

# DREPTUL

LEGIslaTİUNE — 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

## SUMAR.

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ.— *Inalta Curte de casație și justiție, secțiunea I*: S. I. Samuelli cu M. Săvulescu.— Ș. Jäger cu Elena I. Bucătaru.— *Observație* de d-l D. Alexandresco.

*Curtea de apel din București, secțiunea I*: Robert de Roma cu Alex. Hecht.— V. Manolescu cu Societatea funcționarilor publici.— *Observație* ded-l D. Alexandresco.

*Tribunalul Ilfov, secția comercială*: Darid Feinstein cu Chiriță G. Roșca.

## JURISPRUDENȚA ROMANA

### INALTA CURTE DE CASAȚIUNE ȘI JUSTIȚIE

SECȚIUNEA I.

*Audiența dela 11 Februarie 1909*

Președinta d-lui L. Leonțianu, consilier

I. I. Samuelli cu M. Săvulescu

LOCAȚIUNE.— PROPRIETAR ACȚIONAT ÎN DAUNE PE CALE PRINCIPALĂ.— ADMISIBILITATEA ACȚIUNEI.— CONDIȚIUNI.— ART. 12, 13 ȘI 19 DIN LEGEA PROPRIETARILOR DELA 1903.

CONVENȚIUNI.— INTENȚIA PĂRȚILOR CONTRACTANTE.— INTERPRETAREA ACESTEI INTENȚIUNI.— INSTANȚA DE FOND.— SUVERANĂ APRECIERE.

1<sup>o</sup> Din cuprinsul dispozițiilor art. 12, 13 și 19 din legea asupra drepturilor proprietarilor din 1903, rezultă că locatarul sau orice persoană interesată, perde dreptul de a intentă acțiune pe cale principală pentru despăgubiri, numai dacă a uzat de calea apelului sau a contestațiunii în contra unei hotăriri prin care proprietarul a obținut executarea sau expulzarea cerută de dânsul, iar nu și atunci când mai înainte și independent de orice cerere de executare sau expulzare din partea proprietarului, locatarul pornește acțiune în reziliere și daune în în contra proprietarului.

2<sup>o</sup> Interpretarea intențiunii și voinței părților contractante fiind de suveranul atribut al judecătorilor de fond, scapă controlului Curței de casație, când nu se denaturează convențiunea părților.

No. 72.— Respins, ca nefondat, recursul făcut de S. I. Samuelli, contra sentinței tribunalului Prahova, secția II, No. 307 din 1908, dată în proces cu M. Săvulescu.

S'au ascultat: d-l avocat M. I. Negreanu, în desvoltarea motivelor de casare; d-l avocat N. Părvulescu, în combateri.

Curtea, deliberând,

Asupra motivului I de casare:

«Greșită aplicare a art. 12, 13 și 19 din legea asupra drepturilor proprietarilor din 1903.

«Tribunalul constată în fapt: 1<sup>o</sup> că subscrisul, în calitate de proprietar al hanului închiriat lui M. Săvulescu, am obținut contra acestuia două hotăriri, No. 401 și 982 din 4 Martie și 19 Iunie 1906, prin care eră condamnat să-mi plătească chiria hanului în chestiune; 2<sup>o</sup> că, în contra acestor hotăriri, Săvulescu a făcut și apel și contestație, cari i s'au respins.

«Conform art. 12, 13 și 19 din legea asupra drepturilor proprietarilor, Săvulescu nu mai eră în drept să facă o acțiune de reziliere, și tribunalul admitându-i acțiunea, face o greșită aplicare a citatelor texte de lege».

Având în vedere sentința cu No. 307 din 1908 a tribunalului Prahova secția II, atacată prin recursul de față, din care se constată că intimatul de azi în recurs, M. Săvulescu, intentând acțiune la judele ocolului II Ploești, în contra recurentului S. I. Samuelli, a cerut rezilierea contractului de închiriere, restituirea îndoită a arvunei de 200 lei și 1000 lei ca daune-interese, pe motiv că proprietarul Samuelli nu i-a pus la dispoziție la termen și în condițiuni de a se putea folosi, hanul închiriat după moșia Boareasca-de-sus;

Că, tribunul în apel prin sentința atacată, admitând în parte acțiunea, a declarat reziliat contractul de închi-



riere, a obligat pe Samuelli la restituirea arvunei îndoită, adică 400 lei și la 200 lei ca daune;

Considerând că tribunalul constată prin sentința atacată că, acțiunea pentru reziliere și daune ce face obiectul procesului de față, este intentată de Săvulescu înaintea acțiunii pe care Samuelli a făcut-o în contra numitului pentru plata chiriei hanului închiriat;

Considerând că, din dispozițiunile art. 12, 13 și 19 din legea asupra drepturilor proprietarilor din 1903, rezultă că locatarul sau orice persoană interesată pierde dreptul de a intenta o acțiune pe cale principală, pentru despăgubiri, numai dacă au uzat de calea apelului sau a contestației în contra unei hotărâri prin care proprietarul a obținut executarea sau expulzarea cerută de dânsul, iar nu și atunci când mai înainte și independent de orice cerere de executare sau expulzare din partea proprietarului, locatarul pornește acțiune în reziliere și daune în contra proprietarului, cum este cazul în speță;

Considerând dar, că tribunalul judecând că locatarul Săvulescu eră în drept să înființeze în contra proprietarului Samuelli prezenta acțiune în reziliere și daune, a dat o bună interpretare sus citatelor texte de lege, și prin urmare mijlocul de casare este neîntemeiat.

#### Asupra motivului II de casare:

«Violarea art. 104 din legea judecătorilor de ocoale din 1896 și a art. 218 și 224 pr. civilă, greșită aplicare a art. 109 din legea judecătorilor de ocoale din 1896. Exces de putere.

«Sentința tribunalului se bazează pe o cercetare locală a judecătorului de ocol din 4 Maiu 1906 și pe o expertiză cu aceeași dată. Ambele aceste lucrări sunt însă nule, fiindcă subscrisul n'a fost citat nici de judecător spre a fi față la cercetarea locală, nici de expert pentru a fi față la lucrarea sa. Citația făcută pentru a fi față la luarea jurământului expertului, nu poate înlocui citarea formală a părților cerute de lege. Citatele texte de lege au fost dar călcate, și lucrările făcute fără ca părțile să fie citate în regulă sunt nule, iar tribunalul, fără a avea alte dovezi, bazându-și hotărârea numai pe acele lucrări nule, dă o hotărâre cu exces de putere».

Considerând că tribunalul constată, prin sentința atacată, că judecătorul de ocol, conform art. 104 din legea judecătorilor de pace din 1896, sub regimul căreia s'a judecat afacerea, a citat pe S. I. Samuelli, ca în ziua de 4 Maiu 1906, să fie față în localitate, la hanul de pe moșia Boereasca-de-sus, spre a fi față la jurământul expertului, când urmează a se face constatarea locală; că, în acea zi S. I. Samuelli neprezentându-se la fața locului, judele de ocol, conform art. 109 din sus zisa lege, a luat jurământul expertului, care a și făcut lucrarea în aceeași zi, constatând și judecătorul prin el însuși starea lucrurilor;

Considerând dar că, întrucât se constată că recurentul Samuelli a fost încunoștiințat, conform art. 104 din legea judecătorilor de pace din 1896, de ziua termenului în care s'a făcut constatarea locală și judele de ocol a efectuat acea constatare în conformitate cu sus-zisa lege organică, sub regimul căreia a făcut lucrarea, tribunalul n'a violat sus citatele texte de lege, a respectat dispozițiunile prescrise prin art. 218 și 224 c. civil, aplicabile

la expertizele ordonate de tribunal și Curțile de apel și nici n'a comis exces de putere după cum pretinde recurentul;

Că prin urmare și acest mijloc de casare este neîntemeiat.

#### Asupra motivului III de casare:

«Eroare grosieră de fapt. Denaturarea convențiunei părților.

«In declarațiunea lui Săvulescu, cu data de 24 Noembrie 1905, nu se prevede nici o obligațiune din partea subscrisului de a-i pune hanul la dispoziție într'un timp dat, ci rezultă că intenția sa eră să-l primească astfel cum se află. Tribunalul ordonând rezilierea și condamnându-mă la daune, denaturează convenția noastră printr'o eroare grosieră de fapt».

Considerând că interpretarea intențiunei și voinței părților contractante, fiind de suveranul atribut al judecătorilor de fond, scapă controlului Curței de casație, când nu se denaturează convențiunea părților, ceea ce recurentul prin nimic n'a putut invederă azi înaintea acestei Curți;

Că dar și acest ultim mijloc de casare fiind neîntemeiat, recursul se găsește nefondat.

Pentru aceste motive, respinge.

*Audiența dela 23 Ianuarie 1909*

Președinta d-lui M. Iulian, consilier

S. Jäger cu Elena I. Bucătaru

LOCAȚIUNE.— ACȚIUNE ÎN REZILIERE.— LEGEA PROPRIETARILOR.— CERCETAREA PRICINEI ÎN ȘEDINȚĂ PUBLICĂ.— DACĂ SCHIMBĂ CARACTERUL ACȚIUNEI.— APEL.— TERMEN DE TREI ZILE.— ART. 27, 30, 99 ȘI 119 DIN LEGEA JUDECĂTORILOR DE OCOALE.

Din simplul fapt că o acțiune introdusă pe baza legii proprietarilor și judecată de judele de ocol după dispozițiunile cuprinse în această lege, a fost cercetată în ziua pronunțării în ședință publică, nu se poate schimba caracterul acțiunei, întrucât nici partea reclamantă n'a făcut vre-o declarațiune în acest sens înaintea primei instanțe, și nici purtătorul nu a ridicat vre-o obiecțiune în această privință.

Prin urmare, tribunalul care respinge ca tardiv apelul îndreptat contra unei asemenea sentințe peste termenul de trei zile, prevăzut de legea proprietarilor, nu comite nici un exces de putere, și astfel motivul de casare bazat pe un asemenea temei are a fi respins.

No. 39. — Respings, ca nefondat, recursul făcut de Sulim Jäger, contra sentinței tribunalului Dorohoi, No. 218 din 1908, dată în proces cu Elena I. Bucătaru.

S'au ascultat: d-l avocat Gr. Maniu, în desvoltarea motivelor de casare; d-l avocat P. Poni, în combateri.



## Curtea, deliberând,

## Asupra motivelor de casare invocate:

«Atât judecătorul ocolului Dorohoiu, care și-a declinat competența, cât și judecătorul ocolului Darabani, care a judecat acțiunea în fond, au pronunțat cărțile de judecată în ședință publică, deși se reclamase după legea proprietarilor. Cu modul acesta, reclamația a înțeles să se judece după dreptul comun. Tribunalul însă a judecat apelul în camera de consiliu, astfel că o carte de judecată dată în ședință publică a fost judecată în camera de consiliu.

«Apoi, tribunalul îmi respinge apelul ca tardiv, uitând că din moment ce, fără ca reclamantul să facă vre-o obiecțiune, cartea de judecată s'a dat în ședință publică, căile de atac trebuiau să fie acele fixate de legea judecătorilor de ocoale. Mai mult, după spiritul și litera legii judecătorilor de ocoale, toate afacerile de competența unui judecător de ocol se judecă conform acestei legi. Astfel, cambiile până la 300 lei, se judecă cu opoziție, iar apelul, chiar în materie cambială, curge dela comunicare, ceea ce constituie o derogare dela art. 349 codul comercial. În acest sens este și o circulară a d-lui Ministru de justiție.

«În fine, art. 119 legea judecătorilor de ocoale, declară că toate legile contrarii sunt abrogate. Prin urmare, tribunalul Dorohoi numai prin exces de putere și violare de lege a putut judeca afacerea în camera de consiliu și să-mi respingă apelul ca tardiv. Pe lângă toate acestea, procedura eră nulă, la judele de ocol Darabani, așa că n'am putut avea cunoștință de termen, și nici acțiunea nu eră după legea proprietarilor, căci după art. 30 legea judecătorilor de ocoale, numai acțiunile pentru izgonirea chirieșului, pentru executarea, anularea sau rezilierea contractelor de locațiune se judecă conform legii proprietarilor.

«În specie însă s'a cerut rezilierea și daune, așa că cu drept cuvânt acțiunea s'a judecat după dreptul comun».

Având în vedere că prin sentința supusă recursului, tribunalul a respins ca tardiv apelul făcut de Sulim Iăger, contra cărței de judecată cu No. 56 din 1908 a judeului ocolului Darabani;

Având în vedere că prin această carte de judecată, admitându-se acțiunea intentată, pe baza legii asupra drepturilor proprietarilor, de către Elena I. Bucătaru, în contra recurentului Sulim Iăger, s'a declarat reziliat, din culpa, acestuia contractul de locațiune autentificat de judecătorul ocolului Dorohoi sub No. 44 din 1904, condamnându-se Sulim Iăger să plătească reclamantei Elena I. Bucătaru suma de 600 lei, ca daune-interese;

Considerând că întrucât se constată că acțiunea a fost introdusă pe baza legii asupra drepturilor proprietarilor și a fost chiar judecată de judele de ocol, întemeindu-se pe dispozițiunile coprinse în această lege, (jurnalul judecătoriei ocolului Dorohoi, No. 2479 din 10 Noembrie 1907), simplul fapt că în ziua de 8 Iulie 1908, când s'a pronunțat cartea de judecată, afacerea s'a cercetat în ședință publică, nu poate schimba caracterul acțiunii, întrucât nici reclamanta stăpână pe acțiunea sa n'a făcut vreo declarațiune în acest sens înaintea primei instanțe, și nici pârâțul Sulim Iăger n'a ridicat acolo vreo obligațiune în această privință;

Considerând că fiind constant că acțiunea a fost introdusă și judecată la prima instanță conform legii proprietarilor, cu drept cuvânt tribunalul a judecat că ter-

menul de apel potrivit art. 12 din această lege este de 3 zile dela pronunțarea cărței de judecată, deoarece conform art. 30 din actuala lege a judecătorilor de ocoale, judecătorul de ocol poate judeca și după legea proprietarilor acțiunile introduse pe baza acestei legi, respectându-se termenele de reformare arătate întrânsa, iar art. 119 din actuala lege a judecătorilor de ocoale, nu abrogă dispozițiunile legii speciale asupra drepturilor proprietarilor, ci numai dispozițiunile contrarii ale legii judecătorilor de ocoale;

Considerând că părțile judecându-se contradictoriu în apel la tribunal, nulitatea de procedură dela prima instanță s'a acoperit la instanța de apel, astfel că nu se poate trage din această nulitate un mijloc de casare;

Considerând că conform legii asupra drepturilor proprietarilor, pentru valorificarea tuturor drepturilor rezultând dintr'un contract de închiriere, și prin urmare pentru reziliere și daune, cerute pe baza unui asemenea contract, proprietarul având dreptul de a intenta acțiunea potrivit acestei legi, bine instanțele de fond au judecat-o conform dispozițiunilor coprinse întrânsa, iar nu conform dreptului comun;

Considerând că astfel fiind, mijlocul de casare invocat se găsește neîntemeiat și prin urmare recursul este nefondat.

Pentru aceste motive, respinge.

*Observație.*— Toate acțiunile introduse pe baza legii proprietarilor, se judecă atât de prima instanță, cât și de instanțele superioare, în camera de consiliu (art. 6, 10 și 12 legea proprietarilor).

Imprejurarea că judecata ar fi avut loc în ședință publică, nu este o cauză de nulitate, mai ales dacă părțile n'au ridicat nici o obiecțiune în această privință, și dacă judecata a urmat astfel numai în prima instanță, întrucât este de principiu, după cum foarte bine o spune și Curtea, în unul din considerentele sale, că nulitățile de procedură dela prima instanță sunt acoperite prin decizia instanței superioare.

În orice caz, un viciu de procedură nu poate schimba caracterul acțiunii; așa că foarte bine s'a decis în specie, că termenul de apel eră tot acel prevăzut de legea proprietarilor, întrucât acțiunea fusese introdusă și judecată după procedura sumară a acestei legi. Decizia Curței de casație, ce publicăm astăzi, este deci la adăpost de orice critică.

D. ALEXANDRESCO



## CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI

SECȚIUNEA I.

*Audiența dela 5 Martie 1909*

Președinta d-lui Sc. Popescu, prim-președinte

Robert de Roma cu Alex. Hecht

LOCAȚIUNE. — CONTRACT DE. — CONDIȚIUNEA REZOLUTORIE  
EXPRESĂ. — NEEEXECUTAREA EI. — RENUNȚARE TACITĂ.

Simpla neexecutare a obligațiunei uneia din părți de a plăti chiria la termenele stipulate, nu atrage în mod neapărat rezilierea contractului, de oarece înserarea clauzei exprese de rezoluțiune fiind stipulată în favoarea locatorului, nu se poate admite că partea față de care angajamentul n'a fost executat a înțeles să se pună la discreția celeilalte părți care este în culpă și să lase debitorului dreptul de a rezilia contractul prin singura lui voință. Astfel, partea în favoarea căreia a fost stipulată clauza rezolutorie, după cum are singură dreptul de a se prevala de această clauză, tot astfel poate să și renunțe la ea în mod expres sau tacit, fără ca contractul să fie desființat.

No. 75. — Robert de Roma a făcut apel în contra ordonanței prezidențiale a tribunalului Ilfov, secția III, No. 85 din 1909, dată în proces cu Alex. Hecht.

S'au ascultat: d-l avocat Al. Bilciurescu, în desvoltarea motivelor de apel; d-l avocat Gh. Lapati, în combateri.

Curtea,

Asupra apelului făcut de Robert de Roman în contra ordonanței prezidențiale No. 85 din 1909, a tribunalului Ilfov secția III:

Având în vedere că prin această ordonanță s'a admis în parte așțiunea intentată de apelant cu petițiunea din 31 Ianuarie 1909, în contra pârâtului Al. Hecht; s'a obligat pârâtul să plătească apelantului suma de 800 lei rest din chiria stipulată la art. 4 din contractul de locațiune intervenit între el și apelant, și s'a respins cererea de rezilierea contractului făcută de apelant prin acea acțiune;

Având în vedere că apelantul a chemat în judecată pe pârâtul Al. Hecht, cerând: 1) rezilierea, pe ziua de 23 Aprilie 1909, a contractului de subînchiriere pentru grădina din București, str. Academiei 32, zisă «Ambasadori», și evacuarea pe aceiași zi; 2) condamnarea pârâtului la plata sumei de lei 800, cu titlu de rest din chiria devenită exigibilă din trecut;

Având în vedere că pentru a cere rezilierea contractului, apelantul a invocat la prima instanță două motive: a) neplata sumei de 800 lei, rest din cei 2000 lei, prevăzuți sub punctul 4 din contract; b) insolvabilitatea notorie în care s'ar afla pârâtul;

Având în vedere că asupra acestor puncte Curtea adoptă

în total motivele din ordonanța apelată, pe cari le găsește juste și întemeiate;

Având în vedere că, înaintea Curții pentru a cere rezilierea contractului, apelantul a invocat un motiv nou, tras din faptul că pârâtul a plătit prețul chiriei pe unul din semestre peste termenul prevăzut în contract, susținând că conform clauzei înserate, contractul s'a reziliat de plin drept;

Având în vedere că, într'adevăr, prin contractul de subînchiriere intervenit între părți se prevede că pârâtul să plătească Ministerului de domenii, chiria ce apelantul ca locatar principal eră dator să plătească Ministerului, iar plata urmă a se face la epocile și în condițiunile stipulate în contractul dintre apelant și Minister;

Că, la punctul 5 din contractul de subînchiriere se mai prevede că neplata chiriei către Stat, la epocile și în condițiunile stipulate, va atrage după sine rezilierea contractului de plin drept, fără somațiune, punere în întârziere sau chemare în judecată;

Că, în fine, se recunoaște de către pârât că plata semestrului 1 Octombrie 1908 — 1 Aprilie 1909, s'a făcut după termenul de 1 Octombrie 1908, prevăzut în contract;

Având în vedere însă că simpla neexecutare a obligațiunei uneia din părți de a plăti chiria la termenele stipulate nu atrage în mod neapărat rezilierea contractului, deoarece înserarea clauzei exprese de rezoluțiune fiind stipulată în favoarea locatorului, nu se poate admite că partea față de care angajamentul n'a fost executat a înțeles să se pună la discreția celeilalte părți care este în culpă și să lase debitorului în culpă dreptul de a rezilia contractul prin singura lui voință;

Că, dar, partea în favoarea căreia a fost stipulată clauza rezolutorie are singură dreptul de a se prevala de această clauză;

Că, astfel, dânsa putea să renunțe la acea clauză, în mod expres sau tacit, fără ca contractul să fie desființat;

Având în vedere că este necontestat, în fapt, că apelantul nu s'a prevalat de clauza rezolutorie după expirarea termenului de plata chiriei către Stat pentru semestrul în curs; că a lăsat pe subchiriaș în folosința imobilului, fără a-și manifesta în vreun chip voința sa de a considera contractul ca reziliat; că deși cu întârziere, pârâtul plăti chiria către Stat în momentul când a fost introdusă cererea de reziliere;

Având în vedere că nici apelantul n'a dat vreo importanță clauzei rezolutorii ce înserase în contract și care probabil eră mai mult o clauză de stil, prin faptul că după cum singur recunoaște n'a urmărit să vadă dacă chiria se plăteă ori nu la termenele stipulate, și numai din întâmplare a aflat că chiria se plăti cu întârziere, prin aceia că primise o înștiințare de plata chiriei din partea unui al treilea, căruia pârâtul la rândul său îi cedase contractul;

Având în vedere că întrucât apelantul, nu și-a mani-



festat voința sa de a opta pentru rezilierea contractului și a lăsat să treacă mai multe luni până să introducă cererea de reziliere, și aceasta după ce pârâtul achitase chiria către Stat, prin acest fapt apelantul dovedește în mod neîndoelnic voința sa de a renunța la dreptul de reziliere, cel puțin pentru semestrul în curs;

Că, prin urmare, și acest motiv de rezilierea contractului este nefondat, și ca atare apelul urmează a fi respins.

Pentru aceste motive, renpinge apelul.

Semnați : Sc. Popescu, G. Flaișten, Oscar N. Nicolescu,  
M. Vidrașcu, I. Stambulescu.

*Observațiune.* — Este necontestat că locatorul care a stipulat într'un contract de locațiune sau de arendare un pact comisoriu expres, poate să renunțe la dânsul, atât în mod expres cât și tacit. Vezi Trib. Neamț, sentință publicată în *Dreptul* No. 20, p. 160, din 1909, precum și numeroasele decizii citate în observația care însoțește această din urmă sentință. Mai vezi în acelaș sens și deciziunea Curței din București, publicată mai jos.

D. A.

#### *Audiența dela 11 Decembrie 1908*

Președinta d-lui Sc. Popescu, prim-președinte

V. Manolescu cu Societatea funcționarilor publici

LOCAȚIUNE. — NEPLATA CHIRIEI. — ORDONANȚĂ PREZIDENTIALĂ EXECUTORIE. — DACĂ E SUPUSĂ APELULUI. — CURGEREA TERMENULUI. — ART. 2 ȘI 11 LEGEA PROPRIETARILOR.

LOCAȚIUNE. — CONTRACT. — CLAUZĂ RESOLUTORIE EXPRESĂ. — RENUNȚARE TACITĂ. — FACULTATEA PROPRIETARULUI DE A UZA DE DREPTUL COMUN.

1<sup>o</sup> Ordonanțele prezidențiale date în puterea art. 2 din legea asupra drepturilor proprietarilor, deși executorii, sunt supuse apelului, de oarece executarea nu este decât un beneficiu al legii pentru proprietar de a nu întârzia plata chiriei, ceea ce nu exclude dreptul de apel.

În ce privește termenul de trei zile, în care are a se declara apelul, el curge dela comunicare, iar nu dela pronunțare, întrucât asemenea ordonanțe se dau fără citarea părților și li se aplică dreptul comun.

2<sup>o</sup> Faptul proprietarului de a nu uză de dreptul ce-i dă clauza rezolutorie expresă din contract și de a primi chiria și după expirarea termenului de plată, constituie o renunțare tacită la acea clauză, și prin urmare locatorul nu mai are decât facultatea rezultând din dreptul comun de a uză de clauza rezolutorie tacită, adică de a pune pe locatar în întârziere de a plăti chiria și de a cere rezilierea dela justiție.

No. 395. — Vasile Manolescu a făcut apel contra ordonanței prezidențiale No. 569 din 1908, a tribunalului

Ilfov, secția IV, dată în proces cu Societatea funcționarilor publici.

S'au ascultat: d-l avocat Gr. Duca, în desvoltarea incidentului de inadmisibilitatea apelului; d-l avocat N. Ștefănescu, în combateri.

Curtea,

Având în vedere că din dispozițiunile art. 11 și 12 din legea asupra drepturilor proprietarilor rezultă că ordonanțele prezidențiale date în puterea art. 2 din această lege, sunt supuse apelului;

Că, aceasta rezultă clar și neîndoios din termenii în-trebiunțați în art. 11, deoarece după ce se dispune că ordonanța dată conform art. 2 este executorie, se adaugă că executarea nu se poate suspenda nici prin apel, ceea ce implică în mod virtual existența dreptului de apel în contra unor asemenea ordonanțe;

Că dacă ordonanța este executorie, aceasta este un beneficiu al legii pentru proprietar de a nu se întârzia plata chiriei, nu înseamnă însă că prin aceasta se exclude dreptul de apel;

Având în vedere în ce privește termenul de trei zile în care are a se declara apelul, că atunci când este vorba de o ordonanță prezidențială dată în puterea art. 2 din lege, termenul curge dela comunicarea ordonanței, iar nu dela pronunțarea ei, deoarece asemenea ordonanțe se dau fără citarea părților și li se aplică dreptul comun;

Că numai când este vorba de hotărârile date conform art. 3 și urm. din lege, adică cu citarea părților, termenul de trei zile curge dela pronunțare.

Pentru aceste motive, declară apelul admisibil.

În fnod:

S'au ascultat: d-l avocat Ștefănescu, în desvoltarea motivelor de apel; d-l avocat I. G. Ionescu, în combateri.

Curtea,

Asupra apelului făcut de Vasile Marinescu în contra ordonanței prezidențiale cu No. 569 din 1908, a tribunalului Ilfov, secția IV:

Având în vedere că prin această ordonanță s'a admis cererea făcută de Societatea funcționarilor publici, în executarea contractului de închiriere intervenit între Societate ca proprietară și V. Manolescu ca chiriaș, relativ la prăvălia No. 10 din palatul Societății situat în Piața Victoriei, s'a condamnat chiriașul Manolescu, să plătească Societății suma de 1500 lei, reprezentând chiria semestrului 23 Septembrie 1908—23 Martie 1909, ordonându-se în acelaș timp evacuarea prăvăliei cu începere dela 23 Aprilie 1909;

Având în vedere că deși contractul intervenit între părți prevede clauza rezolutorie expresă pentru neplata chiriei la termen, și deși se recunoaște de chiriaș că plata semestrului în curs nu s'a făcut la termenul stipulat în contract, însă în mod constant, dela începutul punerii în executare a contractului și până acum, Societatea a



primit chiria posterior termenelor fixate pentru plata chiriei, aceasta și din cauza îngăduirii societății și din cauză că chiriașul, care e farmacist, procură membrilor societății medicamentele necesare, al căror cost trebuia aprobat și plătit de societate;

Având în vedere că faptul societății de a nu uză de dreptul ce-i dă clauza rezolutorie expresă de a nu mai primi chiria, odată termenul de plată trecut, și de a considera contractul ca reziliat, primind chiria și după expirarea termenului, constituie o renunțare tacită la acea clauză, și prin urmare societatea numai are decât dreptul rezultând din dreptul comun, de a uză de clauză rezolutorie tacită, adică de a pune pe chiriaș în întârziere de a plăti chiria și de a cere rezilierea dela justiție;

Că chiar dacă acest fapt n'ar constitui o renunțare tacită din partea Societății, ar fi trebuit în tot cazul ca Societatea să notifice chiriașului intențiunea sa de a uză pe viitor de clauza rezolutorie expresă, pentru a nu surprinde buna credință a chiriașului, care întemeindu-se pe îngăduirile făcute la termenele trecute, eră îndreptățit să creadă că poate plăti fără pericol și în viitor chiria cu întârziere, ceea ce Societatea n'a făcut;

Că, astfel fiind, și întrucât chiriașul a consemnat chiria la Casa de depuneri înainte de darea ordonanței, iar recipisa a depus-o la portărei fiind lăsată la dispozițiunea Societății, nu se putea cere rezilierea contractului și evacuarea pe calea indicată de art. 2 din legea proprietarilor și prin urmare ordonanța apelată urmează a se infirmă.

Pentru aceste motive, admite apelul.

Semnați: Sc. Popescu, Oscar N. Nicolescu, I. Stambulescu, St. Miculescu.

*Observație.* — Punctul privitor la apelul ce se poate face contra ordonanțelor date conform art. 2 din legea proprietarilor, fie de către judecătorul de ocol, fie de către președintele tribunalului, este în afară de orice discuție.

Aceste ordonanțe, deși executorii (art. 11), sunt în adevăr, în orice caz, supuse apelului, adică fie că ele admit executarea contractului sau rezilierea lui (art. 11 și 12 legea proprietarilor).

În contra ordonanțelor date de judecătorul de ocol, apelul se face la tribunal, iar în contra acelor prezidențiale, la Curtea de apel, și nu la tribunalul din care face parte președintele care a dat ordonanța, art. 66 bis din procedura civilă nefiind aplicabil în specie<sup>1)</sup>,

Dacă am aplică *ad litteram* art. 12 din legea proprietarilor, ar trebui să decidem că termenul de

<sup>1)</sup> Cas. rom. Bulet. 1907, p. 1480 și 1500; *Cr. judiciar* No. 74 și 78 din 1907.

apel în contra ordonanțelor date de judecătorul de ocol sau de președintele tribunalului, curge dela pronunțarea acestor ordonanțe, căci astfel se exprimă art. 12 al menționatei legi.

Se decide însă, cu drept cuvânt, că termenul de trei zile, în care are a se declara apelul, atunci când este vorba de o ordonanță dată în baza art. 2 din legea proprietarilor, curge dela comunicarea acestei ordonanțe, iar nu dela pronunțarea ei, după cum dispune art. 12, căci altfel s'ar da loc la surprinderi, desființându-se chiar de fapt dreptul de apel, de oarece partea în contra căreia s'a dat o asemenea ordonanță (locatarul sau arendașul), nefiind citată, n'ar putea să aibă cunoștință de existența ei, și n'ar fi cu putință ca, în termen de trei zile dela pronunțarea ei, s'o atace cu apel<sup>2)</sup>.

Aceste zile nu mai sunt, după toate probabilitățile, de astă dată *libere*, fiindcă decâteori este vorba de zile libere, legea proprietarilor o spune anume, de exemplu: în art. 5, 6 și 7. Or, în specie, art. 12, care prevede dreptul de apel, nu vorbește de zile libere, ceea ce dovedește că, de astă dată, pentru motive de celeritate, legea a înțeles a derogă dela dreptul comun, după care, în genere, termenele se socotesc pe zile libere (art. 729 pr. civilă<sup>3)</sup>).

Prin urmare, decizia Curții de apel din București, ce publicăm astăzi, care admite această din urmă soluție, este, după părerea noastră, perfect juridică.

Tot juridic este și punctul privitor la faptul proprietarului de a nu uză de dreptul ce-i dă clauza rezolutorie expres stipulată în contract, căci nimic nu împedică pe proprietar de a renunța, fie în mod expres, fie tacitamente la pactul comisor expres<sup>4)</sup>.

Am mai avea multe de spus asupra ordonanțelor date conform art 2 din legea proprietarilor. Așa,

<sup>2)</sup> Cas. rom. Bulet. 1907, p. 1505 și *Cr. judiciar* No. 78 din 1907.

<sup>3)</sup> Vezi în acest sens, C. Galați (în majoritate), *Dreptul* No. 59 din 1905; Demetriu, *Legea asupra drepturilor proprietarilor*, p. 44 urm. (ed. 2-a); C. Botez, *Noul cod de ședință al judecătorului de ocol*, p. 279. — *Contră*: Cas. rom. Bulet. 1905, p. 1002 și 1385; *Dreptul* No. 65 din 1905 și *Cr. judiciar* No. 78 din acelaș an; Bulet. 1907, p. 1676; *Revista judiciară* No. 13 din 1907, p. 99, și *Cr. judiciar* No. 23 din 1908; Trib. Dolj, *Dreptul* No. 32 din 1904, p. 255 (motive).

<sup>4)</sup> Vezi o altă decizie a Curții din București, publicată tot în acest număr al *Dreptului*, precum și autoritățile citate în nota d-lui S. Rădulescu asupra unei sentințe a tribunalului Neamț, publicată în *Dreptul* No. 20 din 1909, p. 160.



de exemplu, se discută chestiunea de a se ști dacă aceste ordonanțe au sau nu puterea lucrului judecat. Această chestiune controversată, va fi examinată cu ocazia publicării unei alte decizii recente, a Curții din București, secția III, care nu este încă redactată.

Art. 2 din legea proprietarilor, care prevede cazul când contractul de locațiune sau de arendă este autentic, în care caz este vorba de o simplă executare, dispune că judecătorul de ocol sau președintele poate să ordone, în camera de consiliu, fără citarea părților, sau condamnarea locatarului ori arendașului la plata chiriei sau arendeii exigibile sau expulzarea lui.

Expulzarea nu poate însă fi ordonată fără judecată, decât atunci când contractul ar cuprinde un pact comisor expres. În caz când un asemenea pact n'ar fi prevăzut în contract, părțile vor fi citate conform art. 3 și 20 din legea proprietarilor, și expulzarea nu va putea fi ordonată decât atunci când se va constata judecătorește că locatarul sau arendașul nu și-a îndeplinit obligația sa cu privire la plata câștiului. Este, în adevăr, cu neputință de a se ordona expulzarea locatarului sau arendașului, cât timp contractul stă încă în picioare, și n'a fost reziliat fie judecătorește, fie prin voința părților (pact comisoriu expres)<sup>5)</sup>.

Expulzarea locatarului sau arendașului a dat loc la o altă dificultate serioasă.

Știm, în adevăr, că după art. 597 pr. civilă, izgonirea cu putere dintr'un imobil, în baza unei hotărâri judecătorești, nu poate să aibă loc decât în urma expirării unui termen de opt zile libere, ce se lasă aceluși condamnat a delăsă imobilul, și chestiunea este tocmai de a se ști dacă acest termen este aplicabil în specie. Negativa este, în genere, admisă, și cu drept cuvânt, pentru că scopul legii proprietarilor este tocmai de a derogă dela dreptul comun și de a aduce o înlesnire cât de mare proprietarilor<sup>6)</sup>.

Expunerea de motive a autorului legii zice, ce e drept, asupra art. 2, că evacuarea se va face în termen de opt zile dela notificarea ordonanței, însă

asupra acestui punct nu s'a zis nici un cuvânt în tot cursul debaterilor parlamentare. Conchidem deci, cu toată îndoiala ce există asupra acestui punct, că art. 597 proc. civilă nu este aplicabil în specie.

Tot ce se poate admite este că locatarul sau arendașul să nu poată fi izgonit din imobil decât în urma somațiunii prevăzută de art. 388 pr. civilă, și încă și aceasta este îndoelnic<sup>7)</sup>.

Toate aceste controverse și discuții fără sfârșit, dovedesc cât de defectuoasă și de necompletă este legea proprietarilor. În tot timpul debaterilor, ministrul justiției, propunătorul legii, nici nu s'a arătat, iar debaterile parlamentare sunt de un mutizm inexplicabil. D-l Nacu, raportorul legii în Senat, a dat explicații asupra textelor cari nu au nici o importanță, iar asupra textelor cu bucluc n'a spus nici un cuvânt. Această lege este, în unele privințe, o enigmă pentru bieții judecători, și cu toate acestea, nimeni nu se gândește s'o schimbe. Toți sunt mulțumiți de ea. Curios lucru!

Iași.

D. ALEXANDRESCO

7) Vezi pentru aplicarea art. 388 pr. civ., C. Botez, *op. cit.*, p. 276, 277; Demetriu, *op. cit.*, p. 24. — *Contră*: Ballan, *Cr. judiciar* No. 20 din 1907; D. D. Stoensru, *Legea asupra drepturilor proprietarilor*, p. 18.

## TRIBUNALUL ILFOV, SECȚIA COMERCIALĂ

*Audiința dela 10 Noembrie 1908*

Președinta d-lui M. A. Balș, președinte

David Feinstein cu Chiriță G. Roșca

FALIMENT.— MINOR.— NEÎNDEPLINIREA FORMALITĂȚILOR CERUTE DE LEGE PENTRU EXERCITAREA COMERȚULUI.— PREZENTAREA UNUI ACT PRIN FRAUDĂ DIN CARE REZULTĂ CĂ E MAJOR.— DACĂ POATE FI DECLARAT ÎN STARE DE FALIMENT.— ART. 10 ȘI 13 DIN CODUL COMERCIAL.

Minorul care nu a îndeplinit condițiunile legii comerciale pentru exercitarea comerțului său, nu poate fi declarat în stare de faliment, el nefiind comerciant. Nu este suficient ca cineva să exercite comerțul pentru ca să fie comerciant, ci se mai cere ca el să îndeplinească și condițiunile prevăzute de lege, iar faptul că minorul a prezentat, prin fraudă, un certificat din care rezultă că este major, pentru a scăpa de formalitățile cerute de lege pentru minori, nu-i poate da calitatea de comerciant și ca atare să-l facă susceptibil de a fi declarat în stare de faliment. Frauda întrebunțată îl

5) Trib. Vaslui, *Cr. judiciar* No. 55 din 1906. Cpr. St. Scriban, *Cr. judiciar* No. 78 din 1905, p. 618.

6) Vezi C. S. Ballan, *Cr. judiciar* No. 20 din 1907, p. 160; C. Botez, *op. cit.*, p. 276; Demetriu, *op. cit.*, p. 24.



pune în situațiune de a veni în contact cu organele justiției represive, dar nu-i poate conferi calitatea de comerciant, pe care nu o putea avea după lege.

No. 2057. — S'au prezentat: reclamantul, asistat de d-l avocat C. Francovici; pârâtul, asistat de d-l avocat Popp.

Fotoliul ministerului public ocupat de d-l procuror Al. Budișteanu.

Tribunalul,

Având în vedere cererea făcută de David Feinștein prin petiția înregistrată la No. 21151 din 9 Octombrie 1908, de a se declara în stare de faliment pe Chiriță G. Roșca;

Având în vedere că din tabloul de proteste aflat la dosar și întocmit de portărelul biroului protestelor, se constată că pe numele lui Chiriță G. Roșca sunt protestate un număr de 8 polițe, printre care două ale reclamantului;

Având în vedere că dar starea de încetare de plăți este manifestă;

Având în vedere că intimatul a susținut că nu poate fi declarat în stare de faliment, fiindcă este minor și a exercitat comerțul fără ca să fi fost autorizat de tribunal și deci nu este comerciant;

Având în vedere că, într'adevăr, din extractul de naștere al comunei Eliza Stoenesti (județul Ialomița), se constată că intimatul Chiriță G. Roșca, este născut în ziua de 6 Februrie 1881, că în consecință el a fost minor când a exercitat comerțul și este minor și astăzi, motiv pentru care tatăl său a fost citat în instanță spre a-i putea complectă capacitatea;

Considerând că pentruca cineva să poată fi declarat în stare de faliment este necesar ca el să fie comerciant;

Considerând că minorii pot fi comercianți numai în cazurile prevăzute de art. 10 și 13 cod. com., în primul caz ei fiind emancipați și autorizați de către părinții lor și după facerea publicațiunilor legale, conduc comerțul în persoană; în cel de al doilea caz, comerțul este condus în numele lor, de către părintele rămas în viață sau tutorul;

Considerând că art. 10 ultimul alin. cod. com. specifică că minorul nu va putea începe comerțul său în lipsa formalităților prevăzute de acest text;

Prin urmare, dacă un minor nu se găsește în unul din aceste două cazuri, el nu poate fi privit ca comerciant și în consecință nu poate fi declarat în stare de faliment;

Având în vedere că intimatul Chiriță G. Roșca este în vârstă de 20 ani, și nu a îndeplinit nici una din dispozițiunile prevăzute de art. 10 codul comercial;

Că, în consecință, el nu este comerciant și nu poate fi declarat în stare de faliment;

Având în vedere că reclamantul a susținut că Chiriță

Gh. Roșca ar putea fi declarat în stare de faliment, pentru că atunci când a cerut înscrierea firmei sale la acest tribunal, a prezentat un certificat de identitate al unui comisariat de poliție, în care se arată că este de 22 ani;

Având în vedere că această susținere este exactă în fapt;

Considerând, în primul rând, că este greu a se admite că fraudă ar putea conferi calitatea de comerciant unei persoane care nu ar avea această calitate după lege. Nu este destul ca cineva să exercite comerțul pentru ca să fie comerciant, se mai cere ca el să întrunească condițiunile prevăzute de lege; că fraudă pe care ar întrebuița-o, îl pune în situațiune de a veni în contact cu organele justiției represive, dar nu-i poate da calitatea de comerciant;

Considerând că admițându-se împreună cu o parte din jurisprudență, că ar fi posibil ca un minor să fie declarat în stare de faliment atunci când, într'un mod fraudulos, a indus în eroare pe creditorii săi, încă este necesar ca fraudă să fie săvârșită cu ocaziunea întocmirii actelor necesare pentru obținerea autorizării sau a altor forme legale;

Când, de pildă, cu ocaziunea emancipării nu s'ar face publicațiunile în regulă sau când autorizarea tribunalului nu ar fi dată cu respectarea formelor, și când s'or constată că omiterea sau neregularitatea sunt rezultatul unei fraude, s'ar putea aplica această teorie. Dar în cazul de față, minorul a complicat chestiunea prin simplificarea formelor, pe cari le-a suprimat cu totul, și deci nu se poate aplica nici acest principiu;

Considerând, în ceea ce privește indicațiunea eronată a vârstei din certificatul de identitate, că chiar privindu-se această indicațiune ca o fraudă, totuși nu este vorba despre întocmirea unui act, pe baza căruia s'ar fi început exercitarea comerțului. Orcine poate să exercite comerțul, chiar fără să-și fi înscris firma. Omisiunea acestei formalități supune pe negustori rigorilor art. 22 din legea firmelor și-l face culpabil de bancrută simplă, dar nu-i ridică calitatea de comerciant. Deci, nu această indicațiune greșită (neînsoțită de altminterlea de nici o publicitate) ar putea fi de natură a constitui un caz care ar expune pe un necomerciant la consecințele falimentului;

Având în vedere că, în asemenea împrejurări, minorul Chiriță G. Roșca nu poate fi declarat în stare de faliment, rămânând creditorilor săi frustrați calea urmărilor individuale prevăzute de procedura civilă, iar instanțelor represive cercetarea cazurilor cari ar intra în cadrul codului penal.

Pentru aceste motive, în neunire cu concluziunile ministerului public, respinge cererea de declarare în stare de faliment.

Semnați: M. A. Balș, V. Antonescu, Al. Nicolau.