului depunerii recipisei la Administrația Financiară în contractele care nu prevăd portabilitatea.

Observ că s'ar putea adopta și următoarea soluție: dacă chiriașul n'a plătit chiria de April în termenul de o lună, decăderea operează fiindcă prin neîndeplinirea acestor formalități el nu mai beneficiază de prelungirea acordată, de art. 1 al noiei legi și proprietarul are imobilul liber la dispoziția lui, cum se arată mai sus: dar dacă chiria de April s'a plătit, prelungirea a operat de drept, conform art. 1 al legii, până la April 1927 cu rezerva denunțării în termenul de o lună indicate de art. 7, și deci proprietarul cunoscând acuma voința legal manifestată a chiriașului său de a beneficia de prelungire și trebuind să-l considere ca chiriaș al său și după April 1924, el are datoria să se conformeze clauzelor contractuale și deci să se prezinte să ceară chiria la celelalte câștiuri dacă nu e prevăzută portabilitatea.

Judecând însă după spiritul și intenția noului legiuitor, îndeplinirea severă a plății chiriei la termen asigurând proprietarilor cel puțin plata exactă a chiriei la contractele prelungite fără voia lor, se pare că prelungirea se realizează pe măsură ce se plătește chiria și neplata chiriei la termen („la fiecare termen de plată fără deosebire“) atrage după sine desființarea contractului de închiriere, deplin drept și în favoarea proprietarului (adică numai proprietarul poate invoca desființarea contractului, iar nu și chiriașul care n'a denunțat contractul printr'o notificare adresată proprietarului, cu cel puțin o lună înainte de 6 Mai sau 8 Noembrie, cum prevede art. 7 din lege).

In sensul aplicării art. 1104 c. civ. s'au pronunțat de pildă aci Trib. Iași s. III-a în procesul Blum-Teodoreanu, Trib. Iași s. 2-a în procesul Blum-Raf și Curtea de Apel Iași s. II-a prin decizia publicată în „Jurisprudența Generală“ No. 39/924 No. de ordine 2202 precum și 2 judecători ai Trib. Iași s. I-a rămânând însă în minoritate cu ocazia unor divergențe în procesul Axel-Moscovici.

In senz contrar s'au pronunțat judecătoria ocol. I Urban Iași în procesul Blum-Raff (sentința reformată de Trib. Iași s. II-a) Trib. Iași s. I-a în majoritate în procesul Axel-Moscovici și Curtea de Apel Iași s. II-a, un alt Complect, în procesul Segal-Raff.

Aflu din ziare că Inalta Curte de Casație-Complectul Chiriilor — s'ar fi pronunțat de curând în acelaș sens. Așteptăm cu nerăbdare redactarea motivelor acestei deciziuni chemate poate să pue capăt controversei, care a împărțit pe judecătorii instanțelor de fond.

M. VEILER  
Avocat-Iași

A apărut: **Drept comercial comparat**, curs predat la Universitatea din București de d-l Dr. C. A. Stoianovici. Volumul cuprinde 290 pag. Prețul 220 lei.