

# CURIERUL JUDICIAR

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

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

## COMITETUL DE REDACȚIE:

<b>TR. ALEXANDRESCU</b> Avocat, Direct. Contenc. B-uel G-le a Țărei Românești	<b>ALEX. CERBAN</b> Profesor la Facultatea de Drept, București	<b>IOSEF G. COHEN</b> Avocat membru Cons. legislativ	<b>GR. CONDURATU</b> Fost Consilier la C. de Apel București, Avocat	<b>RÉNÉ DEMOGUE</b> Profesor la Facultatea de Drept din Paris
<b>V. DONGOROZ</b> Dr. în Drept din Buc. Avocat	<b>ALFRED JUVARA</b> Dr. în Drept din Paris Avocat	<b>D. NEGULESCU</b> Profesor la Facultatea de Drept, București	<b>I. GR. PERIȘTEANU</b> Avocat	<b>C. SIPSOM</b> Profesor la Facultatea de Drept, București
<b>GR. TRANCU-IAȘI</b> Fost Ministru al Muncel Avocat	<b>Dr. ȘTEFAN LADAY</b> fost magistrat, jurisconsult în Cluj	<b>P. VASILESCU</b> Dr. în Drept din Paris Avocat	<b>AL. VELESCU</b> Dr. în Drept din Buc. Avocat	<b>ALBERT WAHL</b> Profesor la Facultatea de Drept din Paris

Secretar de Redacție: **E. C. DECUSARA**, Dr. în Drept din Paris, Directorul Statisticeii 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 Strada Artel No. 5  
Lângă Palatul Justiției  
TELEFON 13/29

## CĂTRE CITITORI

Punîndu-se în aplicare **Legea pentru accelerarea judecăților**, am luat măsuri ca în fie care număr cu începere de azi, să rezervăm o pagină în care să publicăm *inconvenientele ce se vor ivi în practica de toate zilele* în aplicarea acestei legi.

Rugăm deci pe onorații noștri cititori: magistrați și avocați a ne trimite, *în scurt*, scris deslușit, observațiunile ce vor avea de făcut, notând și îndreptările cari ar trebui să se aducă legii, spre a putea corespunde cât mai bine justiției și justițiabililor în scopul pentru care s'a crelat.

„CURIERUL JUDICIAR“

## SUMAR

— *Constituirea Curților de apel pentru a curmă, după 1 Iunie 1925, divergențele declarate până la această dată*, de d-l avocat St. Marinescu-Bolintin;

— Săptămâna juridică la Paris.

### JURISPRUDENȚA:

— Curtea de Casație s. I: *Oprea Buzoianu cu I. C. Gernățanu* (Caracterele servituței de trecere. Art. 31, 32 leg. jud. de ocol; art. 616, 618, 619, 622, 624, 1846, 1847 cod. civil), cu o *Notă* de d-l avocat Trajan Alexandrescu;

— Trib. Botoșani: *Obșteea satului Durnești cu Leon și Laura Spodheim*. (Oferta de arendarea unei moșii rămasă în urma exproprierei. În ce condițiuni este valabilă?), cu o *Notă* de d-l consilier C. Botez.

— *Recenzii*.

A apărut: **DESPRE NAȚIONALITATEA SOCIETĂȚILOR COMERCIALE ÎN ROMANIA ȘI DESPRE COEXISTENȚA GRUPURILOR DE ACȚIONARI ȘI A VOTULUI PLURAL ÎN SOCIETĂȚILE ANONIME**, de d-l avocat *Iosif G. Cohen*, membru în Comitetul de redacție la „Curierul Judiciar“, membru în Comisia p. unificarea legislativă a României, membru al Soc. de studii legislative din Paris.

Broșura cuprinde 160 pag. și tratează cu multă competență întreaga materie a Societăților.

Prețul 60 lei. Depozit la „Curierul Judiciar“.

## Constituirea Curților de Apel

pentru a curmă după 1 Iunie 1925, divergențele declarate până la această dată

„Curierul Judiciar“ No. 29 din 23 August 1925 publică decizia premergătoare cu No. 3036 dela 16 Iunie 1925 impropriu intitulată jurnal, dată de secția treia a Curții de Apel din București, care a hotărît cu putere de lucru judecat pentru împriicinării respectivi, că după 1 Iunie 1925 și pentru curmarea divergențelor ivite până la această dată, constituirea Curților de Apel cată a se face numai cu trei din membrii ei, potrivit legii pentru organizarea judecătorească promulgată cu decretul regal No. 2110 din 25 Iunie 1924, publicată în Monitorul Oficial No. 136 din 26 Iunie 1924, completată prin legea promulgată cu decretul regal No. 1207 din 13 Aprilie 1925 și publicată în Monitorul Oficial No. 84 din 14 Aprilie 1925.

Soluția mi se pare eronată.

Curtea din București sub prezidenția d-lui Dem. C. Bagdat, unul din cei mai dinstinși consilieri, s'a bizuit pe „*modificarea ultimă adusă legii de organizare judecătorească*“ adică pe legea promulgată cu decretul regal No. 1207 din 13 Aprilie 1925, publicată în Monitorul Oficial No. 84 din 14 Aprilie 1925, care a completat pe cea promulgată cu decretul regal No. 2110 din 25 Iunie 1924, publicată în Monitorul Oficial No. 136 din 26 Iunie 1924 și anume pe rânduielele art. 20 și 37 din acea lege, zicând în alți termeni:

1. Tribunalele de județe rezolvă pricinile de primă instanță cu judecător unic, și numai prin excepție ele se compun cu doi judecători sau cu un judecător și un supleant având drept să judece. *Art. 20.*

2. Curțile de Apel, în regulă generală, hotărâsc în a doua instanță, constituindu-se numai cu trei din consilierii ei, și, numai prin excepție, compunerea cată a se face cu cinci. *Art. 37.*

Iată două reguli și câte o excepție pentru fiecare.

Aceste dispoziții — adaogă Curtea — trebuind a fi aplicate cu începere dela 1 Iunie 1925 „urmează, că în speță, completul de judecată să fie de trei consilieri,



afacerea dedusă judecării nefiind de natura celor exceptate de art. 20 și 37 din lege.

Raționamentul pare solid; însă aplicația lui la caz este greșită.

În speță, divergența era declarată anterior datei de 1 Iunie 1925 și Curtea era chemată s'o curme după această dată; prin urmare, tribunalul de prima instanță nu hotărîse cu judecătorul-unic înființat prin art. 20 și care nu putea să funcționeze de cât cu începerea de la 1 Iunie 1925 potrivit art. 324 din lege.

Art. 37, după care „ședințele Curții se țin cu complet de trei consilieri, deciziunea putându-se da cu majoritate de doi” și din care s'a tras principiul general pentru constituirea Curților, era cu desăvârșire străin de caz, de oarece acele ședințe „cu complet de trei consilieri” nu se pot concepe — textul o spune în continuare — de cât „în toate apelurile contră sentințelor pronunțate de judecătorul-unic...“.

Repet, nu era cazul.

Curtea sezisând obiecțiunea care distinge între sentințele pronunțate de judecătorul-unic și cele ce s'ar fi putut pronunța de un asemenea judecător, dar cari s au pronunțat de doi fiind că așa era legea de organizare judecătorească în vigoare, o înlătură sprijinându-se pe „scopul urmărit prin noua reformă” și pe „într-o economie a legii” ambele considerațiuni „evidențiind intențiunea legiuitorului de a se referi prin art. 37 la afacerile cari sunt în baza legii nouă de competența judecătorului-unic, iar nu la acele cari de fapt au și fost judecate de un singur judecător“.

Mai multă elasticitate în termeni și mai mare arbitrar nici că se poate: nu văz scopul urmărit, nici consistența lui, nici economia legii, nici intenția legiuitorului. Această stare, în sistemul legii organice a Inaltei Curți se chiamă „nemotivare și lipsă de bază legală“.

De data aceasta, sigur, raționamentul Curții din București păcătuiește prin exces de putere, fiindcă adaogă la lege; art 37 nu zice, că ședințele Curții se țin cu complet de trei consilieri în toate apelurile contra sentințelor pronunțate sau cari puteau fi pronunțate de judecătorul unic, dacă legea actuală era în vigoare la data pronunțării. Nu acesta este criteriul ei. Legea vizează, hotărît, clar și neîndoelnic, apelurile «contra sentințelor pronunțate» de judecătorul-unic pe care l-a creiat cu titlu de reformă a legii vechi.

Qui de uno dicit, de altero negat sau inclusione unius, fit exclusio alterius.

Înțeleg și primesc rectificarea unui text de lege, ba chiar înlăturarea lui dacă se demonstrează că a fost strecurat printr'o inadvertență din partea legiuitorului.

Admit și una și alta pe cale de interpretare judiciară cu tot principiul „ejus est interpretari legem, cujus est condere” instituit pentru ca să asigure separația puterilor în stat.

Iată, de pildă, un legiuitor care vrînd să zică una, a spus alta: după art. 2194 și 2195 Cod. Nap. inscripția ipotecii legală a femeii măritată are acelaș efect ca și când ar fi fost luată „în ziua contractului de căsătorie”; or, toți comentatorii și jurisprudența admit, că în locul termenilor „în ziua contractului de căsătorie” trebuie introduși termenii „în ziua căsătoriei” fiindcă este constant, că în dreptul modern acea ipotecă nu poate să aibă rang mai de vreme decât ziua căsătoriei, printr'un arg tras din art. 2135, 2<sup>o</sup> Cod. Nap.

De asemenea, lumea de drept tot în Franța, în art. 408 Cod. Nap. în loc de „les veuves d'ascendants” cari par a fi chemate să compună consiliile de familie ale minorilor descendenți din soții acelor văduve, citește „les ascendantes veuves” ceia ce nu i tot una, de oare ce văduva unui ascendent ar putea fi o femeie din a

doua căsătorie, fără nici o legătură de sînge cu nevârșnicul, adică fără să fie „ascendentă minorului“.

S'a zis, cu drept cuvînt, că adevărurile științifice sunt d'asupra greșelilor omenești chiar dacă sunt înscrise în legi.

„Mais cette façon de rectifier les textes législatifs, ne doit être employée qu'avec la plus grande réserve. Sinon l'interprète s'érige en législateur; il viole la loi“

„Quand une loi est claire, disait le projet de l'an VIII, il ne faut point en éluder la lettre sous prétexte d'en respecter l'esprit“ Planiol, I, ed. IX, No. 216 și 217.

„On oublie trop souvent cette sage maxime“.

„L'oeuvre de l'interprète est de reconstituer la pensée du législateur, et, le meilleur moyen n'est-il pas de s'en tenir à l'idée que le texte exprime clairement?“

„S'écarter du texte clair de la loi pour rechercher son esprit, qui est douteux, c'est faire prévaloir l'incertain sur le certain, présumer que le législateur n'a pas su traduire exactement sa pensée et substituer le plus souvent à la volonté de celui-ci, celle de l'interprète. Baudry-Lacantinerie, Précis de droit Civil, I, ed. IX, No. 101.“

Curtea din Bordeaux, la 29 Aprilie 1891, judecând în materie penală uitase și ea că datoria interpretului este să se țină de textul legii când ea se exprimă clar; decizia ei, cu drept cuvînt a fost casată, la 13 Iunie acelaș an, în urma unui admirabil raport al consilierului Sallantin, care după ce reproduce concluziile puse de fostul avocat general Paul Fabre, în altă afacere, se întrebă, zicînd: „or de câte ori textul legii este precis, e permis tribunalelor să-l modifice sub pretextul unei erori?“

„Pour corriger un texte, il faut que vous ayez la certitude qu'une erreur s'y est glissé“. Sirey, I, 91, 153. Curtea din București nici măcar n'afirmă o eroare în redacția art. 37.

În cazul nostru Curtea depășește litera clară a legii și adaogă la ea sub pretext că-i respectă spiritul, cu toate că și în această privință este departe de el, ceia ce dovedește că-i vorba de o soluție „quasi stante sede“.

Deocamdată, și, pentru a nu părăsi discuția problemei pe tărîmul art. 37, rețin atîta numai, ceia ce socot că am învederat: complexul de trei consilieri instituit prin art. 37 al. I este imposibil pentru cumarea divergenților declarate până la 1 Iunie 1925 și chiar pentru cele declarate după această dată, dacă n'au fost efectiv pronunțate de judecătorul-unic al legii promulgată cu decretul regal No. 1207 din 13 Aprilie 1925 și publicată în „Monitorul Oficial” No. 84 din 14 Aprilie acelaș an.

În apelurile făcute contra sentințelor pronunțate de Tribunalele de județe sub vechea lege pentru organizarea judecătorească, care nu cunoștea judecătorii-uniți, și bine înțeles la întâmplare de divergență, constituirea Curților de Apel are a se face cu completul de cinci judecători.

Necesitatea acestei constituirii nu se fondează pe așa zisele drepturi câștigate ei pe chiar imperiul legii, pe acelaș art. 37 al. ultim.

„In toate celelalte apeluri — zice partea finală a articolului — Curtea de Apel nu poate judeca decât în complet de cinci și cu majoritate de trei“.

Generalitatea acestor termeni era necesară, fiindcă, fără ea se puteau găsi cazuri de practică judiciară în cari problema constituirii se putea pune și întâmpla să rămână fără soluție ceia ce fără îndoială era grav prin consecințe, întru cât o compunere ilegală a unei Curți face ca decizia ei să fie casabilă.

Comparînd între ele primul și ultimul alineat de sub art. 37 și ținînd cont că divergențele cu pricina



## SĂPTĂMÂNĂ JURIDICĂ DIN PARIS

Dela 4 la 11 Octombrie va avea loc la Paris, în Facultatea de drept, o serie de conferințe asupra *Noilor tendințe ale legislației și jurisprudenței franceze*.

Aceste conferințe, cari se adresează specialiștilor — studenților în Drept, juriștilor francezi și străini, — au ca scop de a întocmi un inventariu al noilor principii din Dreptul francez: *Drept public, Drept privat, Drept internațional, Organizație economică*.

Alte serii de conferințe, în anii următori, vor completa acest tablou.

Ținut de juriști eminente, aparținând toți Facultății din Paris, foarte cunoscuți în Franța și străinătate prin lucrările lor, revistele lor, și participarea la Congrese și Conferințe cu caracter internațional, acest curs, de scurtă durată, bogat în fapte și idei, este indispensabil oricărui jurist ce dorește a se ține în curent cu schimbările profunde survenite în legislație și jurisprudență în urma evoluțiunii societății și războiului mondial. Colaboratorii acestei Săptămâni juridice, sunt: D-l Barthelemy, decanul Facultății; D-nii Profesori: Jèze, Rolland, Capitant, Ripert, Basdevant, Aftalion, Hemard, Mestre, Nogaro, Oualid, Percerou.

Acțiune spre îndrumare, câteva subiecte de conferințe:

Raporturile dintre Republica Franceză și cultul catolic dela începutul secolului al XX-lea.

Drepturile Statului în succesiunea și repercusiunea civilă a regulilor fiscale.

Mijloacele juridice ale poliției.

Mandatele conferite Franței de către Societatea Națiunilor.

Crizele economice.

Responsabilitatea și Asigurarea.

Actuala legislație a electricității în Franța.

Clauza „plătibilă în aur“ doctrina și jurisprudența franceză. Naționalitatea societăților.

Cecul.

Direcțiunea cursurilor se însărcinează, la cererea auditorilor pentru instalarea și pensionarea lor la Paris, pe tot timpul șederei. Ea le mai oferă și posibilitatea de a lua parte la o călătorie în Apusul Franței (Rocamadour, les Eyzies, Bordeaux, Poitiers, Mont St-Michel) la sfârșitul Săptămâni Juridice.

A se adresa orice corespondență și adesiune D-lui Henry Coy, Directorul Biroului de Informații Științifice al Universității din Paris Sorbonne, Paris (V).

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

*Audiența dela 8 Aprilie 1921*

Președinția d-lui GH. V. BUZDUGAN, Președinte

*Oprea Buzoianu cu I. C. Cernăianu*

Decizia No. 313

Servitute de trecere. Constituirea ei cu ocazia unui partaj judecătoresc. Caracterele acestor servituți. Consecințele legale. Aplicațiune. (Art. 31 și 32 l. jud. oc.; art. 616, 618, 619, 622, 624, 1846 și 1847 c. civ.)

*O servitute de trecere, stabilită cu ocazia unui partaj judiciar, nu este creiată de judecător, întru cât numai proprietarul poate constitui servituțile autorizate de lege; ea are caracterul unei servituți convenționale, rezultând dintr'un acord necesar impus copărtașilor în contractul judiciar, intervenit între ei, ca o compensațiune și o urmare a drepturilor și obligațiunilor rezultate din partaj.*

*Cu tot caracterul ei convențional și oneros, o asemenea servitute, odată ce este constatată printr'o hotărâre judecătorească, devine opozabilă și terților dobânditori ai terenului supus ei, independent de*

scapă de aplicația aliniatului întâi, rezultă până la evidență necesitatea legală a constituirii cu cinci; termenii „*in toate celelalte apeluri*„ din alineatul ultim, constituind o veritabilă dispoziție cu caracter tranzitoriu, sunt îndestulători pentru a justifica acea necesitate.

Curtea neagă existența în lege a unei atari dispoziții fiindcă n'a găsit-o în Cap. V, art. 288 și urm.; aceasta însă nu însemnează că dacă o găsim în altă parte a legii, rânduiala ei este lipsită de tărie.

Dacă argumentul bazat pe lipsa unei dispoziții tranzitorii pică, apoi decizia în chestiune nu se poate menține nici pe absența totală a drepturilor câștigate, fiindcă autorul legii a ținut totuși cont de ele cu tot caracterul lor procedural, și, bine a făcut.

În adevăr, după legea pentru organizarea puterii judecătorești din 14 Aprilie 1925 apare aceea „*privitoare la unificarea unor dispoziții de procedură civilă și comercială pentru înlesnirea și accelerarea judecăților înaintea Tribunalului și Curților de Apel, precum și pentru unificarea competenței judecătorilor*“ promulgată cu decretul regal No. 1.602 din 18 Mai 1925 și publicată în Monitorul Oficial No. 108 din 19 Mai 1925 — 35 de zile dela una la cealaltă — cu legături intime între ele, amândouă legi de procedură.

Reproduc art. 58 al acestei legi pentru a învedera că noul legiuitor n'a rupt brusc cu trecutul, precum a crezut Curtea, și, că într'o anumită măsură a respectat ceea ce în dreptul determinant se chiamă „*drepturi câștigate*“ :

„*Acțiunile introduse până la punerea în vigoare a prezentei legi se vor judeca după vechia procedură numai înaintea instanței unde se găsesc, urmând ca instanța de apel să le judece după prezenta lege.*”

„*De asemenea, apelurile ce se vor găsi introduse la instanțele de apel până la 15 Septembrie 1925 exclusiv, se vor judeca după procedura sub care s'au introdus.*”

Acest de al doilea alineat dovedește cu prisosință spiritul de care a fost călăuzit autorul proiectelor pentru legea de organizare a puterii judecătorești și pentru legea de unificare și accelerare a judecăților.

Comparând, în sfârșit art. 37 din legea de organizare judecătorească cu art. 58 reprodus mai sus după legea pentru unificarea și accelerarea judecăților, ajungem la concluzia că autorul proiectelor precitate n'a renunțat la ideea dispozițiilor tranzitorii nici în materie de organizare nici în materie de procedură propriu zisă, și că ceea ce l-a preocupat în deosebi a fost o altă idee mai presus de toate: necesitatea unificării de legislație, ceea ce rezultă din art. 53 al legii din 19 Mai 1925.

*Un ultim cuvânt pentru încheiere.*

Ocupându-mă de decizia Curții din București, n'am pretenția de a fi rostit adevăruri evanghelice.

Sunt om și mă pot înșela; îndrăznesc, totuși, să afirm cu credință, că într'un eventual recurs decizia va fi cassată pentru nelegală constituire.

Ceea ce, însă mi pare cu adevărat bizar este soluția adnotatorului care o împărtășește cu un corectiv: schimbarea judecătorilor între cari s'a ivit divergența.

Un alt complet de trei a tranșat controversa!

Nu văz fundamentul legal al unei atari soluții tranzaționale și nici ceea ce se va întâmpla în cazul când judecătorii primitivi nu vor să se schimbe, sau, dacă au primit să fie înlocuiți prin alți colegi, nu văz cum decizia celor noi ar putea fi apărută de cassare pe chestia numărului de trei în loc de cinci.

24 August 1925.

ȘI. MARINESCU-BOLINTIN  
Avocat.



*transcrierea hotărârei, de oarece hotărârile judecătorești sunt declarative de drepturi și supuse transcripțiunii numai în cazurile excepționale prevăzute de art. 722 pr. civilă.*

*Din caracterul oneros al unei asemenea servituți, rezultă că ea nu se stinge, ca servituțile legale, odată cu încetarea necesității care a legitimat constituirea ei, ci subsistă după încetarea acestei necesități.*

#### Curtea,

Având în vedere sentința atacată cu recurs din care rezultă că I. Cernăianu, intimat în recurs, a cerut judecătoriei ocolului rural Brăila, ca Oprea Buzoianu și fiica sa Maria, recurenții de astăzi, să fie obligați a-i lăsa libera trecere pe locul lor, pentru a putea eși la stradă, astfel cum s'a stabilit prin sentința No. 416/97, dată de Tribunalul Brăila, între autorii lor; că judecătorul de ocol, a admis cererea, iar Tribunalul Brăila a confirmat cartea de judecată, prin sentința atacată cu recurs; că, pentru a justifica soluțiunea dată, Tribunalul motivează că succesorul cu titlu particular nu poate dobândi alte drepturi decât acelea ale autorului său și că, în speță, recurenții cumpărând terenul, asupra căruia se pretinde un drept de servitute de trecere, de la Mihai Bica, iar aceasta prin sentința No. 416/97, dată de Tribunalul Brăila, fiind obligat față de autorul intimatului, a-i lăsa libera trecere pe terenul său, așa cum azi se pretinde, urmează că și recurenții sunt datori a suporta exercițiul acestui drept de servitute, care adaogă Tribunalul, a fost stabilit cu ocaziunea unei împărțeli judecătorești, cu titlu de compensații din cauza modului cum împărțeaua fusese admisă;

Având în vedere că, prin al doilea motiv de recurs se invoacă o omisiune esențială din partea Tribunalului care nu se pronunță asupra mijlocului de apărare, invocat de recurent și bazat pe lipsa de transcripțiune a titlului constitutiv al servituței, sentința Tribunalului Brăila cu No. 416/97;

Având în vedere că din concluziunile scrise și depuse la Tribunal se vede că recurentul a invocat, în adevăr, mijlocul de apărare în discuțiune și Tribunalul nu se pronunță asupra temeiniciei lui; că este, deci, de examinat, dacă această omisiune are un caracter esențial pentru soluția cauzei și astfel să conducă la admiterea recursului;

Considerând că, din cuprinsul sentinței menționate, rezultă că între autorii părților litigante a urmat proces cu privire la modul cum trebuia să se exercite dreptul lor de proprietate asupra terenurilor, care au aparținut odinioară unui autor comun și au trecut în urmă, prin vânzare, în proprietatea părților azi în judecată, și cu această ocaziune, dispunându-se de Tribunal, conform unui act de expertiză, împărțeaua terenurilor în alt mod de cum fusese posedate, s'a recunoscut, totodată, autorului intimatului, ca urmare a modului cum se făcuse partajul, dreptul de trecere pe terenul ce a fost atribuit autorului recurenților;

Considerând că această servitute de trecere, cu ocazia unui partaj judiciar, nu este creiată de judecător, întru cât numai proprietarul poate constitui servituțile autorizate de lege, ci ea are caracterul unei servituți convenționale, rezultând dintr'un acord necesar impus copărtașilor în contractul judiciar intervenit între ei, ca o compensațiune pentru valoarea mai redusă a locului înfundat și totodată ca o urmare a obligațiunii copărtașilor de a-și garanta loturile și necesarmente accesul la drumul public;

Considerând, însă, că, cu tot acest caracter con-

vențional și oneros ce trebuie recunoscut servituței de trecere în discuțiune, ea fiind totuși stabilită și constatată printr'o hotărâre de împărțeaală dată în condițiile arătate, prin aceasta devine opozabilă terților dobânditori ai terenului supus acelei servituți, independent de transcrierea hotărârei, de oarece hotărârile judecătorești sunt în principiu declarative de drepturi și nu sunt supuse transcripțiunii decât în cazuri excepționale anume prevăzute de lege; că întru cât art. 722 pr. civ., nu prevede necesitatea transcrierii unei asemenea hotărârei, omisiunea instanței de fond de a se pronunța asupra mijlocului de apărare bazat pe lipsa acestei formalități, nu este esențială și prin urmare al doilea motiv de recurs este neîntemeiat;

Considerând că, tot asemenea din caracterul oneros al servituței stabilit cu ocazia împărțelii, urmează că ea nu se stinge, ca o servitute legală, odată cu încetarea necesității, ce a legitimat constituirea ei, și de aceea devine neîntemeiat și al treilea motiv de recurs, prin care se pretinde că ar fi vorba în speță de o servitute legală, care s'a stins prin dispariția necesității, care a determinat-o.

Pentru aceste motive, Curtea respinge recursul, etc.

NOTA. — Deciziunea Inaltei Curți de Casație are de obiect o speță puțin obicinuită: materia servituței de trecere.

Punctele de drept, deduse în judecata supremei instanțe sunt:

1) *Caracterul convențional al servituței de trecere stabilite printr'un partaj judiciar.*

2) *Opozabilitatea acestei servituți erga omnes independent de transcriere, din moment ce ea este statornicită printr'o hotărâre judecătorească.*

3) *Servitutea convențională de trecere, prin contrast cu servitutea legală, nu se stinge odată cu încetarea necesității ce a legitimat constituirea ei, ci subsistă și după încetarea acestei necesități.* Chestiunea ivindu-se relativ rar în jurisprudență, vom căuta ca, în analiza ce facem deciziunii de mai sus, să atingem, în treacăt, toate punctele de drept mai importante în imediata legătură cu materia servituței de trecere și în special împrejurările ce pot îndritui constituirea acestei servituți precum și mijloacele legale, puse la dispozițiunea titularilor unor asemenea drepturi reale, pentru păstrarea sau redobândirea lor în caz de turbare sau depozitare.

#### I. Competința *ratione materiae* în acțiunile relative la servituți.

Acțiunile referitoare la servituți sunt de competența în primă instanță a judecătorului de Ocol, cu apel la Tribunal, oricare ar fi valoarea reclamațiunii (art. 32 al. 3 l. jud. de ocol).

Dacă dreptul de proprietate sau titlul constitutiv al servituței e contestat, jud. de ocol nu statuează decât asupra posesiunii, fără a putea prejudica fondul dreptului, care urmează a fi judecat, conform regulilor generale de competență și fără a se preocupă de titlul constitutiv al servituței. (Alexandresco, III, partea I, p. 626 și p. 847 nota 1; *Corneliu Botez, Noul Cod de ședință al judec.*



*de ocol*, I, p. 272, No. 365 ; Cas. I, 74-1909, *Jurisprudența* 8-1909.

Nu se poate spune că judecătorul cumulează posesorul cu petitorul, atunci când reclamantul cerând menținerea sa în posesiunea unui drum ce, după afirmația sa, îi oferă singurul acces spre casă, revine și susține că drumul în chestiune este un drum de exploatare, dacă judecătorul apreciază și hotărăște caracterele posesiunii după verificarea documentelor și planurilor produse în instanță, din care deduce că drumul în litigiu nu era un drum de exploatare, și că, deci, acțiunea în complângere era inadmisibilă. (Cas. fr. civ. 9 Iulie 1918, *Pand. fr.* 1920, I, p. 184, reproducă și în *Jurisprudența Generală*, pe 1923, p. 467 n. 1118).

## II. Caracterul real al acțiunilor confesorii.

Acțiunea pentru valorificarea unui drept de servitute este reală. Ea poartă numele de acțiune confesorie (*Garsonnet*, Pr. civ. I, No. 124 bis ; *Laurent*, V, No. 489 și VIII No. 285 și urm. ; *Aubry et Rau*, II, p. 32-33 ed. V-a ; *Alexandresco*, III, p. I, p. 182 și 263).

## III. Competința *ratione loci*.

Acțiunile relative la servituți fiind reale imobiliare, urmează a fi intentate la Trib. situației imobilului (*Alexandresco*, III, partea I, p. 847).

## IV. Cine poate exercită acțiunea confesorie ?

În principiu, proprietarul este acela care poate reclama trecerea.

Uzfructuarul are dreptul de a exercită acțiunea confesorie. (*Aubry et Rau*, II, p. 700 ; *Baudry et Chauveau*, Des Biens (VI) No. 556 ; *Alexandresco*, III, partea I, p. 847).

Bărbatul administrator al averii dotale, poate exercită acțiunile posesorii și chiar petitorii, relative la dota femeii ; această soluție rezultă din art. 1242 c. c., care îi dă dreptul de a urmări pe deținătorii averii dotale. (*Alexandresco*, III, partea I, p. 848, nota 1 și VIII, p. 211 și urm.).

Servituțile fiind indivizibile, atât ca drepturi, cât și ca sarcini, acțiunile la care ele dau naștere pot fi exercitate, chiar numai de unul din proprietarii fondului dominant și chiar numai contra unuia dintre proprietarii fondului grevat. (*Alexandresco*, III, partea I, p. 847, nota 3, cu trimiteri la doctrină ; *Planiol*, I, ed. 5-a, No. 2890 ; *M. Cantacuzino*, Elementele Dreptului Civil, p. 174, 311).

Coproprietarul unui fond indiviz poate valabil dobândi un drept de trecere în favoarea întregului fond, însă el nu ar putea să restrângă sau să renunțe la acest drept de cât numai în privința părții sale indivize. (*Bonnefoy*, Code Perrin ou Dictionnaire des Construction et de la Contiguité, vol. II, ed. 12-a, p. 321-322, nr. 3163).

## V. Caracterul servituței de trecere. Ea nu poate în principiu da naștere unei acțiuni posesorii.

Servitutea de trecere este clasificată de art. 622

c. civ., între servituțile aparente și necontinue, de oarece ea nu poate fi exercitată — spune textul — decât numai prin faptul actual al omului.

Asemenea servituți necontinue și aparente nu se pot constitui decât numai prin titlu (art. 624). Posibilitatea de a dobândi prin prescripțiune o servitute nu există decât numai pentru servituți continue și aparente.

Servitutea de trecere fiind o servitute necontinuuă (art. 622) și neputând ca atare fi dobândită prin prescripție (art. 624) nici chiar printr'un uz imemorial, nu poate în genere să facă obiectul unei acțiuni posesorii. (*Alexandresco*, III, partea I, p. 787 și 849).

## VI. Servitutea de trecere poate da loc unei acțiuni posesorii atunci când este vorba de un loc înfundat ?

Această soluțiune nu mai este, însă, aplicabilă ori de câte ori servitutea de trecere provine din înfundarea unui loc.

*În acest caz, se admite, în genere, cu drept cuvânt, că proprietarul locului înfundat este în drept a exercită o acțiune în complângere pentru turburarea adusă dreptului său de trecere, de oarece art. 624 c. civ., care spune că servituțile aparente și necontinue nu se pot stabili decât prin titlu, nu se aplică decât numai servituțiilor convenționale, iar nu și celor legale. Înfundarea echivalează cu un titlu.* (*Alexandresco*, III, partea I, p. 788, nota 1 și 2 și numeroasele citațiuni din doctrină și p. 850 ; *Planiol*, I, ed. 8-a, n. 2974 ; *Colin et Capitant*, I, p. 990).

Pentru ca acțiunea posesorie pentru apărarea servituței de trecere să fie admisibilă, se cere ca servitutea să fi existat de mai mult de un an și să fi fost exercitată în mod pașnic, public și fără echivocitate. (Cas. fr. civ. 27 Fevr. 1889, *Daloz*, 1890, I, p. 79 ; *Aubry et Rau*, II, No. 181, p. 191 ; *Bélime*, Traité du Droit de Possession et des Actions Possessoires, No. 262 ; *Curasson*, Traité des actions possessoires, du bornage, etc, II, No. 699).

## VII. Noțiuni sumare asupra acțiunilor posesorii

Deoarece în textul acestei adnotațiuni ne referim în repetate rânduri la acțiunea posesorie în complângere, socotim util a reaminti, în mod sumar, principiile referitoare la acțiunile posesorii.

Ne vom opri la cele două feluri de acțiuni posesorii, pe care ni le semnalează mai des practica judiciară : *acțiunea posesorie în complângere și acțiunea posesorie în reintegrare.*

Din punctul de vedere al obiectului și scopului lor nu este nici-o deosebire, de oarece acțiunea în complângere, care în principiu ar trebui numai să conserve posesiunea prin încetarea turburării cauzate, poate avea de obiect și recăpătarea posesiunii pierdute.

De altfel, ea corespunde vechilor acțiuni în complângere și în reintegrare. (*Planiol*, I, ed. 8-a, n. 2308).



Complângerea — spune Planiol — este acțiunea posesorie prin excelență.

Ea nu este dată de cât numai adevăratului posesor, care are *animus domini*, și sub întreita condițiune, cerută de art. 31 l. jud. de ocoale ca să nu fi trecut un an dela deposedare, ca reclamantul să dovedească că înainte de această epocă a posedat cel puțin un an și ca posesiunea sa să întrunească condițiunile cerute de art. 1846 și 1847 c. c. adică să fie o posesiune continuă, neîntreruptă, neturburată, publică și sub nume de proprietar.

Posesiunea anuață este caracteristica acțiunilor posesorii moderne; aceasta este un vestigiu al dreptului germanic (Planiol, op. cit. n. 2308). Acțiunea posesorie în reintegrare se deosebește de cea în complângere numai prin faptele care îi dau naștere; ea presupune o deposedare violentă. (Planiol, op. cit. n. 2309).

Art. 31 al. penultim l. jud. oc. spune că atunci când deposedarea sau turburarea s'a făcut prin violentă sau forță, reclamantul este scutit să mai facă dovada că a posedat cel puțin un an și că posesiunea sa întrunește caracterul și elementele unei posesiuni civile.

Reintegranda poate fi, deci, exercitată chiar de un posesor precar, deoarece este un mijloc expeditiv și exemplar în contra actelor de violentă ale celor care vor să-și facă dreptate singuri.

#### VIII. Jurisprudența română consacră în mod constant această teorie.

Jurisprudența română a admis exercițiul acțiunilor posesorii pentru dreptul de trecere atunci când este vorba de un loc înfundat.

„*Servitutea de trecere, a proprietarului unui loc înfundat, este stabilită în virtutea legii, prin art. 616 c. c.*”

„*Din momentul ce această servitute ieă naștere dintr'un titlu — legea —, ea poate fi dobândită prin prescripție și poate face obiectul unei acțiuni posesorii.* (Cas. I, No. 277-1902, *Buletin* 1902 p. 775, judec. Ocol. Cloșani, 14 Dec. 1900, *Curierul Judiciar*, No. 83-1901, cu o notă de Alexandresco).

Iată ce spune Tribunalul Ilfov Secția I-a ca instanță de trimitere, prin sentința din 16 Martie 1900, în care își însușește teoria Inaltei Curți de Casație, care, casând o sentință a Tribunalului Teleorman, a găsit că este admisibilă acțiunea posesorie pentru conservarea posesiunii unui drum de trecere dintr'un loc înfundat:

„*Dacă servitutea de trecere, ca orice servitute necontinuuă și aparentă, nu se poate stabili decât numai prin titluri, iar nu și prin prescripțiune, și dacă prin urmare ea nu poate face obiectul unei acțiuni posesorii, nu este tot astfel cu servitutea de trecere în cazul când un loc este înfundat, adică atunci când accesul la calea publică este im-*

*practicabil, periculos sau insuficient pentru exploatarea lui.*

„*Această servitute întemeindu-se pe titlul legal înscris în art. 616 c. civ., este susceptibilă de o quasi-posesiune și dă naștere la o acțiune posesorie în acest sens, că proprietarul care, timp de un an cel puțin, a exercitat trecerea printr'un anume loc, poate intentă o acțiune în complângere pentru orice turburare adusă acestui exercițiu, chiar când nu s'a determinat, conform art. 616 c. c., locul de trecere și indemnitatea cuvenită proprietarului fondului servient.*” (Vezi sentința reproducută în *Curierul Judiciar*, No. 47-1900, în care se menționează și decizia Casației Nr. 199-1899; vezi și *Corneliu Botez*, Noul Cod de ședință al jud. de Ocol, p. 339 vechea edițiune).

„*Dacă servitutea de trecere nu poate servi de bază unei acțiuni posesorii și nu poate fi dobândită prin prescripțiune, nu poate fi însă tot astfel și cu servitutea locului înfundat, prevăzută de art. 616 c. c., deoarece ea existând în temeiul legii, având deci un titlu legal, poate fi dobândită prin prescripțiune, astfel încât exercițiul ei este garantat printr'o acțiune posesorie.*” (Cas. I, No. 870 din 9 Dec. 1911, *Curierul Judiciar*, No. 5-1912 și *Hamangiu*, Cod. civ. adnotat, I, p. 696, art. 616 no. 8).

*Situațiunea unui loc înfundat constituind un titlu legal pentru servitutea de trecere, proprietarul locului înfundat poate exercită acțiunea posesorie pentru a fi menținut, în caz de turburare, în posesiunea servitutei sale de trecere.* (Cas. fr. civ. 21 Apr. 1875, *Dalloz* 1875, I, p. 480; Cas. fr. req. 10 Dec. 1906; *Dalloz*, 1907, I, p. 288).

„*Folosința de trecere în cazul unui loc înfundat putând fi dobândită prin prescripțiunea de 30 ani, această folosință poate cu tot caracterul său de discontinuitate să dea loc la o acțiune posesorie.*” (Cas. fr. civ. 25 Iunie 1860, *Dalloz*, 1860, I, p. 284; Cas. fr. req. 1 Aug. 1871, *Dalloz*, 1871, I, p. 148, idem 19 Fevr. 1872, *Dalloz* 1872, I, p. 208).

„*Servitutea de trecere dintr'un loc înfundat poate face obiectul unei acțiuni posesorii.*” (Cas. I. 870-1911, *Curierul Judiciar*, 24-1912; în acelaș sens *D. Alexandresco*, *Dreptul*, 32-1920, într'o notă asupra unei cărți de judecată a judecătoriei Zătrene-Vâlcea).

În ceea ce privește exercițiul acțiunilor posesorii s'a decis la 31 Iulie 1923 de către Casația franceză, secțiunea civilă, că proprietarul unui teren înfundat, care a exercitat timp de un an trecerea printr'un loc anume determinat poate printr'o acțiune posesorie în complângere pentru orice turburare adusă dreptului său, chiar și în cazul când el nu a cerut să se reguleze asieta servitutei conf. art. 661 c. c. (art. 682 c. c. fr. *Gazette du Palais*, 14 Nov. 1923).

În aceeași decizie, prin antiteză cu principiul de



mai sus, Casația franceză a hotărît că acțiunea posesorie în complângere nu ar mai fi admisibilă dacă situațiunea de loc înfundat rezultă din diviziunea unui fond în urma unei vânzări, a unui schimb, a unui partaj sau a oricărui alt contract, și când asieta servituței fiind stabilită pe terenurile ce au făcut obiectul acestor convențiuni, trecerea exercitată de proprietarul locului înfundat prin altă parte nu poate servi de bază unei acțiuni în complângere.

Printr'o jurisprudență anterioară, Casația franceză hotărîse că dacă înfundătura rezultând din diviziunea aceluiaș fond, a durat mai mult timp, acțiunea posesorie în complângere ar fi admisibilă. (Cas. fr. 19 Iulie 1843, *Siery*, 1843, I, p. 816 ; idem 24 April. 1867, *Sirey* 1867, I, p. 244 ; vezi *Code Perrin*, op. cit. p. 314).

Demolombe susținea aceiași teză, a admisibilității acțiunii posesorii în complângere cu condițiunea ca intervalul de timp scurs dela data contractului care a operat diviziunea să fie suficient pentru îndeplinirea prescripțiunii. (*Demolombe*, XII, n. 603).

Intr'o acțiune posesorie în complângere este fără interes împrejurarea că lucrările aparente, cum este construirea drumului sau împietruirea șoselei, au fost executate de reclamant ; aceste lucrări, care aveau de obiect numai să înlesnească trecerea, nu pot fi privite izolat și independent de servitutea de trecere și, ca atare, ele nu pot să dea naștere, în profitul reclamantului, unei posesiuni utile, ce i-ar permite, în baza turburării aduse lucrărilor mai sus menționate, să recurgă la o acțiune posesorie distinctă. (Cas. fr. civ. 9 Iulie 1918 ; *Pand. fr.* 1920, I, p. 184, reproducă în *Jurisprudența generală*, pe 1925, p. 468, n. 1120).

#### IX. Conceptul de coproprietate la baza folosinței de trecere.

Jurisprudența franceză admite acțiunea posesorie pentru apărarea unei servituți de trecere atunci când trecerea rezultă nu dintr'o servitute propriu zisă, ci dintr'un drept de coproprietate asupra drumului pe care se efectua trecerea. (*Planiol*, I, ed. 8-a, No. 2974 ; Cas. fr. 2 Iulie 1862, *Sirey*, 1862, I, p. 1040 ; Cas. fr. 25 Martie 1862, *Sirey*, 1863, I, p. 315).

Astfel de drumuri de trecere formează o coproprietate în care indiviziunea este perpetuă, deoarece, în acest caz, indiviziunea, care în principiu nu este văzută cu ochi buni de legiuitor, devine o necesitate, fără de care comuniștii nu ar putea face un uz normal și util al dreptului lor. (*Planiol*, I, ed. 8-a, No. 2501-2502).

În legătură cu chestiunea admisibilității acțiunii posesorii atunci când este vorba de un drept de coproprietate asupra drumului, ne vom opri un moment la soluțiunea practică la care a ajuns doctrina și jurisprudența franceză spre a tempera ri-

goarea principiului că acțiunile posesorii nu se pot exercita decât pentru conservarea servituților continue și aparente, singurele care, în ochii legiuitorului civil, sunt susceptibile de o posesiune civilă.

Idea de coproprietate asupra drumului de trecere, dacă s'a răzemat în unele procese pe realitatea faptelor și raporturilor de drept, a fost însă, în multe cazuri, pretextul care să dea o bază legală hotărîrilor ce admiteau acțiunea posesorie în materia servituților de trecere.

#### X. Consecințele practice ale sistemului legii referitor la imposibilitatea de a dobândi prin prescripție servituțiile necontinue și aparente.

Am spus că sistemul legii, care nu admite dobândirea servituților necontinue și aparente prin prescripție, este foarte defectuos și a dus, în practica judiciară, la soluțiuni extreme, nebănuite de legiuitor.

Vom reproduce ce spune în această privință, Baudry-Lacantinerie :

„Iată un proprietar, care lasă din timp în timp pe vecinul său să treacă pe proprietatea sa, fie pe jos, fie cu căruța. Va fi foarte logic, să admitem că prin această toleranță, el face un act de bună vecinătate.

„Dacă proprietarul vecin a trecut pe fondul alăturat, timp de 30 ani, și dacă a construit un drum spre a-și înlesni această trecere, astfel încât terenul afectat pentru trecere a devenit impropriu pentru orice cultură, în acest caz, se poate cu drept cuvânt spune, că uzurpațiunea este îndeajuns de caracterizată, spre a duce la prescripție.

„Judecând în strictă logică, prescripția ar trebui să fie posibilă într'o asemenea ipoteză, și totuși art. 624 c. civ. (691 c. c. fr.) o împiedică *etiam per mille annos*, deoarece servitutea de trecere este necontinuă.

„Aceste soluțiuni, care sunt impuse de textul legii, nu pot satisface rațiunea. Din această cauză, în aplicațiunea practică a textelor s'a căutat și s'a găsit un drum pieziș, spre a înlătură o asemenea inechitabilă situațiune. Astfel, s'a întâmplat că proprietarul care a exercitat dreptul de trecere pe fondul vecin 30 ani, văzând că i s'a contestat acest drept, în loc să susțină că a dobândit dreptul de trecere prin prescripție, a susținut că a dobândit chiar proprietatea terenului afectat pentru trecere, sau cel puțin un drept de coproprietate.

„Instanțele judecătorești au admis o asemenea pretențiune.

„Rezultă că legea, voind să protejeze prea energic dreptul de proprietate, punându-l la adăpostul prescripțiunii unui drept de servitute, a compromis acest drept de proprietate, în chiar existența lui.

„Legiuitorul a voit să împiedice dobândirea unei servituți de trecere prin prescripție și a silit instanțele să admită prescripțiunea terenului afectat tre-



cerei, ceea ce este foarte grav pentru proprietarul aceluia teren, deoarece el nu va mai putea să treacă pe acolo și nici să construiască în vecinătate, fără a observa distanța legală". (*Baudry-Lacantinerie et Chauveau*, No. 1109, p. 837, Cas. fr., 7 Fevr. 1883, *Sirey*, 1884, I, p. 320, *Dalloz*, 1884, I, p. 128).

#### XI. Existența unui titlu al servituții face admisibilă acțiunea posesorie. Noțiunea titlului.

În orice caz, acțiunea posesorie este acordată atunci când servitutea necontinuă se sprijină pe un titlu, deoarece titlul face să dispară prezumțiunea de precaritate sau de toleranță, care este la baza unei servituți necontinue.

Din moment ce servitutea este exercitată în baza unui drept ce face obiectul unei posesiuni juridice, ea dă naștere unei acțiuni posesorii în complângere. (Vezi *Planiol*, loc. cit. cu numeroase trimiteri la jurisprudența Casației franceze).

Jurisprudența se arată foarte largă spre a admite existența unui titlu. Ea nu cere, după cum am arătat deja, un act juridic special pentru servituțiile a căror constituire este autorizată de lege, cum este servitutea de trecere pentru un loc înfundat, sta-tornicită de art. 616 c. c.

În acest caz, se admite că servitutea rezultă dintr'un titlu legal. (*Planiol*, I, ed. 8, No. 2974, cu trimiteri la jurisprudența franceză).

Atunci când titlul servituției este un act particular, nu este nevoie ca el să facă dovada complectă despre existența dreptului; e de ajuns ca dreptul să fie verosimil (*Planiol*, loc. cit. Cas. fr. 1 Fevr. 1893, *Sirey*, 1893, I p. 132).

În ceea ce privește titlul servituției s'a hotărât în jurisprudență că atunci când printr'o convenție s'a dat unui proprietar dreptul de a deschide o poartă asupra fondului vecin, prin această împrejurare s'a constituit și o servitute de trecere. (C. Apel Toulouse, 13 Martie 1913, *Gazette des Tribunaux de Midi*, 1 Nov. 1913, reproducă în *Code Perrin*, op. cit. p. 322).

Proprietarul care reclamând dreptul de trecere, nu poate găsi titlul constitutiv al servituției, poate invoca ca dovadă a existenței dreptului său titlurile adversarului, cum ar fi, de exemplu, atunci când un proprietar, vânzând un fond grevat de o servitute de trecere, impune cumpărătorului prin actul de vânzare respectarea acestei servituți, și dacă servitutea este contestată, vecinul care a avut folosința servituției și care nu găsește titlul primitiv poate invoca ca act recognitiv clauza din actul de vânzare, cu toate că el nu a luat parte la acel act. (Trib. civil d'Argenton, 8 Mai 1913, *Le Droit*, 20 Nov. 1913).

Dacă după teoria generalmente admisă — spune *Alexandresco* — acțiunile posesorii nu pot fi exercitate în privința servituțiilor necontinue, fie apa-

rente fie neaparente, se decide, cu drept cuvânt, că aceste acțiuni sunt admisibile ori de câte ori reclamantul își întemeiază quasi-posesiunea sa pe un titlu constitutiv al servituției, emanat dela proprietarul fondului servant sau dela autorii săi, nu, însă, și dela un *non dominus*. (*Alexandresco*, *Jurisprudența generală* pe 1923 p. 761; *Aubry et Rau*, II, ed. 5-a, n. 185 p. 193—194, text și note; *Planiol*, I, ed. 8-a, n. 2974 și toate trimeterile la jurisprud. fr. acolo indicate. (Vezi încă asupra chestiunii: *Alexandresco*, III, p. 850 și *C. Botez*, Noul cod de șed. al jud. de oc., I, p. 275—276 și urm.).

#### XII. Acțiunea posesorie e admisibilă, deoarece servitutea de trecere pentru locul înfundat poate fi dobândită prin prescripție.

„Atunci când prescripțiunea de 30 ani s'a îndeplinit, există un drept câștigat atât pentru proprietarul fondului dominant, cât și pentru proprietarul fondului servant și asieta servituției nu mai poate fi modificată decât de comun acord.

Prin urmare când proprietarul unui fond închis a trecut timp de mai bine de 30 ani pe un punct determinat al fondului vecin, proprietarul acestui fond nu are dreptul de a împiedica trecerea sau de a cere ca ea să se facă prin altă parte". (C. Apel Orleans, 18 Junie 1868, *Dalloz*, 1868, II, p. 237; Cas. fr. req. 28 Noemv. 1871, *Dalloz*, 1871, I, p. 333; Cas. fr. civ. 26 Aug. 1847, *Dalloz*, 1875, I, p. 124; Cas. fr. civ. 24 Nov. 1880, *Dalloz*, 1881, I, pag. 71; Cas. belgiană, 26 Oct. 1882, *Dalloz*, 1883, II, pag. 103; Cas. fr. av. 9 Ianuarie 1883, *Dalloz*, 1883, I, p. 176; Cas. fr. req. 16 Jan. 1899, *Dalloz*, 1900, I, p. 558; Cas. fr. civ. 3 Nov. 1903, *Dalloz*, 1904, I, p. 16).

#### XIII. Prescripțiunea asietai servituțiilor de trecere. Prescripțiunea operează chiar dacă trecerea s'a făcut în condițiuni dezavantajoase pentru fondul servant și chiar dacă s'a exercitat prin mai multe locuri.

„Dreptul și modul de trecere, în cazul unui loc înfundat, putând fi dobândit prin prescripțiune, în baza art. 685 al. 2 c. civ. (art. 619 c. c. rom.). rezultă de aici că, în diferitele cazuri când trecerea se exercită în contra prevederilor art. 684 c. c. fr. (618 c. c. r.), care spune că trecerea se face pe porțiunea unde se cauzează mai puține daune proprietarului fondului servant, faptul că s'a trecut în aceste condițiuni mai mult de 30 de ani, are de efect a stabili o servitute de trecere" (C. Apel Orleans, 26 Oct. 1889, *Dalloz* 1891, I, p. 122; Cas. fr. req. 16 Ian. 1899, *Dalloz*, 1900 I, p. 558; *Aubry et Rau*, III, No. 243, p. 52; *Alexandresco*, III, partea I, p. 784).

Prescripțiunea fixează, în mod definitiv, asieta trecerei chiar și în cazul când trecerea s'a efectuat pe o porțiune de loc care nu este accesul cel mai scurt la calea publică. (C. Apel Grenoble, 7 Iunie



1860, *Dalloz*, 1861, V, p. 453 ; C. Apel Metz, 19 Ian. 1865, *Dalloz*, 1865, II, p. 52).

Faptul că servitutea de trecere nu s'a exercitat prin acelaș loc, ci prin locuri diferite, nu împiedică efectul prescripțiunei de 30 de ani, și nu ar putea contribui ca trecerea să aibă un caracter precar. (C. Apel Metz, 19 Ian. 1865, *Dalloz*, 1865, II, p. 52).

Prescripțiunea împlinită fixează așietă și modul de trecere în favoarea locului înfundat, chiar dacă acest mod de trecere a fost statornic, printr'o sentință sau printr'o convențiune, dacă în timp de 30 de ani noul mod de trecere a fost substituit modului de trecere fixat prin sentință sau convențiune. (Cas. fr. req. 17 Fevr. 1886, *Dalloz*, 1887, I, p. 303, Cas. fr. civ. 13 Aug. 1889, *Dalloz*, 1890, I, p. 309. Vezi și cap. VIII de mai sus).

#### XIV. De când curge prescripțiunea achizitivă a dreptului de trecere?

Prescripțiunea dreptului de trecere, în favoarea unui loc înfundat, curge încă din momentul când trecerea a fost exercitată și fără a fi nevoie ca dreptul de trecere să fie legalmente constatat. (*Aubry et Rau*, III, No. 243, p. 51).

Ca o consecință a acestui principiu, se susține în doctrină că din ziua când locul a devenit înfundat, adică din momentul ce trecerea nu a mai fost o simplă toleranță, ci o necesitate absolută, începe prescripțiunea extintivă a acțiunei de despăgubire a proprietarului fondului servant. (*Aubry et Rau*, III, Nr. 243, p. 51, nota 27).

#### XV. Prescripțiunea servituței de trecere în dreptul românesc.

În dreptul civil român, chestiunea stabilirii servituței de trecere prin prescripție prezintă un aspect special, atunci când este vorba de imobile rurale.

În adevăr, art. 16 din legea poliției rurale din 1868, prevede că servitutea de trecere, de adăpare, de pășunare a vitelor, nu se va putea întemeia decât în virtutea unui titlu special, sau în virtutea legii, sau în temeiul de îndelungată posesiune, conform celor cuprinse în cod. civ.

Iată, deci, cum o lege posterioară codului civil consacără puțința de a se stabili o servitute de trecere prin prescripție.

Este drept că s'a susținut în doctrină că art. 16, legea poliției rurale este o inadvertență și că nu a putut modifica art. 624 codul civil, relativ la modul de stabilire al servituțiilor aparente și necontinue. (Vezi *Alexandresco*, III, partea I, p. 815, nota 2 și *Corneliu Botez*, *Noul Cod al judec. de ocol*, p. 346 vechea edițiune).

Ce fel de inadvertență poate fi, însă, atunci când legiuitorul, tratând în art. 16 legea poliției rurale despre servitutea de trecere, care este aparentă și necontinuuă, spune categoric că ea poate fi stabilită în temeiul de îndelungată posesiune?

Aliniatul ultim al art. 16 legea poliției rurale completează această idee, spunând că trecerea nu va putea fi stabilită prin prescripțiune numai atunci când a fost exercitată în temeiul unei învoeli sau prin simpla îngăduință a proprietarului.

*Per a contrario*, atunci când nu există o simplă învoială și nici un act de îngăduință, ci este vorba de un drept făcut vizibil prin lucrări aparente și exercitat în mod statornic fără împotrivire, o asemenea servitute poate fi stabilită prin prescripțiune.

Această pretinsă inadvertență este însă în realitate o abrogare, sau mai exact vorbind, o completare a art. 624 codul civil, stabilindu-se principiul că servituțiile de trecere rurale se pot dobândi și prin posesiune.

Aceasta eră și logic, deoarece la epoca când s'a votat legea poliției rurale eră aplicată dejă reforma împrorietării din 1864, care făcea necesară reglementarea situațiunei proprietarilor, unii față de alții, în raport cu exercițiul dreptului lor de proprietate și cu concesiunile pe care trebuia să și le facă, unii altora, noii împrorietăriți.

#### XVI. Ce se înțelege prin loc înfundat.

Prin loc înfundat, care are nevoie de acces la calea publică, nu trebuie să se înțeleagă numai cazurile când ar există o imposibilitate absolută, de a eși la cale publică.

Este asimilată în doctrină cu imposibilitatea de a eși la calea publică și situațiunea când nu se poate eși dintr'un loc fără grave neajunsuri. (*Alexandresco*, III, partea I, p. 776 nota 4; *Aubry et Rau*, III ed. 5, Nr. 243 p. 46, *Laurent*, VIII, Nr. 76, 79 și 80, Cas. I, 27 Fevr. 1913, *Curierul Judiciar*, Nr. 32 din 1913).

Această teorie a primit chiar o reglementare pozitivă prin noul text al art. 682 c. c. francez și prin art. 593 codul civil italian.

S'a decis că dreptul de trecere al proprietarului locului înfundat se poate exercita nu numai pe suprafața solului, ci și pe cale aeriană, cum ar fi, de exemplu, cazul proprietarului unei mine situate în terenuri muntoase, a căror enormă declivitate reclamă construcțiunea unui cablu aerian. (Trib. civil Saint-de-Maurienne, 24 Nov. 1904, *Dalloz Pér.* 1906, II, p. 377).

#### XVII. Noțiunea locului înfundat în Jurisprudență și doctrină.

„Locul urmează a fi considerat înfundat nu numai când nu are nici o eșire la calea publică, dar și atunci când are o eșire insuficientă”. (Cas. I, Nr. 181 din 27 Fevr. 1913, *Jurisprudența Română*, Nr. 16 din 1913, *Curierul Judiciar*, Nr. 32 din 1916, *Hamangiu*, cod. civ. adn. I, p. 696, Nr. 9).

„Ori de câte ori eșirea la calea publică nu mai este îndestulătoare, se poate reclama un drept de trecere pe fondul vecin. (Cas. Florența, 11 Iunie 1901, reproducă în *Curierul Judiciar*, Nr. 83 din



1901 din Sirey 1901, IV, p. 27, cu o notă în acelaș sens de D. Alexandresco).

Un fond urmează a fi socotit înfundat și atunci când proprietarul lui ar fi obligat să facă lucrări excesive și de o valoare disproporționată cu importanța proprietății, spre a avea acces la calea publică. (Trib. civil de Villefranche, 2 Febr. 1908 *Moniteur des Juges de paix*, 1909, p. 120, citat în *Code Perrin ou Dictionnaire des Constructions et de la Contiguïté* o importantă lucrare asupra materiei datorite d-lui G. Bonnefoy, ed. 12, anul 1925, p. 307-308).

Dacă proprietarul unui fond are acces la locul său peste o apă, i se recunoaște dreptul de a reclama o trecere pe un teren învecinat, atunci când trecerea peste apă este grea, periculoasă sau dacă ea compromite ori face imposibilă exploatarea fondului. (*Code Perrin*, op. cit. p. 309, Cas. fr. 31 Iulie 1844 *Journ. de Pal.* 1844, II, p. 561; 30 April 1855, *Dalloz*, 1855, I, p. 158; 1 April 1857, *Journ. du Pal.* 1857, p. 639; *Demolombe*, XII, n. 609; *Massé et Vergé sur Zachariae*, II, n. 331, nota 2, precum și alte numeroase decizii citate în *Bonnefoy, Code Perrin*, op. cit).

Un fond care nu are eșire decât pe un drum de halaj poate fi socotit înfundat, dacă trecerea cu cai hoi și căruțe este interzisă pe drumul de halaj. (Vezi *Code Perrin*, op. cit. p. 309).

Se știe că drumul de halaj este fâșia de teren, pe care riveranii tuturor cursurilor de apă navigabile sau flotabile trebuie s'o dea pentru trebuințele navigațiunii.

Conform art. 28 din noua lege a regimului apelor din 23 Iunie 1924, la cursurile de apă navigabile sau plutitoare riveranii sunt obligați, fără despăgubire, să lase liberă pe ambele părți și în tot cursul lor o zonă pentru circulație și tragere la e-dec în lățime de 10 metri la cursurile de apă navigabile și de 6 metri la cele plutitoare, măsurate dela marginea fâșiei.

Pe această zonă, riveranii nu vor putea face fără autorizație nici o lucrare care ar împiedica circulația.

Prin art. 30 din lege, proprietarii fondului riveran sunt obligați, în schimbul unei despăgubiri, să permită înființarea de porturi, de drumuri de edec și de drumuri de acces, necesare întreprinderilor industriale sau agricole, funcționând pe terenuri neriverane pentru propria lor trebuință.

S'a hotărât că posesiunea unei servituți de trecere nu poate duce la prescripție de cât dacă posesiunea este sprijinită pe un titlu legal sau convențional și că atunci când titlul legal al situațiunii locului înfundat este invocat, urmează a considera că există loc înfundat nu numai în cazul când fondul nu are nici o eșire la calea publică, dar și în cazul când eșirea este insuficientă pentru exploatare.

(Trib. civil Bourg. 5 Dec. 1913, *La Loi*, 9 Dec. 1913).

Se poate cere ca trecerea primitivă să fie lărgită ori strămutată aiurea dacă ea a devenit insuficientă, din cauza dezvoltării sau schimbării modului de exploatare al fondului, deoarece fondul urmează a fi socotit înfundat oridecâteori eșirea la calea publică este neîndestulătoare pentru trebuințele exploatarei. (Vezi Alexandresco, III, partea I, cu trimiteri la doctrină și jurisprudență, citând între alții pe *Laurent*, VIII, Nr. 81; *Baudry et Chauveau*, Des Biens, Nr. 1046).

Tribunalele apreciază în mod suveran, gravitatea, incomodității sau inconvenientelor de a eși la calea publică (*Aubry et Rau*, III, Nr. 243, p. 43; *Laurent*, VIII, Nr. 76, 79, 80; *Solon*, Servitudes reelles, n. 330; *Demolombe*, XII, n. 611, *Massé et Vergé sur Zachariae*; C. apel Bordeaux, 9 Ian. 1838, *Dalloz* 1838, II, p. 61; idem 18 Iunie 1840, *Journal d. Pal.* II, 1840, p. 269; C. Apel Caen, 10 Ian. 1861, *Dalloz*, 1861, I, p. 166; vezi *Code Perrin* op. cit. p. 311-312, nota 5).

Iată cum se exprimă doctrina relativ la dreptul de trecere.

„Servitutea de trecere, având de scop uzul și exploatarea unui fond constituie un accesoriu al proprietății căreia îi este alipită și atât timp cât exercițiul ei nu constituie un abuz al dreptului de proprietate, trecerea este datorită de fondul servant, oricare ar fi schimbările intervenite în destinațiunea primitivă a fondului dominant“. *Dalloz*, Répertoire Pratique de Législation, de doctrine et de jurispr. vezi *Servitudes* vol. X, p. 768, Nr. 612).

Legea franceză din 20 August 1881, a lămurit redacția primitivă a textului art. 682 (art. 616 codul civil rom.) stabilind principiul, că un loc trebuie socotit înfundat nu numai când nu are o eșire la calea publică, dar și atunci când nu are o eșire suficientă. (Planiol, I, ed. 8-a, Nr. 2920).

Chiar și mai înainte de legea din 20 August 1884, jurisprudența franceză admitea exercițiul acțiunilor posesorii pentru protejarea servitutei de trecere dintr'un loc înfundat. (*Dalloz*, Répertoire Pratique, v. Action Possessoire, vol. I, p. 195, No. 188).

Există necesitate, pentru exercitarea dreptului de trecere, atunci când drumul existent este totalmente degradat și impracticabil, dacă trecerea pe acolo ar fi prea grea, dacă reparațiunea ce ar trebui să atragă cheltueli exorbitante, dacă cărarea, trecerea sau eșirea actuală nu se găsește în raport cu trebuințele fondului și mai ales dacă fiind vorba de o exploatare agricolă mare, drumul ce servește proprietatea nu ar fi de ajuns de larg pentru circulațiunea trăsurilor, carelor, etc. (v. *Code Perrin*, op. cit., p. 309; Cas. fr. 16 Febr. 1835, *Journal du Palais*, 1835, I, p. 806; Idem 8 Iunie 1836, *Journal du Palais*, 1836, I, p. 463; C. apel Bordeaux 12 Iunie



1859, *Dalloz*, 1859, II, p. 199; *Massé et Vergé sur Zachariae*, II, n. 331, nota 6; *Duranton*, V, n. 417).

### XVIII. Rațiunea și caracterul dreptului de trecere pentru locurile înfundate.

Eșirea la calea publică, întemeindu-se pe un interes general, determinat de nevoia de a se pune în valoare bunurile particulare, poate fi cerută chiar dacă fondul aservit ar fi al Statului, al comunei sau al unui incapabil, (*Alexandresco*, III, p. I, pag. 779).

Trecerea poate fi reclamată pentru orice fel de exploatare a locului înfundat, fie că ar fi vorba de o exploatare industrială, comercială sau agricolă. (*Solon*, *Servitudes Réelles*, nr. 322; *Jousselin*, *Servitudes d'Utilité publique*, II, p. 549; *Demolombe*, XII nr. 612).

Laurent supune acestei servituți chiar bunurile ce fac parte din domeniul public. (*Laurent*, VIII, nr. 92).

Jurisprudența a hotărât în acelaș sens că dreptul de trecere pentru proprietarul locului înfundat este atât de absolut și necontestat încât poate fi reclamat chiar asupra unui domeniu public al Statului. (Cas. fr. req. Ian. 1848, *Dalloz*, 1848, I, p. 5, *Cas. rom.*, 287 din 28 Aprilie 1915, *Jurispr. Rom. 1915*, p. 405; *Hamangiu*, *Cod. civ. adn.* p. 696, nr. 12).

În legătură cu chestiunea obținerii unui drum de trecere chiar pe domeniul public, s'a decis că atunci când proprietarul unui teren, care a făcut parte altă dată din domeniul public, cere desființarea unei servituți, fără drept stabilită asupra acelui teren, și dacă adversarul său pretinde că a prescris servitutea, reclamantul nu are calitatea să opună acestei excepțiuni imprescriptibilitatea domeniului public, beneficiul acestei imprescriptibilități fiind rezervat numai comunei pentru apărarea intereselor ei. (Cas. fr. 5 Martie 1913, *Pand. Pér.* V, 1913; *Bulletin des sommaires*, reproducă în *Dreptul* pe 1921 pag. 40).

Proprietarul pierde dreptul de a cere să i se permită trecerea numai când locul a fost înfundat prin faptul său personal, (*Aubry et Rau*, III, Nr. 243, p. 47-48; *Baudry et Cheauveau*, *Des Biens*, Nr. 1056).

### XIX. Cine poate reclama un drept de trecere ?

Pot cere dreptul de trecere, spre a eși dintr'un loc înfundat, toți acei care au asupra locului înfundat un drept de proprietate sau orice alt drept real ca uzufructul, uzul, emfiteoză (*Aubry et Rau*, III, nr. 243, p. 42; *Jousselin*, *Des Servitudes d'utilité publique*, II, p. 549; *Laurent*, VIII, nr. 74).

Curtea de apel din Amiens a decis, că acest drept aparține și arendașului (vezi *Répertoire*, *Dalloz*, *Servitude*, Nr. 847).

Această soluțiune este însă combătută de doctrină, rezervându-se acțiunea pentru exercitarea dreptului de trecere numai în favoarea acelora care

au un drept real asupra lucrului. (vezi pentru amănunte *Alexandresco*, III, partea I, p. 776 nota 3).

### XX. Dreptul de despăgubire al proprietarului fondului supus servituței de trecere.

Art. 616 codul civ., arată că proprietarul al cărui loc este înfundat, poate reclama o trecere pe locul vecinului său, pentru exploatarea fondului cu îndatorire de a-l despăgubi în proporțiune cu pagubele ce s'ar putea ocaziona.

Acest drept al proprietarului locului înfundat este imprescriptibil. (*Laurent*, VIII, nr. 100; *Baudry et Chauveau*, *Des Biens*, Nr. 1051 și 1061; *Alexandresco*, III, partea I, p. 776).

Conform art. 619 codul civ. (art. 685 codul civ. fr.), acțiunea de despăgubire pentru trecere în cazul unui loc înfundat este prescriptibilă și trecerea se poate efectua mai departe, cu toate că această acțiune nu s'ar mai putea admite.

Prin urmare, proprietarul pe fondul căruia se face trecerea, nu mai poate cere despăgubiri atunci când a lăsat să se prescrie dreptul de trecere prin 30 de ani de uz și de posesiune. (Cas. fr. req. 30 Ian. 1884, *Dalloz* 1884, I, p. 364; *Aubry et Rau*, III, nr. 243, nota 25, pag. 51).

Despăgubirea convenită proprietarului pe fondul căruia se exercită trecerea, poate consista, fie într'o sumă globală, plătită odată pentru totdeauna, fie într'o sumă anuală. (*Laurent*, VIII, nr. 98, *Baudry et Chauveau*, *Des Biens*, nr. 1059; *Alexandresco*, III, partea I, p. 782, nota 2).

### XXI. Stingerea servituților convenționale. Deosebire de modul de stingere al servituților legale.

Un punct interesant și nou în jurisprudența noastră stabilit prin deciziunea de față este acela de a se ști dacă servitutea de trecere se stinge odată cu necesitatea ce i-a dat naștere.

Chestiunea trebuie privită, după cum este vorba de o servitute convențională sau de una legală.

În ceea ce privește servitutea legală de trecere, chestiunea este discutată.

*Alexandresco* se raliază la părerea după care servitutea de trecere încetează în acest caz „de oarece societatea nu mai este interesată să existe o trecere silită, astfel încât servitutea nu mai are nici o rațiune de a fi“. (Vezi pentru amănunte și trimiteri la doctrină și jurisprudență în ambele sensuri, vol. III, partea I. n. 783, text și nota 2).

Dacă stingerea servitutei legale de trecere se poate concepe în cazul când trecerea nu mai este necesară, o asemenea soluțiune nu poate fi admisibilă și atunci când servitutea de trecere rezultă dintr'o convențiune.

Speța judecată de Înalta Curte reprezintă tocmai cazul unei servituți de trecere convenționale, stabilită cu prilejul unui partaj judiciar.

În acest caz, servitutea nu își trage titlul ei dintr'o împrejurare excepțională reglementată de lege, ci ea este rezultatul voinței contractuale a părților,



care au voit, după cum foarte bine spune Casația, să creeze prin statornicirea servitutei o compensațiune pentru valoarea mai redusă a locului înfundat și totdeodată, ca o urmărire a obligațiunii copărtașilor de a-și garanta loturile prin asigurarea accesului la drumul public.

Este de reținut frumoasa și lapidara motivare a acestei deciziuni. Ne-am permite numai să adăugăm, spre completare, argumentul că servitutea convențională de trecere fiind un drept patrimonial folosit de titularul lui în temeiul unui contract, care fixează o situațiune definitivă și care este legea părților, nu mai poate face obiectul unei revocări sau revizuirii ulterioare, dacă părțile n'au stipulat condițiunea rezolutorie că trecerea nu va mai putea fi efectuată în cazul când locul va dobândi acces la calea publică.

Modul în care se sting servitutele este reglementat în art. 636-642 codul civil. Pe lângă modurile indicate de codul civil — spune d. G. Plastara — mai trebuesc adăogate și modurile de drept comun de stingere a servituțiilor, cum este de pildă renunțarea din partea proprietarului fondului dominant. Dacă servitutea a fost stabilită pe termen sau condițiune, servitutea se stinge prin realizarea termenului sau a condițiunii. (*George Plastara, Curs de Drept civil Român, II, p. 305.*)

În cazul de față nu a intervenit nici unul din modurile de stingere stabilite de codul civil, și nici renunțarea proprietarului fondului denunțat ori oprobarea termenului extinctiv ori a condițiunii rezolutorii.

În această ordine de idei, s'a decis că dacă prin convențiune, s'a stipulat, între copărtași, cumpărători, etc., că trecerea reciprocă se va exercita *atât timp cât va fi nevoie*, în acest caz, încetând necesitatea încetează și dreptul de trecere pe cale de consecință. (C. apel Bordeaux. 26 April 1830, *Code Perrin*, op. cit. p. 323, nota 3).

Jurisprudența franceză, în rarele spețe ce i-au fost deferite, s'a pronunțat ca și Înalta noastră Curte, hotărînd că atunci când printr'un contract s'a convenit ca unii copărtași să aibă dreptul de a trece pe loturile altora, această servitute convențională nu se poate stinge, în urmă, sub cuvânt că acei dintre copărtași al cărui lot eră înfundat, a dobândit un teren ce i-ar îngădui accesul la calea publică. (C. apel Poitiers, 31 Ian. 1832, *Code Perrin*, op. cit. p. 323, nota 4).

## XXII. Opozabilitatea servituțiilor stabilite prin sentințe judecătorești, independent de transcriere.

Casația mai stabilește încă un principiu în legătura cu efectul declarativ al sentințelor, hotărînd că o servitute constatată printr'o hotărîre judecătorească devine opozabilă terților independent de transcrierea hotărîrii, deoarece hotărîrile judecătorești sunt declarative de drepturi și supuse tran-

scripțiunei numai în cazurile excepționale prevăzute de art. 722 pr. civ.

Este, în adevăr, de principiu că hotărîrile judecătorești sunt declarative de drepturi, în sensul că ele nu crează un drept nou, un raport contractual sau quasi-contractual necunoscut până atunci, ci se mărginesc numai a tranșa și stabili un drept preexistent. (C. apel Douai, 17 Febr. 1890, *Dalloz Pér.* 1891, II, p. 123; C. apel Montpellier 10 Febr. 1896, *D. P.* 1897, II, p. 269; C. apel Paris, 10 August, 1897, *D. P.* 1898, II, p. 216; Cas. fr. req. 22 Ian. 1900, *Sirey*, 1901, I, p. 175; Cas. fr. civ. 26 Febr. 1901, *D. P.* 1901, I, p. 621; *Garsonnet et Cézard-Bru*, *Traité théor. et pr. dr. civ.* ed. 3-a, nr. 699, p. 396; *Glasson et Colmet-Daage, Précis de procéd. civ.* par. Tissier, I, nr. 476 și urm.; *Alexandresco*, VI, p. 663, X, p. 741-742; vezi și vol. III, partea I, p. 802, nota, relativ la transcrierea servituțiilor).

La principiul că hotărîrile judecătorești sunt declarative de drepturi și că au efect retroactiv fac excepție acele hotărîri, care sunt constitutive de drepturi și de situațiuni, cum sunt cele relative la divorț, la interdicție sau la numirea unui consiliu judiciar (vezi pentru amănunte, *Dalloz, Répertoire Pratique le législation, doct. et jurispr., Jugement*, vol. VII, p. 408-409).

TRAIAN ALEXANDRESCU

Avocat

Fost Prim-Președinte de Tribunal

## TRIBUNALUL JUDEȚULUI BOTOȘANI

Audiența dela 27 Iunie 1925

Președinția d-lui N. PELIN, Judecător de ședință

Obștea satului Durnești cu Leon și Laura Spodheim

Ofertă de arendare a unei moșii rămase în urma expropriării. În ce condițiuni e valabilă. Art. 27 din legea agrară, art. 73 reg., art. 944 c. civ. și art. 35-38 c. comercial.

1. Potrivit dispozițiilor art. 27 din legea agrară combinat cu art. 78 din regulamentul acestei legi, modificat la 19 August 1923, contractele de arendă a moșiilor rămase în urma expropriării, încheiate fără respectarea formalităților prevăzute de aceste texte nu sunt valabile și nu li se va da curs, având dreptul a le atacă Casa Centrală, Ministerul public ori părțile interesate. Tribunalul constatând existența unui atare contract, îl va considera ca o ofertă de arendare, însă pe un termen minimum de 7 ani și va înștiința despre aceasta din oficiu pe primarul Comunei respective și pe Consilierul agricol al județului. Proprietarul e obligat a încheia noul contract în condițiile legii, iar în caz de refuz, sentința tribunalului va ține loc de contract, vechiul contract nerămânând valabil de cât dacă nu sunt acceptate condițiile de arendare sau nu se găsește nici o obște sau agronom în condițiile legăle.

2. O ofertă de vânzare față de o anumită persoană și o ofertă de arendare făcută, față de ori cine, cuprinse în același act sunt necomplete când actul nu prevede obiectul, termenul de arendare și condițiile de plată și emană dela un proprietar în diviziune cu un minor, oferta nefiind făcută în termenul de răspuns, semnatarul ambelor oferte înțelegând a da termen de răspuns numai pentru oferta de vânzare.

3. Codul civil român nu prevede polițatiunea, pe când codul civil francez (art. 1589) prevede numai promisiunea sina-



lagmatică. Valabilitatea promisiunilor reese însă din dispozițiile art. 944 codul civil român și 1103 codul civil francez care prevăd existența contractelor unilaterale, iar sancțiunea lor derivă din teoria abuzului de drept adoptată de jurisprudență. Codul comercial român prevăzând mai multe dispozițiuni în privința promisiunilor (art. 35-38), validitatea acestor convențiuni nu mai e azi contestată, intrând în uzul tranzacțiilor zilnice.

4. O ofertă fără termen de răspuns, obligă pe ofertant dacă acceptarea se produce în timpul necesar pentru darea răspunsului, iar dacă e făcută cu termen, înăuntrul termenului acordat. Acceptarea poate fi tacită. În acest caz, promisiunea de vânzare se transformă în promisiune sinalagmatică care e valabilă numai dacă e acord perfect asupra obiectului și prețului și dacă întrunește toate condițiile esențiale pentru existența contractului.

5. O ofertă e valabilă când e făcută și unei persoane nedeterminate.

În speță, oferta de arendare n'are caracterul unei oferte sinalagmatică, fiindcă nu prevede obiectul de arendat și întinderea, iar consimțământul pentru arendare e dat numai de un copartăș pe a 6-a parte a moșiei, neavând abilitatea necesară pentru a consimți și pentru minor, tutorul putând da în arendă numai cel mult pe 5 ani, nu prevede nici prețul și modalitățile de plată și nici termenul de arendare. Și nici chiar ofertantul nu putea personal să consimtă la o nouă arendare, cât timp vechiul contract de arendă subsistă.

7. O ofertă retractată tacit nu mai poate fi renăscută prin acceptare dată după trecerea timpului necesar pentru răspuns.

8. Sancțiunea regulamentului legii agrare nu se aplică de cât în cazul unei fraude la această lege.

Tribunalul,

Având în vedere actele dela dosarul cauzei, probele aduse, susținerile și concluziile scrise ;

Având în vedere că prin actul de vânzare autenticat de tribunalul Ilfov secția notariat sub No. 25.823 din 30 Octombrie 1923, Nicolae P. Carp, personal și ca procurator al mamei sale Sevesta P. Carp, a surorii sale Elisabeta Sturza și a fraților săi Ioan P. Carp și Grigore P. Carp, în calitate de coproprietari indivizi ai moșiei Durnești-Cucuteni din comuna Bârsănești jud. Botoșani, moșie stăpântă în indiviziune și cu minora Olga P. Carp, au vândut lui Leon Spodheim și Laurei Spodheim moșia Durnești-Cucuteni în întindere de 439 Ha. împreună cu clădiri, curte, vie etc., în aceeași vânzare intrând și arăturile făcute de proprietari în toamna anului 1923, intrarea în posesiunea moșiei având loc la data actului de vânzare, părțile stipulând aceasta, întrucât contractul de arendă a lui Carol Spodheim și de subarendă către A. Romașcanu a fost reziliat prin sentința trib. Ilfov No. 435 din 8 Mai 1923, executată, sentință obținută în urma acțiunii de reziliere intentată de coproprietarii moșiei Durnești.

Având în vedere că prin sentința Trib. Ilfov suszisa s'a reziliat pe ziua de 23 Aprilie 1923 contractul de arendă autenticat de judecătoria ocolului Tîbănești sub Nr. 213-919 intervenit între coproprietarii moșiei Durnești-Cucuteni și Carol Spodheim și s'a reziliat și contractul de subarendare intervenit între Carol Spodheim și Andronic Romașcanu, contract de arendă care altfel ar fi expirat în anul 1928, reziliere obținută pe baza dispozițiilor art. 30 din legea agrară și 78 din Regulamentul legii care desființează contractele de arendă când s'a expropriat 25 la sută din întinderea moșiei, sentință ce a rămas definitivă în urma actului de compromis autentic de trib. Botoșani sub No. 509-1924 și a hotărârii arbitrale din 2 Martie 1924 prin care Romașcanu a primit sub titlu de despăgubire suma de lei 600.000, iar procesul de reziliere închizându-se în apel prin declarația lui Romașcanu că s'a împăcat ;

Având în vedere că acțiunea de față întemeiată pe dispozițiile art. 27 din legea agrară și 73 din Regulamentul legii agrare este intentată de obștea reclamantă, prevalându-se de o adnotare la nota semnată N. P. Carp și datată 10 Octombrie

1921 în care Nicolae P. Carp după ce fixează și semnează condițiunile de vânzare ale moșiei Durnești adaogă : „în caz de necumpărare de d-1 Romașcanu se va face un nou contract de arendă“ pe prețul de 100 lei Ha. anual adică 70.000 lei „(ss) N. P. Carp, apoi se mai adaogă:“ termen de răspuns până la ultimul termen 1 Ianuarie „(ss) N. P. Carp, act ce s'a transcris la Nr. 4868 din 31 Dec. 1921 ;

Având în vedere că obștea reclamantă mai susține că această notă emanată dela N. P. Carp este o ofertă de arendare pe care Romașcanu a acceptat-o în termen, după cum reese din telegrama dată de Carp lui Romașcanu : „răspunsul venit prea târziu, întrucât tratăm vânzarea“, telegramă datată 27 Decembrie 1921, confirmare deci dată în termen, aceea notă fixând termenul de răspuns la 1 Ianuarie ; că acest contract de arendă este recunoscut și prin actul de compromis executat prin hotărârea arbitrală ;

Având în vedere că în solitudinea pentru muncitorii pământului, art. 27 din legea agrară din 27 Iulie 1921 prevede că moșiile rămase în urma exproprierei nu se pot arenda pe un termen mai mic de șapte ani, iar arendările în total a acestor moșii se vor face cu drept de preferință la preț și condițiuni egale, obștilor locale sau agronomilor de profesiune, art. 78 din Regulamentul legii din 6 Noembrie 1921 prevăzând formalitățile ce trebuie să îndeplinească primarul comunei, convocarea și încunoștiințarea sătenilor și hotărârea acestora dacă iau în arendă, înființarea unei obștii în cazul afirmativ și în urmă răspunsul dat proprietarului, consilierul agricol având obligațiunea de a trimite spre publicare unui ziar din capitală oferta, aliniatul ultim din art. 73 dispunând : „nerespectarea condițiilor de arendare arătate mai sus atrage nulitatea contractului încheat contra acestor dispozițiuni“.

Având în vedere că ultimul aliniat din zisul regulament a fost modificat prin Decretul regal No. 3970 publicat în Monitorul Oficial No. 111 din 19 August 1923, care prevede că acele contracte încheiate fără respectarea citatelor formalități nu sunt valabile și nu li se va da curs, având dreptul de a ataca asemenea contracte Casa centrală, ministerul public ori părțile interesate, iar tribunalul constatând existența unui atare contract, îl va considera ca o ofertă de arendare, însă pe un termen minimum de 7 ani și va înștiința despre aceasta din oficiu pe primarul comunei respective și pe consilierul agricol al județului, proprietarul fiind obligat să încheie noul contract în condițiile legii, iar în caz de refuz sentința tribunalului va fi loc de contract, vechiul contract nerămânând valabil de cât dacă nu sunt acceptate condițiile de arendare sau nu se găsește nici o obște sau agronom în condițiile legale ;

Având în vedere că deși legea agrară este născută dintr'o gravă nevoie socială, constrângere ce a mers până la a da caracter constituțional la parte din dispozițiunile ei, caracter de lege dispozițiunilor regulamentare create de autoritatea ce aplică legea și care ar putea avea caracter interpretativ fără a clinti legea, totuși nu se poate ajunge ca aceste drepturi noi să creeze un sistem de interpretare empiric care să înlocuiască criteriile de interpretare de drept comun ;

Având în vedere că nota în discuțiune din 10 Oct. 1921 emanată dela Nicu P. Carp conține două părți : o ofertă de vânzare a moșiei Durnești făcută lui A. Romașcanu cu termen până la 1 Ianuarie 1922 și o ofertă de arendare, făcută față de oricine, necompletă fiindcă nu conține obiectul, N. Carp nefiind decât un proprietar indiviz pe a 6- aparte din moșia Durnești, între coproprietari fiind și un minor, termenul de arendare, condițiile de plată, această de a doua ofertă nefiind făcută cu termen de răspuns, ci semnatarul ambelor oferte întelegând a da termen de răspuns numai pentru oferta de vânzare ;

Având în vedere că în codul civil român nu este prevăzută policitațiunea, art. 1589 cod civil francez dispunând că „promisiunile de vânzare echivalează cu vânzarea, când există consimțământul reciproc al ambelor părți asupra lucrului și asupra prețului“, deci codul francez nemai prevăzând promisiunea sinalagmatică și tăcând cu desăvârșire asupra promisiunei



unilaterale, valabilitatea promisiunilor reeșind din dispozițiunile art. 944 cod civil român și 1103 cod civil francez care prevăd existența contractelor unilaterale, adică acele în care una din părți se obligă față de una sau mai multe persoane, fără ca acestea din urmă să se oblighe, sancțiunea acestor promisiuni derivând și din teoria abuzului de drept adoptată de jurisprudență. Codul comercial român prevăzând însă mai multe dispozițiuni în privința promisiunilor în art. 35-38, validitatea acestor convenții nu mai e astăzi contestată, intrând în uzul tranzacțiilor zilnice ;

Având în vedere că în ce privește natura juridică a unei plicitațiuni, ea obligă pe ofertant dacă este făcută fără termen de răspuns pe timpul necesar pentru sosirea răspunsului, iar dacă este făcută cu termen îl obligă până la expirarea acestui termen, odată ce s'a produs acceptațiunea plicitația transformându-se în contract, în promisiune sinalagmatică, bineînțeles dacă oferta a conținut toate elementele esențiale contractului, acest contract născându-se din ziua acceptărei; acceptarea putând fi și tacită. În cazul când promitentul nu-și ține angajamentul urmează să fie constrâns de justiție să-și execute obligațiunile sau să plătească daune interese, iar dacă a înstrăinat imobilul posterior transcrierii promisiunii sinalagmatice, aceste alienațiuni fiind caduce, art. 37 cod comercial pentru promisiunile sinalagmatice comerciale consfințind că plicitațiunea nu are caracter obligator pentru ofertant nici chiar în menținerea ofertei pe timp anumit, obligatorie fiind însă oferta unilaterală și nerevocabilă conform art. 38 de când a ajuns la cunoștința părții căreia trebuia să fie făcută. Cât timp promisiunea de vânzare rămâne unilaterală, beneficiarul nu e decât un creditor fără niciun drept opozabil terților. Din momentul ce promisiunea unilaterală s'a transformat în promisiune sinalagmatică, aceasta nu poate fi iarăși valabilă dacă nu este acord asupra obiectului și prețului și nu sunt întrunite toate condițiile esențiale pentru existența contractului ;

Având în vedere că sunt valabile și ofertele făcute unor persoane nedeterminate și consfințite și de jurisprudență, în cazul când una din aceste persoane acceptă oferta făcută unei atari persoane, se formează contractul cu aceasta și ofertantul rămâne legat față de acel ce a ridicat opțiunea ;

Având în vedere că în interpretarea acestor convenții judecata trebuie să se refere cât mai mult la intenția părților și să scruteze buna lor credință ;

Având în vedere că aplicându-se aceste principii la oferta de arendare a lui N. P. Carp se constată că ea nu are caracterul unei oferte sinalagmatice, fiindcă i-a lipsit dela început elementele esențiale contractului de arendare : obiectul de arendat, întinderea, apoi întrucât N. Carp nu și-a dat consimțământul pentru arendare decât personal, reprezentând numai a șasea parte din dreptul de copârtaș al moșiei Durnești, în ce privește capacitatea de a consimți și în calitate de tutore pentru minora Olga P. Carp, lipsindu-i și abilitatea necesară, tutorele neputând da în arendă pentru mai mult de cinci ani, i-a lipsit dela început acestei oferte de asemenea și prețul, modalitatea de plată și termenul de arendare; în sfârșit, chiar N. P. Carp personal n'a putut consimți un contract de arendă în timp ce vechiul contract de arendă cu Carol Spodheim subsista, Romașcanu în acest vechi contract fiind numai sublocatarul lui Carol Spodheim, astfel că din aceste puncte de vedere contractul de arendare — fraudă la legea agrară — n'a luat niciodată ființă ;

Având în vedere că, prin actul de compromis din 23 Februarie 1924 intervenit între Romașcanu și soții Spodheim, pentru stingerea oricăror pretențiuni derivând din contractul de arendare, considerându-se reziliat după cum afirmă părțile și contractul încheiat personal de Romașcanu, înțelegând deci să se refere la discutata ofertă de arendare, această afirmațiune nu întărește întru nimic această inexistentă ofertă, fiindcă ea n'a fost apreciată nicăeri mai mult de părți decât atât cât valora în realitate și pe această bază s'au angajat discuțiunile

ce au dus la hotărârea arbitrală prin care Romașcanu a fost despăgubit cu suma de 600.000 lei ;

Având în vedere că zisa ofertă de arendare n'a avut de altfel termen de răspuns, fiindcă dacă pentru vânzare care era o chestiune grea pentru Romașcanu, era necesar un răgaz de timp pentru a găsi capitalul necesar, pentru arendare nu era explicabil a se da nici un termen de gândire, acest termen nereeșind din judecata în discuțiune și nici din intenția părților, dacă Carp a putut retracta oferta imediat după timpul necesar pentru a-i parveni răspunsul din partea lui Romașcanu, ne fiind ținut de termenul 1 Ianuarie 1922, așa dar oferta fiind retractată tacit și fără ca acceptarea s'o poată renaște ;

Că, oricum s'ar interpreta zis oferta, nu s'a stabilit prin nici o dovadă că Romașcanu a răspuns în mod precis acceptând-o, acceptarea sa dacă s'a făcut, referindu-se numai la vânzare ;

Având în vedere că, de altfel, sancțiunea regulamentului lezei agrare la care tind reclamanții nu s'ar aplica decât în cazul unei fraude la legea agrară, ori Carp n'a comis nici un fel de fraudă, fiindcă neexprimându-se asupra formelor cerute de legea agrară, aceasta nu înseamnă că n'a înțeles să se respecte aceste formalități, mai ales că oferta se adresa unei persoane nedeterminate, întrucât aceasată ofertă, deși dată în mâna lui Romașcanu, nu arată dacă este adresată numai acestuia și că din contra, Carp a înțeles să se respecte legea agrară reese și din tăcerea asupra termenului de arendare ;

Că deci, fără a mai fi nevoie să se rețină alte apărări ale părților, acțiunea este nefondată, etc.

Judecător (ss) *N. Pelin.*

Grefier (ss) *Alexandrescu*

NOTA. Legea pentru reforma agrară a dat naștere, în aplicarea ei, la numeroase controverse. Dispozițiile ei excepționale venind în atingere cu principiile dreptului comun pe care le-a modificat în tot sau în parte, s'a format o bogată și variată jurisprudență, după particularitatea sau complexitatea cazurilor produse, caracteristică dreptului nostru, căreia nu-i putem găsi o asemănare în legislația altor țări.

Exproprierea moșiilor, în scopul împrumutării miilor de săteni fără pământ, fiind determinată de împrejurări specifice țării noastre, legile care au organizat-o, în armonie cu Noua Constituție, alcătuiesc un monument legislativ impozant care încă n'a fost cercetat îndeajuns, spre a i se putea fixa, într'o justă măsură, proporțiile și însemnătatea lui covârșitoare, atât din punctul de vedere al interesului juridic, cât și al celui istoric, economic și național.

Reforma agrară constituie un triumf al Dreptului pus în serviciul utilității sociale, înrăurit de noua concepțiune a funcțiunii pe care proprietatea trebuie să o îndeplinească în interesul dezvoltării vieții noastre naționale, a cărei existență ar fi fost poate chiar primejduită, dacă Statul, cu consensul unanim, n'ar fi intervenit printr'o înțeleaptă legislație, pentru a da maselor țărănești puțința de a năzuî către o viață cu resurse de trai mai umane, scoasă de sub apăsarea marelui proprietăți cu exclusivismul și belșugul ei de sus, în contrast cu mizeria profundă și insuportabilă de jos.

Reforma agrară constituie o operă de înaltă prevedere și dreptate socială care, cu toate imperfecțiunile ei de aplicare, va da rezultate tot mai binefăcătoare pentru întărirea claselor sociale, în special a clasei țărănești pe care se reazămă națiunea însăși, deșteptată la o nouă viață de reculegere și îmbărbătare.

Conflictetele la care a dat naștere aplicarea ei sunt



inevitabile. Magistratul, în soluționarea lor rațională, are de înlăturat dificultăți mari la fiecare pas, spre a uni clasa de sus cu cea de jos printr'o legătură trainică de solidaritate și armonie reciprocă, în locul abisului ce le separă.

Reforma agrară trebuie să rămână o pagină neprihănită de istorie, în care generațiile viitoare să nu vadă decât jerfta nobilă a uneia și cuminența celeilalte, luminate de caldul patriotism al cărmuitorilor care au putut înfăptui, cu destul tact, o operă națională de așa importanță.

Speța prezentată înaintea Trib. Botoșani oglindește unul din conflictele de interese economice dintre ambele clase, interesant prin aspectele juridice ce prezintă litigiul adus înaintea sa.

Art. 27 din legea pentru reorma agrară, în scopul unei ocrotiri și mai mari a nevoilor țărănești aduce o restricție la libertatea de a contracta, interzicând arendarea moșiilor rămase în urma expropriării pe un termen mai mic de 7 ani și creind totodată un drept de preferință la preț și condițiuni egale de arendare în favoarea obștiilor locale și a agronomilor de profesie.

Sanctiunea nerespectării acestor restricțiuni o găsim dezvoltată în art. 73 din regulamentul acestei legi care decretează nevalabilitatea contractelor făcute cu abatere la ea, acordând dreptul de a le ataca în nulitate Casei Centrale a împroprietării, ministerului public și părților interesate.

Tribunalul, sesizat de acțiunea celor în drept, constatând existența unui contract de arendă de această natură, îl va considera ca o ofertă de arendare, obligând pe proprietar de a încheia un nou contract în condițiile legii față de obște sau de un agronom de profesie care ar declara că acceptă oferta.

Speța dedusă înaintea tribunalului Botoșani are de obiect anularea unui contract de arendă pe care obștea locuitorilor din Durnești susține că proprietarul l'a format cu o persoană străină, prin mijlocirea unei oferte sau promisiuni de arendare, după dreptul comun, concomitent cu o ofertă de vânzare.

A promite un lucru sau a-l oferi e un mijloc pe care uneori legea îl prevede sau nu-l oprește pentru formarea convențiunilor care au de obiect o vânzare sau orice altă prestațiune.

Între ofertă sau policitatiune și promisiune există totuși o deosebire importantă, deși și una, ca și alta, tinde, prin efectele ei, la aceeași țintă: formarea unei convențiuni.

Pe când însă, promisiunea e o convențiune pentru că implică acordul ambelor părți, în vederea unei contractări viitoare — convențiune unilaterală pentru că numai una din părți se obligă deocamdată prin ea —, oferta sau policitatiunea constituie o manifestare unilaterală a voinței propunătorului care are de efect, dacă e acceptată în termen, formarea însăși a contractului bilateral care leagă deopotrivă pe părți, excluzând ideea unei alte convențiuni pentru desăvârșirea și executarea lui.

Promisiunea, în caz de neîndeplinire, poate da loc numai la daune interese; oferta revocată produce aceleași consecințe dacă revocarea ei a ajuns la cunoștința celeilalte părți, după punerea în execuție a contractului. (art. 37 c. com.).

Sub acest raport, e oarecare asemănare între ofertă și promisiune, pentru că neîndeplinirea promisiunii, ca și revocarea ofertei, au același efect de a împiedica perfectarea contractului intenționat.

Codul nostru civil nu prevede promisiunea de vânzare. Legiuitorul român, îndepărtându-se de cel francez a eliminat dispoziția art. 1589 c. civ. fr. care se rostește că promisiunea de vânzare valorază vânzare când e consimțământ reciproc între cele două părți asupra lucrului și prețului; a lăsat totuși neatinsă dispoziția art. 1296, corespunzătoare art. 1584 c. civ. fr. care prevede că vânzarea se poate face pur sau sub condițiune.

Promisiunea de vânzare, după unii autori, totuși nu e decât o vânzare sub condițiune suspensivă, care devine perfectă din momentul acceptării ei, de unde reese că e taxabilă (1)

Promisiunea prin publicitate, promisiunea, propunerea sau oferta de a transmite un drept, de a permite sau da ceva, cum și convențiunea unei contractări viitoare sunt destul de amănunțit tratate de codul civil austriac (art. 860 și urm.; art. 936), în vigoare în Ardeal, cu exceptarea ținuturilor unde se aplică dreptul privat ungar, și în Bucovina.

De asemeni, în dreptul rus, aplicabil în Basarabia convențiunea promisiunii de vânzare e reglementată, cu toate urmările ce decurg din ea și cu specificarea că trebuie să prevadă prețul lucrului și câtimea clauzei penale, dacă părțile contractante găsesc de folos a-și garantă astfel convenția lor (art. 1679 c. civ.), iar zapisul de promisiune se serie fără taxe art. 1683).

Codul nostru comercial se ocupă de propunerile — contracte unilaterale, arătând condițiunile sub care, fiind acceptate, devin contracte sinalagmatiche obligatorii pentru ambele părți. (art. 35-39).

Potrivit art. 38 c. com. policitatiunea sau propunerea e un contract unilateral; ea e obligatorie în dată ce ajunge la cunoștința părții cărăia e făcută.

Promisiunea sau propunerea de a vinde, de a arendă, de a da sau face ceva e un contract unilateral, admisibil și după codul civil care definește contractul unilateral acela prin care una sau mai multe persoane se obligă către altele, fără ca acestea să se oblige la rândul lor (art. 944).

Din momentul ce se obligă, la rândul lor, când adică, obligațiunea devine reciprocă, se formează, contractul devine bilateral sau sinalagmatic, după definițiunea art. 943 din același cod.

Iată cum, cu ajutorul principiilor elementare de drept se ajunge lesne la constatarea că de și promisiunile nu sunt prevăzute de codul civil, ele sunt admisibile în virtutea regulilor care domină materia obligațiunilor, căci ce este altceva o promisiune, ca și o ofertă, decât o obligațiune condițională de acceptarea ei, în termenul convenit sau în răgazul necesar pentru a răspunde la ele.

Promisiunea de vânzare, în doctrină și jurisprudență e tipică; ea e o convențiune prin care cineva se obligă către altul a-i presta un lucru anumit pe un preț determinat.

Promisiunea, propunerea sau oferta de orice fel poate fi acceptată sub orice formă, de pildă printr'un schimb de scrisori sau notificare; voința de a accepta poate fi exprimată și printr'un act tacit. Cpr. art. 862 c. civ. austriac novelat la 19 Martie 1916 și art. 863 din același cod.

Instanțele noastre judecătorești au avut adese prilejul de a judeca asemenea cazuri, stabilind elementele esențiale constitutive ale unei promisiuni, oferte sau opțiuni, perfectate prin acordul reciproc de voințe.

1) Cpr. E. Naquet „Enregistrement” No. 130.



Promisiunea e valabilă chiar dacă e adresată unei persoane necunoscute, nefiind vorba de un contract în vederea persoanei, căci legea nu cere pentru validitatea ofertei ca ea să se adreseze neapărat unei persoane determinate; ea se poate adresa unui comisionar sau unui mediator, considerându-se ca fiind făcută prin mijlocirea acestora, oricărei persoane care s'ar găsi dispusă să accepte propunerea, ai cărei termeni sunt susceptibili de interpretare care scapă cenzurei Casației.

O promisiune de vânzare poate fi o promisiune de preferință, cum o numește doctrina, adică un pact supus unei condițiuni potestative, când promitentul își arată preferința sa de a îndeplini obligațiunea cu precădere față de o anumită persoană.

Din momentul acceptării ea produce toate efectele legale ale unei convențiuni sinalagmatice, dar neretroactiv, spre deosebire de contractele condiționale care au acest efect, întrucât, prin îndeplinirea condițiunii, contractul se consideră încheiat chiar din momentul acordului de voințe, afară de o stipulațiune contrarie.

De aceea, în pură doctrină, nu poate fi admisibilă asemănarea care se face între promisiunile unilaterale contractuale și convențiunile condiționale.

Promisiunea bilaterală, de pildă, a unei vindere-cumpărări, diferă esențial de vânzarea perfectă, pentru că, cum judicios se exprimă, Curtea de Casație din Roma, pe când în aceasta din urmă, scopul direct al declarării de voință e transmisiunea proprietății lucrului vândut, o atare transmisiune la promisiunea de vindere-cumpărare are loc numai în virtutea unei noi declarațiuni de voință, făcută posterior, care aduce la îndeplinirea obligațiunii luată prin prima declarațiune.

Chestiunea prezintă interes și sub raportul legii timbrului (art. 48 și 44 al. 2).

Ne referim, în această privință, la cele arătate în moul nostru comentariu asupra legii timbrului din 1925, unde dăm și rezumatul jurisprudențelor române și străine mai principale în cazurile citate mai sus (1).

După ce am fixat astfel principiile care cărmuiesc materia, rămâne să vedem dacă trb. Botoșani, în speță, a făcut o justă aplicare a lor, în legătură și cu dispozițiile excepționale ale legii pentru reforma agrară.

Prima sa preocupare a fost de a constata dacă a existat, în adevăr, o arendare cu nesocotirea prescripțiilor acestei legi, pentru ca, anulând-o, să consfințească un nou contract în condițiuni egale, față de obște, căreia art. 27 din legea agrară îi asigură un drept de preferință.

Căzând contractul de arendare ilegal, legea agrară nu înlătură și actul de voință al proprietarului de a arenda, ci îl menține cu caracter de ofertă, dând astfel posibilitate obștei sau agronomului de profesiune de a se pronunța asupra ei. Oferta iea

2) Vezi în special cele arătate la pag. 168, 178 No. 23-31, pag. 234 No. 8 și 9, cum și în „Noul cod de ședință“ la „Reforma agrară“ p. 15 și urm. și 721, în ce privește reprezentarea obștilor în justiție, dreptul tutorului de a vinde valabil prin bună învoială pământul rural al minorilor numai cu autorizația tribunalului. A se mai vedea privitor la o închiriere contractată odată cu o promisiune de vânzare, în cazul prorogării legale a termenului locațiunii, Cas. Civ. fr. 8 Aprilie 1924 „Pandectele Române“ No. 1-925).

naștere în puterea dispozițiilor legii care sunt de ordine publică și nu se mai poate revoca de proprietar, legea substituind voinței acestuia, voința sa, obligându-l să execute contractul care se încheagă din acceptarea ofertei, în condițiile pe care tot ea le impune.

Numai dacă obștea sau agronomul de profesiune refuză sau se abține de a o accepta, se reintră în dreptul ordinar, proprietarul redobândind libertatea de a contracta în cadrul acestui drept.

Ori, tribunalul constată că contractul de arendare ce se pretinde că a intervenit între proprietar și terța persoană, prin mijlocirea unei oferte după dreptul comun, n'a existat, fie că cel care a făcut-o era un proprietar indiviz și nu putea obliga valabil pe ceilalți coproprietari și mai puțin pe minor, fie că dacă ar fi avut capacitatea necesară, oferta nu cuprindea elementele esențiale pentru existența contractului (obiectul, întinderea lui, prețul etc.) și chiar dacă le-ar fi prevăzut, contractul nu s'a putut forma, pentru că persoana căreia s'a adresat oferta, n'a acceptat-o în termenul necesar pentru răspuns. Chestiuni de fapt, pe care tribunalul a fost în drept a le cumpăni și stabili din probele administrate în cauză.

Așa fiind, cu just temei, tribunalul a hotărât că nu era locul a se face aplicațiunea dispozițiilor excepționale ale legii pentru reforma agrară și a respins acțiunea în reziliere a obștei ca meintemeiată.

CORNELIU BOTEZ

Consilier la Inalta Curte de Casație

## RECENZIE

*PROCEDURA ACCELERATA* din 19 Mai 1925 adnotată de Em. Dan (Editura librăriei Socec).

Zilele acestea a apărut o nouă lucrare a D-lui Em. Dan, fost mult timp redactor și prim redactor al revistei noastre, anume „Legea privitoare la unificarea unor dispozițiuni de procedură civilă și comercială pentru înlesnirea și accelerarea judecăților“ cuprinzând:

Sub fiecare articol trimiteri la textele din procedurile respective aplicabile în țară, expunerea de motive, rapoartele raportorilor și debaterile parlamentare rezumate, observațiunile autorilor și jurisprudențele adaptabile noilor texte.

Urmează apoi expunerea de motive, rapoartele raportorilor și debaterile parlamentare în extenso, un index alfabetic și câteva exemple de formulare relative la redactarea acțiunilor și întâmpinărilor potrivit noilor dispozițiuni de procedură.

Opera d-lui Em. Dan autorul multor lucrări juridice printre care Codul de procedură civilă adnotat care a fost premiat de Academia Română, prezintă o valoare netăgăduită cu deosebire pentru explicațiunile — observațiunile — pe cari D-sa care a fost raportorul legii în Cameră și care a colaborat la alcătuirea ei dela început, le dă sub fiecare articol.

C. J.

## SOCIET. ANON. „CARTEA ROMANEASCA“

Se aduce la cunoștința publică că societatea noastră fiind reprezentanta exclusivă pentru România a tuturor publicațiilor Societății Națiunilor, doritorii se pot adresa la Librăria „Cartea Românească“ din București, Bulev. Academiei 3, pentru orice publicațiune din cele de mai sus.

Se fac de asemenea și abonamente la publicațiunile periodice.

Cataloge la cerere.