

D R E P T U L

LEGISLAȚIUNE — DOCTRINĂ — JURISPRUDENȚA — ECONOMIE POLITICĂ

DIRECTOR: C. G. DISSESCU

PRIM-REDACTOR: V. ATHANASOVICI

REDACTORI: PAUL NEGULESCU, DEM. NEGULESCU, AL. CERBAN, G. MEITANI, G. G. DANIELOPOLU, G. C. CRISTESCU.

ZIARUL APARE
JOIA ȘI DUMINECA

REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA STRADA DOAMNEI, 20

REDACTOR-ADMINISTRATOR
B. P. RADULESCU

ABONAMENTELE

se fac pe an și pe jumătate de an
la 1 Ianuarie și 1 Iulie

Dela 1 Iulie până la 1 Sept. ziarul nu apare

GRIGORE G. PĂUCESCU

FONDATOR-PROPRIETAR

Un număr: 50 bani

Un număr vechiu 1 leu

COSTUL ABONAMENTULUI

Pe an, 40 lei; pe jumătate an, 20 lei

Studentii plătesc pe jumătate

Pentru străinătate se adaugă timbrul postal

S U M A R :

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ.— *Inalta Curte de casațiune și justiție, secțiunea I: D. M. Popescu cu Chiriac Bucur.*

Curtea de apel din Iași, secțiunea I: Dimitrie Catargi și alții cu Beru Nacht și I. M. Veronas.— Observație de d-l D. Alexandresco. Tribunalul Ilfov, secț. III: Maria G. Demetru cu I. D. Vasiliu.

JURISPRUDENȚA ROMANA

INALTA CURTE DE CASAȚIUNE ȘI JUSTIȚIE

SECȚIUNEA I.

Audiența dela 13 Ianuarie 1909

Președinta d-lui Sc. Ferechide, prim-președinte

D. M. Popescu cu Chiriac Bucur

TIMBRU ȘI ÎNREGISTRARE. — OPOZIȚIUNE. — TIMBRU INSUFICIENT. — DACĂ ATRAGE ANULAREA ACTULUI. — SUPUNEREA PĂRȚILOR LA PENALITATEA PREVĂZUTĂ DE LEGEA TIMBRULUI. — EXCES DE PUTERE. — VIOLAREA DISPOZIȚIUNILOR ART. 52 DIN LEGEA TIMBRULUI. — CASARE.

Netimbrarea sau insuficiența timbrare a unui act nu atrage nulitatea actului, ci supune pe părți la penalitatea prevăzută de legea timbrului, indiferent dacă acel act a fost primit din eroare de judecător sau nu.

Astfel, când tribunalul anulează o opozițiune pentru motivul că nu a fost primită de judecător, ci a fost pusă la dosar ca nesuficient timbrată, comite un invederat exces de putere și o violare a dispozițiilor art. 52 din legea timbrului.

No. 9.— Casată, în urma recursului făcut de D. M. Popescu, sentința tribunalului Ialomița, cu No. 80 din 1906, dată în proces cu Chiriac Bucur.

S'au ascultat: d-l avocat C. C. Stoicescu, în desvoltarea motivelor de casare; d-l avocat Opreanu, în combateri.

Curtea, deliberând,

Asupra motivului de casare invocat:

«Violarea și greșita interpretare a art. 52 din legea timbrului. În specie, eră vorba de opozițiunea făcută de mine contra sentinței aceluiași tribunal No. 499 din 1906, opoziție făcută prin telegramă și ne timbrată suficient. Înainte de ziua înălțării, am achitat atât taxa cuvenită fiscoi, cât și amenda, și prin urmare conform principiului pus în art. 52 din legea timbrului, opozițiunea mea trebuia declarată admisibilă, din momentul ce legea nu declară nule de drept actele netimbrate, ci numai anulabile, în caz când partea nu va satisface cerințele art. 52.

«Tribunalul, anulându-mi opoziția chiar după plata taxei și amendei, a violat dispozițiunile acestui text de lege».

Având în vedere că prin sentința supusă recursului, tribunalul a anulat opoziția făcută de recurentul de azi pentru motivul că nu a fost suficient timbrată, cu toate că oponentul a achitat, înainte de ziua fixată pentru înălțare, taxa și amenda prevăzută de legea timbrului ca penalitate;

Considerând că art. 52 al. II din legea timbrului dela 1906 pune principiul că netimbrarea sau insuficiența timbrării, nu atrage nulitatea actelor, ci supune pe părți la penalitatea prevăzută de acea lege;

Că aliniatul ultim al aceluiaș articol face o aplicare a principiului înscris în aliniatul precedent, prevăzând cazul special în care un act netimbrat a fost primit din eroare de judecător, și prescriind aceeași sancțiune ca în alin. II;

Considerând că este adevărat că în acest alineat se vorbește numai de actele netimbrate sau insuficient timbrate ce au fost primite din eroare de către judecător, iar nu și de actele înaintate de părți prin poștă sau transmise prin telegraf, sub denumirea de opozițiune sau apel, dar netimbrate sau nesuficient timbrate;

Considerând că din nimic nu reese că legiuitorul a înțeles ca să excludă aceste din urmă acte dela favoarea acordată prin ultimul alineat al art. 52 din legea timbrului; că,

dacă în acest alineat se menționează numai actele netimbrate, permise din eroare de judecător, cauza este că legiuitorul s'a ocupat de ceea ce se întâmplă mai des; că prin urmare, fie că actul netimbrat a fost primit de judecător, fie că nu a fost primit, în ambele cazuri, actul nu este nul de drept, că acea lipsă supune pe părți la penalitatea prevăzută de legea timbrului, de oarece nu este nici un motiv pentru a distinge între un caz și altul;

Considerând că, în speță, tribunalul a violat art. 52 din legea timbrului, atunci când a anulat opoziția pentru motivul că nu a fost primită de judecător, ci a fost pusă la dosar ca nefiind suficient timbrată și că deci în acest caz nu se aplică art. 52 alin. ultim, cu toate că partea a satisfăcut penalitatea prevăzută de lege.

Că, deci, motivul de casare este fondat.

Pentru aceste motive, casează.

CURTEA DE APEL DIN IAȘI

SECȚIUNEA I

Audiența dela 12 Noembrie 1908

Președinta d-lui I. Th. Burada, prim-președinte

Dimitrie Catargi și alții cu Bereu Nacht și I. M. Veronas

LOCAȚIUNE SAU ARENDARE.—DREPTUL CHIRIAȘULUI SAU ARENDAȘULUI DE A SUBÎNCHIRIA SAU SUBARENDA.— FACULTATE CARE N'A FOST INTERZISĂ PRIN CONTRACT.— ART. 1418 CODUL CIVIL.

LOCAȚIUNE.— RENUNȚARE LA DREPTURI.— DACĂ SE PRESUPUNE.

LOCAȚIUNE.— DEOSEBIRE DE REDACȚIE ÎNTE ART. 1717 COD. FR. ȘI 1418 COD. ROM.— DEOSEBIRE NUMAI ÎN APARENȚĂ.—CLAUZA CARE OPREȘTE SUBÎNCHIRIEREA SAU SUBARENDAREA.

LOCAȚIUNE.— OPRIREA DE A SUBÎNCHIRIA SAU SUBARENDA.— EFECTELE ACESTEI CLAUZE.— REZILIEREA CONTRACTULUI.— ART. 1020, 1021 CODUL CIVIL.

LOCAȚIUNE.— OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE LOCATARULUI SAU ARENDAȘULUI.— ART. 1429 CODUL CIVIL.— TEXT ENUNȚATIV, IAR NU LIMITATIV.

LOCAȚIUNE.— VIOLAREA CLAUZEI CONTRACTUALE DE A SUBÎNCHIRIA SAU SUBARENDA.— DACĂ REZILIEREA CONTRACTULUI ESTE, ÎN ASEMENEA CAZ, OBLIGATORIE PENTRU JUDECĂTORI.— NEAPLICAREA ÎN SPECIE A ART. 1455, CARE CONFERĂ JUDECĂTORULUI DREPTUL DE A APRECIA ÎMPREJURĂRILE CAUZEI.

1° După art. 1418 din codul civil, locatarul sau arendașul are dreptul de a subînchiria sau subarendă, dacă această facultate nu i-a fost interzisă prin contract, interdicție care poate fi totală sau parțială, și care nici într'un caz nu se presupune, ci trebuie să rezulte dintr'o clauză specială a contractului.

2° Renunțarea la un drept nu se presupune niciodată, ci trebuie să fie expresă sau tacită, adică să rezulte dintr'o anume declarație sau din fapte de așa natură încât să nu lase loc la nici o îndoială asupra intenției de a renunța la acel drept.

3° Imprejurarea că art. 1418 din codul civil român nu dispune așa cum dispune textul corespunzător francez (art. 1717), că clauza care oprește subînchirierea sau subarendarea este de rigoare

(*cette clause est toujours de rigueur*), ci prevede numai că această clauză nu se presupune și trebuie să rezulte dintr'o stipulațiune specială, nu conduce la nici un rezultat final deosebit de codul francez, ambele clauze având acelaș înțeles, adică că locatarul sau arendașul poate să subînchirieze sau să subarendeze, întrucât acest drept nu i-a fost interzis printr'o clauză expresă a contractului.

4° Decâteori, într'un contract de locațiune sau de arendă, se prevede că locatarul sau arendașul este oprit de a subînchiria sau subarendă, asemenea clauză are între părți putere de lege, și când una din ele nu-și îndeplinește angajamentul său, partea cealaltă, care nu este în culpă, poate cere desființarea contractului, în baza art. 1121 codul civil, condiția rezolutorie fiind totdeauna subînțelează în contractele sinalagmatice, după art. 1020 din codul civil.

5° Dispoziția art. 1429 din codul civil, care enumeră îndatoririle principale ale locatarului, limitându-le la două, nu este limitativă, ci enunțativă, iar chestiunea de a se ști dacă o obligație contractuală este sau nu principală, trebuie privită din punctul de vedere al intențiunei părților contractante, iar nu după enumerarea enunțativă făcută de art. 1429; așa că subînchirierea sau subarendarea din partea locatarului sau arendașului, făcută în contra unei dispozițiuni prohibitive a contractului, poate da loc la rezilierea contractului.

6° În caz când un locatar sau arendaș principal subînchiriază sau subarendază lucrul, în contra unei clauze exprese și prohibitive a contractului, judecătorul nu este în drept a respinge rezilierea contractului, sub cuvânt că subînchirierea sau subarendarea n'ar aduce nici o daună proprietarului, nici să aprecieze motivele pentru cari proprietarul refuză de a consimți la subînchiriere sau subarendare, căci aceasta ar însemna a violă convențiunea dintre părți. Art. 1455 din codul civil nu se poate, în adevăr, aplică decât la călcările de clauze contractuale pentru constatarea cărora este nevoie de apreciere de fapte, iar nu la contravențiile cari nu pot fi susceptibile de nici o apreciere din partea judecătorului, precum este aceea în baza căreia se cere rezilierea contractului, pentru că locatarul sau arendașul principal a subînchiriat sau subarendat în contra unei clauze exprese a contractului.

No. 126. — Dimitrie Catargi a declarat apel contra sentinței tribunalului Bacău, No. 625 din 20 Decembrie 1906, prin care i s'a respins ca neîntremită acțiunea introdusă în contra lui Bercu Nacht și I. M. Veronas, pentru rezilierea contractului de arendă a moșiei Galbenii-Berești.

Au pledat: d-l avocat A. Nicolescu, pentru apelanți; d-nii avocați Ciuntu și Bădărău, pentru intimați.

Curtea,

Având în vedere că apelanții cer a se declara reziliați cu începere dela 23 Aprilie 1908 contractul intervenit între ei și B. Nacht autentificat de tribunalul Ilfov secția de notariat la No. 4093, transcris la tribunalul Roman sub No. 88 din 1905 pentru arendarea moșiei lor indivize Galbenii-Berești și a se anula contractul de subarendă intervenit între Nacht și Veronas transcris la tribunalul Roman sub No. 347, ca fiind făcut contra prohibițiunii din art. 12 a contractului dintre apelanți și Nacht, care interzice formal arendașului dreptul de a cesiona contractul său fără consimțământul proprietarilor;

Văzând sentința apelată, actele la care părțile s'au referit și desbaterile urmate.

Având în vedere că din toate acestea rezultă în fapt următoarele: între Dimitrie A. Catargi personal și ca procurator al mamei și fraților săi și B. Nacht, intervine la 25 Aprilie 1903 un contract provizor de arendă a moșiei Galbenii-Berești, cu ocaziunea redactării contractului definitiv la 17 Mai 1903, autentificat de tribunalul Ilfov secția de notariat la No. 4093, transcris la tribunalul Roman sub No. 88 din 1905. După cererea proprietarilor se intercalează mai multe clauze, între care și aceea cuprinsă la punctul 12, adică se prohibă dreptul arendașului de a cesiona contractul său de arendă fără înouviințarea proprietarilor. Că, în contra acestei stipulațiuni prohibitive, Nacht subarendează prin actul sub semnătură privată din 3 Februarie 1904, moșia arendată lui, care nu a fost transcris decât la 3 Iunie 1906 la tribunalul Roman sub No. 347, prin care contract se prevede că subarendarea se face în toate condițiunile și clauzele prevăzute în primul contract de arendare, adică acel dintre proprietar și Nacht. Că Veronas a intrat în stăpânirea moșiei încă dela începutul contractului lui Nacht, dar nu în calitate de subarendăș, ci ca procurator al lui Nacht, cel puțin aceasta fiindu-i calitatea recunoscută de apelanți; că, în urma transcrierii contractului de subarendare, proprietarii cer rezilierea contractului lui Nacht și anularea celui de subarendare a lui Veronas ca fiind făcute contra clauzei prohibitive de a nu cesiona, din contractul cu Nacht, fără prealabilă învoire din partea coproprietarilor indivizi, cerere ce le-a fost respinsă de tribunal prin sentința apelată.

Având în vedere că intimații opun cererei de reziliere:

1) că proprietarii au consimțit în mod tacit la subarendare și 2) că subarendarea nu le-ar aduce nici o daună, așa că nu ar avea interes a cere rezilierea contractului.

Considerând că, după art. 1418 codul civil, locatarul are dreptul de a subînchiria ori subarendă lucrul închiriat sau arendat dacă o asemenea facultate nu i-a fost interzisă; că interdicțiunea poate fi în totul sau în parte și această interdicție nu se presupune, ci trebuie să rezulte dintr'o stipulațiune specială. Văzând că în contractul intervenit între apelanți și B. Nacht la punctul 12 se stipulează: «Acest contract nu vă putea fi cesionat altei persoanei fără încuviințarea proprietății»; cu alte cuvinte se derogă dela legea generală printr'o clauză expresă, cari din termenii ei imperativi interzice arendașului dreptul de a subarendă.

Având în vedere susținerea intimațiilor că apelanții au renunțat în mod tacit la clauza prohibitivă de a subarendă.

Considerând că principiul în materie de renunțare este că ea nu se presupune, ci trebuie să fie expresă, adică rezultând dintr'o declarație, fie tacită adică dedusă din fapte, declarația sau faptele trebuiesc să fie de așa natură încât să nu lase loc la îndoială asupra intențiunii de a renunța la acel drept.

(Urmează mai multe considerante de fapt, cari interpretează voința părților).

Având în vedere că, în al doilea loc, intimații susțin lipsa de interes și pagubă din partea apelanților și întru dezvoltarea acestui motiv discut puterea obligatorie a clauzei prohibitive, față cu diferența dintre textul francez art. 1717 și textul corespunzător român art. 1418, susținând că clauza prohibitivă de subarendare și cesionare nu este de rigoare la noi ca în codul francez și, prin urmare nu poate da naștere la reziliere în caz de contravenire și că față cu această diferență de text la noi, tribunalul are dreptul de apreciere și în fine că, în materie de locațiune, locatorul nu poate cere rezilierea contractului de cât pentru neîndeplinirea îndatoririlor principale impuse locatarului prin art. 1629 codul civil.

Considerând că diferența între textul român art. 1418 și textul corespunzător francez 1717 a cărui reproducere fidelă este textul nostru cu singura deosebire că cuvintele: „*cette clause est toujours de rigueur*“, din textul francez au fost înlocuite cu cuvintele «această clauză nu se presupune, ci trebuie să rezulte dintr'o stipulațiune specială», nu conduce la nici un rezultat final și fie prohibițiunea din codul francez, fie cea din codul român, nu pot fi înțelese altfel de cât că în contractul de arendare sau de închiriere, locatarul de prin natura contractului are dreptul de a subarendă și cedă contractul său (prima parte a art. 1418 codul civil român, 1717 codul francez) și acest drept nu-i poate fi stânjinit de cât printr'o clauză prohibitivă expresă din contract iar nu să fie dedusă din fapte sau alte împrejurări.

Considerând însă că, de câteori o asemenea clauză prohibitivă a fost prevăzută în mod formal prin contractul de arendare sau de locațiune, clauză ce conform art. 969 codul civil are putere de lege între părțile contractante

când una din părți nu-și îndeplinește angajamentul, sau partea cealaltă, care nu este în culpă, poate cere desființarea contractului (art. 1021 codul civil), condițiunea rezolutorie fiind totdeauna subînțeleasă în contractele sinalagmatice (art. 1020).

Că nu se poate susține în mod serios că față cu diferența de text dintre art. 1741 francez și 1439 al nostru nu s'ar putea cere rezilierea contractului lui Nacht, de oarece art. 1439 partea finală prevede că în caz când una din părți nu îndeplinește îndatoririle sale principale, cealaltă parte poate cere desființarea contractului și art. 1429, care prevede îndatoririle ale locatarului nu enumeră decât două îndatoriri, aceea de a întrebuința lucrul închiriat ca un bun proprietar și aceea de a plăti prețul locațiunii la termenele stipulate, neprevăzând prin urmare printre acele îndatoriri principale și prohibițiunea de a nu ceda contractul de arendă în caz când o asemenea prohibițiune s'a stipulat; or, această argumentare este lipsită de temelie, art. 1429 nu este limitativ ci enunțiativ și nu enumeră de cât cele două îndatoriri inerente contractului de locațiune și chestiunea de a ști dacă o obligație contractuală este sau nu principală, trebuie privită din punctul de vedere a intențiunii părților și nu după enumerarea din art. 1429; și din faptul că în proiectul de contract intervenit între apelanți și Nacht nu figură clauza prohibitivă a subarendării și intercalarea ei în contractul definitiv denotă în mod evident voința părților de a face din această clauză o condițiune principală a contractului, și pe câtă vreme Nacht cu toată această clauză prohibitivă expresă a subarendat moșia lui Veronas care la rândul său cunoștea prohibițiunea, dovadă că și vorbește de ea în contractul de subarendare, apelanții sunt în drept a cere rezilierea contractului cu Nacht și ca consecință și a celui de subarendare a lui Veronas.

Având în vedere că intimații mai obiectează că în cazul când un aredaș contravine clauzei prohibitive de subarendare, judecătorul conform art. 1455 codul civil este în drept a nu pronunța rezilierea contractului, dacă apreciind faptele găsește că cedarea nu a cauzat nici o daună proprietarului și acesta nu justifică în mod serios motivul care-l îndrituește a nu da consimțământul său la subarendare.

Considerând însă că judecătorul nu poate viola convențiunea părților, care are putere de lege; că prohibițiunea de a subarenda este o piedică absolută și nu cominatorie și, deci, judecătorul nici nu poate viola convențiunea impunând pe subarendaș contra voinței proprietarilor, nici a aprecia motivele pentru cari proprietarii refuză a consimți la subarendare și art. 1455 codul civil nu se aplică în caz de prohibițiune de a arenda de cât când sau subarendarea s'a desființat, fie înainte de reclamațiune fie în timpul judecăței, sau când arendașul se oferă să o desființeze, în acest ultim caz judecătorul îi poate acorda un termen pentru îndepărtarea subarendașului, adică îi

acordă un termen pentru executarea obligațiunii sale; că, de altfel, art. 1455 codul civil nu se poate aplica de cât la călcări de clause contractuale, pentru constatarea cărora este nevoie de apreciere de fapte, iar nu și la contravențiuni ce nu pot fi susceptibile de nici o apreciere din partea judecătorului cum e în specie călcarea clauzei prohibitive de a subarenda din contractul cu Nacht, și în acest caz sancțiunea acestei călcări se găsește în art. 1021 codul civil, adică în facultatea lăsată părții în privința căreia angajamentul nu s'a executat, să ceară sau executarea convențiunii sau rezilierea contractului, fără a se putea susține, cum fac în cele din urmă intimații, că nu s'ar putea cere rezilierea contractului, întru cât clauza prohibitivă conține o obligație de a nu face, ceea ce nu se poate rezolva decât în daune interese, căci chiar obligațiunile de a nu face se pot executa prin stricarea lucrului făcut și executarea obligațiunii de a nu subarenda rezidă în expulsarea arendașului de pe moșia arendașului.

Considerând că față de toate cele ce preced, apelanții sunt în drept a cere și obține rezilierea contractului intervenit între ei și B. Nacht, reziliere care atrage și anularea contractului de subarendare dintre Nacht și Veronas și nu este loc a se acorda arendașului Nacht un termen pentru executarea obligațiunii sale, dat fiind că nici el n'a făcut o asemenea cerere.

Pentru aceste motive, redactate de d-l consilier Crivăț, în majoritate, admite apelul, etc.

Semnați: T. Crivăț, D. Porfiru, A. Suciu.

Opiniune

Subsemnații în baza art. 1021 din codul civil — apreciind faptele — suntem de părere a se acorda lui B. Nacht un termen de una lună, în lăuntrul căruia el este obligat a se conforma dispozițiunilor art. 12 din contractul de arendare, îndepărtând pe subarendașul S. Veronas de pe moșie, iar dacă Nacht nu se va conforma contractului în termenul sus arătat, admitem apelul și declarăm de reziliat contractul de arendare, autentificat de tribunalul Ilfov secția de notariat sub No. 4093 din 17 Mai 1903 și transcris la tribunalul Roman sub No. 88 din 8 Februarie 1905 intervenit între apelanți și Bercu Nacht.

Semnați: I. T. Burada, Al. G. Hinna.

Observație. — Decizia Curței din Iași, ce publicăm astăzi, este foarte importantă. Ea este relativă la dreptul de subînchiriere sau subarendare pe care îl are locatarul sau arendașul principal.

Curtea pune, cu drept cuvânt, în principiu că locatarul sau arendașul principal poate, în principiu, să subînchirieze sau să subarendeze lucrul închiriat sau arendaș, dacă această facultate nu i-a fost interzisă prin contract¹⁾. «*Nemo prohibetur*

1) Cpr. Cas. rom. Bulet. s. 1-a, anul 1876, pag. 260.

rem, quam conduxit fruendam, alii locare, si nihil aliud convenit»²⁾.

Aceeaș soluție este admisă și în privința unui apartament mobilat³⁾.

Prin excepție dela această regulă, art. 1468 dispune că, în caz de *arendare pe fructe*, orce subarendare este oprită, dacă nu este anume permisă, dispoziție care, de bună-seamă, se aplică și la cesiunea contractului, deși art. 1468 nu vorbește de această din urmă, de care vorbește însă textul corespunzător francez.

Motivul acestei dispoziții, care restoarnă regula edictată de art. 1418, este că, decâteori prețul arendei consistă într'o parte din fructe, acest contract care are multă analogie cu societatea, a fost încheiat de proprietar în vederea persoanei arendașului, *intuitu personæ*.

Tot pentru acelaș motiv, art. 1519 din codul civil dispune că un asociat nu poate, fără învoirea celorlalți asociați, să asocieze pe un terțiu la societatea din care el face parte, chiar când ar avea administrația ei⁴⁾.

Art. 1418 permite deci, în principiu, subînchirierea sau subarendarea și cesiunea contractului. Despre aceasta din urmă nu ne vom ocupa în observația de față, fiindcă cesiunea contractului, care dă loc la mai multe dificultăți, n'a făcut obiectul judecăței Curței.

În dreptul vechiu francez, clauza care opreă pe locatar de a subînchiria, nu se execută în toată rigoarea, mai ales în privința clădirilor⁵⁾. Codul francez, pentru a abrogă această regulă, dispune că clauza prin care se oprește subînchirierea sau cesiunea este de rigoare, ceea ce însemnează că asemenea clauză trebuie să fie executată fără nici o restricție.

În loc de aceasta, textul nostru, reproducând art. 1573 din codul italian⁶⁾, zice că oprirea de a sub-

2) L. 6, Cod. *De locato et conducto*, 4, 65.

3) Aubry et Rau, V, § 368, p. 333 (ed. 5-a); C. Paris, Sirey, 61. 2. 587.

4) *Socius mihi esse non potest, quem ego socius esse nolui* (L. 19, in medio, Dig., *Pro socio*, 17, 2). Vezi și L. 20, Dig., *loco cit.*, unde se zice: «*Nam socii meus socius, meus socius non est*». Acelaș lucru se mai spune încăodată în L. 47, § 1, Dig., *De diversis regulis juris antiqui*, 50, 17.

5) Cpr. Pothier, *Louage*, IV, 283, 284 (ed. Bugnet).

6) Iată, în adevăr, cum se exprimă art. 1573 din codul italian: «*Il conduttore ha diritto di sublocare e di cedere il suo affitto ad un altro, se tute facollà non gli è stata vietata. — Gli può essere vietata in tutto o in parte: ma il divieto non ha luogo senza un patto speciale*».

închiria sau de a cedă contractul *nu se presupune, ci trebuie să rezulte dintr'o stipulație specială*⁷⁾.

Cu toate acestea, nu mai încape îndoială, după cum foarte bine decide și Curtea, că această oprire se va aplica în toată rigoarea ei și de tribunalele noastre, atât în privința fondurilor urbane cât și acelor rurale, și aceasta prin aplicarea dreptului comun, care voește ca convențiile legal făcute să fie ca o lege pentru părți (art. 969)⁸⁾. Clauza care ar opri subînchirierea sau cesiunea contractului se va execută deci întocmai.

Trebuie însă să observăm că nici sublocațiunea, nici cesiunea contractului nu scutesc pe locatarul principal de obligațiile contractate de dânsul față de locator; el rămâne deci, în orice caz, obligat către acesta din urmă, care nu are nici un raport juridic cu sublocatarul, subarendașul sau cesionarul, afară de cazul când el ar fi acceptat sublocațiunea sau cesiunea contractului (art. 17 L. asupra drepturilor proprietarilor din 1903).

Proprietarul poate să-și manifeste prin diferite moduri voința sa de a împedica transmiterea beneficiului contractului de locațiune altora. S'a decis însă că mențiunea imprimată, care ar figură pe chitanța proprietarului prin care s'ar prevedea că subînchirierea sau subarendarea este oprită, nu este suficientă spre a opri subînchirierea sau subarendarea⁹⁾.

Clauza prin care s'ar dispune că chiriașul sau arendașul principal nu va putea să subînchirieze, să subarrendeze sau să cesioneze contractul decât persoanelor agreeate de proprietar, echivalează cu clauza care oprește în mod absolut sublocațiunea, subarendarea sau cesiunea, proprietarul putând să refuze pe orice persoane ce nu i-ar conveni, fără ca tribunalele să poată controla motivele acestui refuz¹⁰⁾.

7) Stipulația prin care proprietarul a interzis locatarului sau arendașului facultatea de a subînchiria sau subarendă, obligă nu numai pe locatar sau arendaș, ci și pe subtenenții acestuia. Pand. fr., v^o *Bail en général*, 1946, 1965; F. Herman, *Code civil annoté*, IV, art. 1717, No. 17; Baudry et Wahl, *Louage*, I 1096 (ed. 2-a).

8) Cpr. Marcadé, VI, art. 1717, No. II, p. 443 (ed. 6-a 1868).

9) Agnel et Pabon. *Code des propriétaires et locataires de maisons, etc.*, 675, p. 377, 378 (ed. 9-a, 1900); Baudry et Wahl, *op. cit.*, I, 1102.

10) Guillaouard, *Louage*, I, 326; Laurent, XXV, 218; Pand. fr. v^o *Bail en général*, 1948 urm.; Répert. Sirey, *cod. v^o*, 1822 urm.; F. Herman, *Code civil annoté*, VI, art. 1717, No. 36 urm.; C. Douai, și Nancy, Sirey, 81. 2. 184; D. P. 82. 2. 24; Sirey, 82. 2. 117; D. P. 84. 5. 320. — *Contrà*: Baudry et Wahl, *op. cit.*, I, 1105; Aubry et Rau, V, § 368, 334, 335, etc.

De asemenea, clauza prin care locatarul sau arendașul principal ar fi oprit de a subînchiria sau subarendă, fără consimțământul sau fără consimțământul scris al proprietarului, echivalează tot cu interdicția de a subînchiria sau subarendă, judecătorii neputând iarăș, în principiu, să examineze și să aprecieze motivele refuzului proprietarului ¹¹⁾.

În asemenea cazuri, proprietarul poate întotdeauna să renunțe, atât în mod expres cât și tacit, la clauza prohibitivă din contract, și asemenea renunțare, pe care judecătorii fondului o apreciază în mod suveran ¹²⁾, validează subînchirierea, subarendarea sau cesiunea contractului.

Faptul că proprietarul ar fi primit unui sau mai multe căștiuri dela sublocatar sau arendaș, dându-i chitanță fără nici o protestare, constituie o renunțare tacită la clauza prohibitivă din contract. Reparațiile exterioare făcute de către proprietar la imobilul subînchiriat, nu constituie însă o renunțare din partea sa ¹³⁾.

Simpla cunoștință ce proprietarul ar fi avut despre subînchiriere sau subarendare, fără nici o protestare din partea lui, poate uneori fi considerată ca o ratificare a subînchirierii sau subarendărei, dar poate, după împrejurări, fi considerată și ca neavând acest caracter ¹⁴⁾.

Tot ca o renunțare la clauza prohibitivă din contract va fi considerat și faptul din partea proprietarului de a cere dela sublocatar sau subarendaș plata subchiriei sau subarendei. Proprietarul nu poate, deci, cere această plată dela sublocatar sau subarendaș, nici dela cesionarii intermediari, cari au încetat de a se folosi de lucru ¹⁵⁾. Este adevărat că art. 611 procedura civilă dispune că lucrurile subchiriașilor și subarendașilor, cari se vor afla în localurile ocupate de dânsii, precum și fructele pământului ce li s'a subarendat, pot fi sechestrate de către proprietar pentru plata chiriei sau arendei

datorită de chiriașul sau arendașul principal, însă acest text se referă, de bună seamă, la cazul când subînchirierea sau subarendarea n'a fost oprită.

Imprejururarea că proprietarul ar fi consimțit la o primă subînchiriere sau subarendare, în contra clauzei stipulate de dânsul, nu dovedește, în principiu, că el a consimțit la toate subînchirierile sau subarendările posterioare, căci este de principiu, după cum foarte bine decide și Curtea prin decizia ce adnotăm, că renunțările nu se presupun ¹⁶⁾.

Care este sancțiunea la care se supune locatarul sau arendașul principal ce subînchiriază, subarendază sau cedează contractul său în contra unei clauze prohibitive? Art. 1418 fiind mut în această privință, trebuie să recurgem la dreptul comun. În adevăr, în specie, lacatarul sau arendașul contravenind la o obligație de a nu face, proprietarul va putea, pe de o parte, fără a cere anularea sublocățiunii sau subarendărei, să ceară, dovedind prejudiciul suferit din această cauză, și în măsura acestui prejudiciu, daune dela locatarul sau arendașul principal ¹⁷⁾,

Pe de altă parte, proprietarul poate să expulzeze pe subchiriaș sau subarendaș, ca unul ce se folosește de imobilul său fără nici un drept, cerând ca posesiunea acestui imobil să fie restituită chiriașului sau arendașului cu care a contractat. El poate deci să ceară, față de acest din urmă, rezilierea contractului, cu daune-interese, pentru inexecutarea obligațiilor locatarului sau arendașului (art. 1021, 1468).

Tribunalele pot, în asemenea caz, să acorde chiriașului sau arendașului principal, conform dreptului comun, un termen pentru a expulza pe sublocatar sau subarendaș și a reintra în folosința imobilului ¹⁸⁾.

Ele au chiar facultatea, tot conform dreptului

16) Baudry et Wahl, I, 1120; Guillouard, I, 331; F. Herman, *op. și loco cit.*, No. 56; C. Rennes, Sirey, 59. 2. 236.

17) Baudry et Wahl, I, 1108; C. Lyon, D. P. 88. 2. 59; Sirey, 89. 2. 180.

18) Baudry et Wahl, *op. cit.*, I, 1108, p. 535; T. Huc, X, 285, p. 381; Laurent, XXV, 229; Guillouard, *op. cit.*, I, 332 și II, 627; Duvergier, *Louage*, I, 370, p. 353 (ed. din 1836); Aubry et Rau, V, § 368, p. 336; Troplong, *Louage*, I, 139, 140; Pand. fr., v^o *Bail en général*, 1969; Marcadé, VI, art. 1717, No. III; Massé-Vergé, IV, § 703, p. 378, nota 3; Duranton, XVII, 86; Agnel et Pabon, *op. cit.*, 663; p. 273, etc.

11) F. Herman, *op. și loco supra cit.*, No. 39 urm.; Laurent, *loco cit.*; Aubry et Rau, *loco cit.*, p. 334; Baudry et Wahl, *op. cit.*, 1104; Guillouard, *op. cit.*, I, 325.— *Contră*: C. Grenoble, Sirey, 67. 3. 44.

12) Cas. rom. Bulet. s. 1-a, 1876, p. 507.

13) Baudry et Wahl, *op. cit.*, I, p. 589, nota 2 (ed. 2-a).

14) Baudry et Wahl, I, 1118; F. Herman, *op. și loco cit.*, No. 53.

15) Baudry et Wahl, I, 1109, text și nota 6; C. Lyon, D. P. 88. 2. 59; Sirey, 89. 2. 180.— *Contră*: Trib. din Alexandria (Egipt), *Journal Clunet*, anul 1876, p. 389.

comun, cu toată părerea contrară a deciziunii ce adnotăm, de a respinge rezilierea, condamnând pe locatarul sau arendașul principal numai la daune, mai cu seamă atunci când, în momentul cererii, sublocațiunea a încetat, sau când ea nu aduce nici o daună proprietarului, sau în fine, când locatarul sau arendașul principal se oferă de a expulza el însuș pe sublocatar sau subarendaș¹⁹⁾.

S'a decis că această soluție este admisibilă chiar dacă sublocațiunea a fost consimțită către o persoană care ar exercita o profesie de natură a discredită imobilul, de exemplu: prostituția²⁰⁾.

Judecătorii nu mai pot însă să acorde termene, nici să refuze rezilierea, ci ei trebuie s'o constate numai, atunci când se dispune anume prin contract că sublocațiunea, subarendarea sau cesiunea contractului va aduce rezilierea lui de drept; și aceasta prin aplicarea dreptului comun relativ la pactul comisor expres, căci în asemenea caz, condițiunea rezolutorie, din tacită ce eră, a devenit expresă²¹⁾.

Precum vedem, toate punctele decise de Curtea din Iași, prin deciziunea ce adnotăm, sunt juridice, afară de ultimul punct, prin care majoritatea Curței pune în principiu că, în caz de subarendarea imobilului în cantra unei clauze exprese a contractului, judecătorii nu sunt în drept a respinge rezilierea sub cuvânt că subarendarea n'ar aduce nici o daună proprietarului, căci am văzut că, atât după doctrină cât și după jurisprudență, soluția contrară este singură admisibilă, în baza art. 1438 și 1455, aplicabile și în specie.

Cu toate acestea, trebuie să recunoaștem că decizia Curței este foarte remarcabilă și bine motivată.

Iași.

D. ALEXANDRESCO

19) Baudry et Wahl, *op. cit.*, I, p. 273; Agnel, *op. cit.*, 663, p. 273; Duvergier, *Louage*, I, 370, p. 353; Troplong, *op. cit.*, I, 139; Pand. fr. v^o *cit.*, 1970, 1971; Cas. fr. Sirey, 37. 1. 614.

20) C. Paris (sub Cas.) Sirey, 40. 1. 867.

21) Cpr. Trib. Neamț, *Cr. Judiciar* No. 70 din 1905 și autoritățile citate în observația noastră, care însoțește această sentință.

GRIGORE V. MANIU. — Explicațiuni teoretice și practice asupra Codului de comerț Român, Volumul III, coprinzând legile privitoare la persoana comerciantului și noțiuni relative la fondul comercial. — Tipogr. Gutenberg, Joseph Göbl, București, 1908.

Preț 12 lei.

TRIBUNALUL ILFOV, SECȚIUNEA III

Audiența dela 22 Decembrie 1908

Președinta d-lui P. Hagiopol, președinte

Maria G. Demetru cu I. D. Vasiliu

CONVENȚIUNI. — MENȚIUNE DE NUMĂRUL ORIGINALELOR CE S'AU FĂCUT.— LIPSA EI.— SANȚIUNE.— ART. 1179 CODUL CIVIL. ACT SUB SEMNĂSURĂ PRIVATĂ.— VICH DE FORMĂ.— ÎNCEPUT DE DOVADĂ SCRISĂ. — ADMISIBILITATEA PROBEI CU MARTORI. — ART. 1197 CODUL CIVIL.

ARVUNĂ. — PRIMIREA EI. — DACĂ ARE DE EFECT VALIDAREA ACTULUI DE VIȚILE DE EORMĂ DE CARE A FORT ATINS.

1^o Lipsa mențiunii cerute de art. 1179 codul civil pentru convențiunile sinalagmatice, nu are ca sancțiune de a anulă însăș convenția, ci numai de a face ca actul neregulat făcut să fie lipsit de forță probantă, căci vițiile actului nu atrag vițierea convențiunii, întrucât acest articol nu rezolvă decât o chestiune de probă.

2^o Actul sub semnătură privată, lipsit de formalitatea dublului, deși nu face probă deplină de existența convențiunii, poate însă servi ca început de dovadă scrisă, în care caz proba cu martori este admisibilă.

3^o Primirea arvunei, chiar dacă ar presupune o executare parțială a convențiunii, nu are de efect de a validă actul de vițiu de formă de care a fost atins la întocmirea lui.

S'au ascultat: d-l avocat C. Xeni, din partea reclamantei; d-l avocat M. Ulvianu, din partea părții intime.

Tribunalul,

Asupra cererii Mariei G. Demetru, făcută prin petiția înregistrată la No. 44087 din 1908, prin care cere să se declare, față de I. N. Vasiliu, nulă și fără efect chitanța din 21 August 1908, făcută în orașul Sinaia, și să fie obligat a cere radierea transcripției cu No. 1598 din 17 Septembrie 1908, ce a făcut la tribunalul de Covurlui, iar în caz de nevoie a lui I. N. Vasiliu a face aceasta într'un termen defipt, a fi autorizată a cere această radiere, sau să se ordone direct de tribunal radierea ei, plus daune-interese și cheltueli de judecată;

Având în vedere că, din desbaterile orale urmate în instanță, actele prezentate, cum și din concluziunile scrise și depuse de părți, se constată că între Maria S. Demetru și I. N. Vasiliu, a intervenit, prin chitanța din 21 August 1908, o convențiune, prin care Maria S. Demetru arendașă moșia sa Călugăreasca, pe timp de cinci ani, cu începere dela 1 Martie 1910, cu obligațiune ca I. N. Vasiliu să-i plătească o arendă anuală de 7000 lei, plătită în două căștiuri egale, la 23 Martie și 26 Septembrie

ale fiecărui an; că, această chitanță, deși constată o convenție sinalagmatică, nu s'a redactat în dublu exemplar, dar la încheierea ei s'a numărat și s'a primit de Maria S. Demetru o arvună de 1000 lei. Maria S. Demetru, pretinzând că această chitanță nefiind redactată în dublu exemplar, este nulă, și că, dealtfel, prin aceasta părțile nu au avut în vedere decât un proiect de arendare, a intentat acțiunea contra lui I. N. Vasiliu, care face obiectul acestui proces. Acestea sunt faptele.

Având în vedere că Maria Demetru, prin d-l avocat C. Xenii, în susținerea cererii sale, invoacă, în primul rând, nulitatea chitanței, întrucât ea conținând dovada existenței unui contract de arendare, convențiune sinalagmatică, urmă a fi întocmită în dublu exemplar și prevăzând mențiunea de numărul originalelor, și, în al doilea rând, că această chitanță constată un proiect de arendare, nu o convențiune perfectă.

Având în vedere că I. N. Vasiliu, prin d-l avocat M. Ulvianu, se opune la această cerere și susține, în primul rând, că faptul că această chitanță nu a fost redactată în dublu exemplar, nu atrage nulitatea chiar a contractului, omisiunea aceasta face dovada existenței ei imperfectă, și cum ea, dacă nu face dovada complectă a convențiunii, întrunește elementele unui început de dovadă scrisă, cere, pentru complectarea convențiunii, admiterea probei cu martori, și, în al doilea rând, că nu poate fi vorba că această chitanță ar constata numai un proiect de arendare, căci dacă discuțiune ar fi putut să fie fără darea arvunei, prin primirea ei, care în legislațiunea română are caracterul de a consacra perfectabilitatea convențiunii, o asemenea discuție nu poate să aibă loc;

Având în vedere că, în principiu, validitatea actelor sub semnătură privată, nu este supusă la nici o condițiune de formă, afară de semnătura manuscrisă a părții care atestă consimțământul ei, dar prin excepție se prescrie oarecari formalități în privința convențiilor sinalagmatice și în privința unor convenții unilaterale;

Având în vedere că, în ce privește actele sub semnătură privată, care constată convenții sinalagmatice sau bilaterale, legiuitorul, prin art. 1179 codul civil, prescrie pentru a fi valide, ca instrumentul probatoriu să fie făcut în atâtea exemplare câte sunt părți cu interes contrariu, și fiecare exemplar să facă mențiune de numărul originalelor ce s'au făcut;

Având în vedere că sancțiunea omisiunii acestei formalități nu este de a anula însăși convenția, ci numai de a face ca actul neregulat să fie lipsit de forța probantă, căci viciile actului nu atrag vicierea convențiunii, întrucât acest articol nu rezolvă decât o chestiune de probă;

Având în vedere, dacă este adevărat că convenția, în lipsa formalităților cerute de art. 1179 codul civil, este validă, este însă o chestie de a se ști dacă un astfel de act, neregulat întocmit, poate servi el însuși ca un început de dovadă scrisă;

Având în vedere că, un act, semnat de persoana căreia se opune, prezintă, fără îndoială, prima condiție cerută de art. 1197 codul civil, iar în ce privește dacă conținutul unui asemenea act face verosimil faptul pretins, rămâne, prin natura sa, la aprecierea autorității judecătorești căreia, pentru a-i tăgădui această putere, trebuie să se găsească, în mod excepțional, oprit prin o dispoziție formală sau implicită a legii, ceea ce nu este;

Având în vedere că, a admite că un asemenea act nu are nici o forță probantă, este a pune pe legiuitor într-o inconsecință, fiindcă, după termenii art. 1197 codul civil, simplele enunțări, mai mult sau mai puțin precise, conținute în simple scrisori, chiar anterior epocii desemnate încheerii definitive a convențiunii, pot servi ca un început de dovadă scrisă, ceea ce nu s'ar concilia într-o legiuire în care toate dispozițiunile ei trebuie să armonizeze;

Având în vedere că, dacă este adevărat că lipsa unui al doilea original poate să aibă de cauză neîncheierea definitivă a convențiunii, este însă tot atât de posibil ca aceasta să fie datorită și altor motive, și că în realitate convențiunea să fie definitiv încheiată;

Că, dar, așa fiind, chitanța din 21 August 1908 poate servi de un început de dovadă scrisă, și întrucât în asemenea caz dovada cu martori este admisibilă, această cererea este fondată și urmează a fi admisă.

Având în vedere că, în ce privește faptul arvunei, chiar admitând că primirea ei ar presupune o executare parțială a convențiunii, ea însă nu are de efect de a validă actul de vițiu de formă de care a fost atins, când aceasta a fost constatată prin însuși actul la întocmirea lui (Vezi Aubry et Rau, *Droit civil*, tom. VIII, pag. 233);

Având în vedere că, dacă această cerere, din această privință, este fondată, implicit se găsește printr'această rezolvată și obiecțiunea că chitanța din 21 August 1908 ar constitui un proiect de arendare, nu o convențiune perfectă.

Pentru aceste motive, admite cererea.

Semnați: P. Hagiopol, G. Băicoianu.

BIBLIOGRAFIE

A apărut în editura Librăriei *Leon Alcalay*:

Suplimentul pe 1908 la Codul General al României, de C. Hamangiu, procuror la Curtea de apel din Iași.

Acest volum, de peste 1000 pagini, coprinde toate legile, regulamentele, decretale, circularile, etc., dela 1 Mai 1907 până la 1 Septembrie 1908, având și un indicator alfabetic care înlesnește găsirea fiecărui text de lege sau regulament.

Prețul volumului broșat 7 lei, sau legat în piele roșie flexibil ca al colecției, 10 lei.

Comandele se fac de acum pe adresa Librăriei *Leon Alcalay*, la București.

Codul General al României, compus din 3 volume, împreună cu acest supliment pe 1908, legat în piele . . . 48 lei.