

DREPTUL

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. RĂDULESCU**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

Cu acest număr, *Dreptul* își suspendă, ca de obicei, aparițiunea pe timpul vacanțelor judecătorești.

S U M A R .

Răspunderea pentru prejudiciul cauzat prin lucruri, de d-l N. Mandrea.

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ.—*Curtea de apel din Craiova, secț. II: Niță Fumuru cu Maria G. Bularda.— Observație de d-l D. Alexandrescu.*

Tribunalul județului Tutova: Patzelt cu Edelstein.— Petrache C. Dinu cu Isidor Perlman și altul.— Observație de d-l D. Alexandrescu.

RĂSPUNDEREA

PENTRU

PREJUDICIUL CAUZAT PRIN LUCRURI

Răspunderea pentru prejudiciul cauzat prin lucrurile noastre, a suscitat, în dreptul francez, o mare varietate de păreri în teorie cât și în practică, im decursul secolului trecut. — În codul Napoleon sunt dispozițiile cuprinse în art. 1384—1386, cărora corespunde art. 1000—1002 codul civil român. Conform acestor dispozițiuni, răspundem de prejudiciul cauzat de lucrurile ce sunt sub paza noastră (art. 1000 alin. I), în deosebi de prejudiciul cauzat de animalele ce se află sub paza noastră, chiar când au scăpat (art. 1001), și de prejudiciul cauzat de ruina edificiului nostru (art. 1002 c. civ.). — Se credeă și se susține, că o răspundere pentru prejudiciul cauzat prin lucrurile noastre ar fi prevăzută prin art. 1002, — că din art. 1000 alin. I nu se putea deduce o răspundere generală pentru prejudiciul cauzat de lucrurile noastre, și că, în afară de prejudiciul cauzat prin ruina edificiului, în lipsa unui text special, spre a putea obține o reparație a prejudiciului din cauza lucrurilor noastre, vătămatul e silit să dovedească existența unei greșeli din partea proprietarului acelor lucruri, pe temeiul principiului din art. 998 și 999 cod. civ.

Rezultatul eră, că o reparație a prejudiciului nu se putea obține, din cauza neputinței dovedirii greșelei.— Dacă dar un lucrător dintr'un stabiliment industrial, sau un lucrător la țară, care cooperă la treeratul grăului prin mașini,

eră zdrobit prin explozia cazanului mașinei, repararea prejudiciului nu eră admisă decât dacă s'ar fi dovedit greșala patronului stabilimentului industrial sau a proprietarului mașinei sau a aceluia care se servește de mașină.

Așa se urmă în Franța, dela promulgarea codului Napoleon și până în ultimele decenii.

În alte țări. precum în deosebi în Germania, se înlesnește repararea prejudiciului acelor vătămați în caz de accidente din cauza mașinelor, prin legi speciale. Franța nu se hotări a asigura contra accidentelor decât prin legea din 1898. Totuș juriștii, în teorie și în practică nu rămaseră indiferenți, și față cu multele accidente din cauza mașinelor, căutară și se sili ră a găsi un remediu chiar sub regimul acelor dispoziții ale codului Napoleon, fără ca acestea să fi fost modificate.

În acest scop s'a susținut, că nu e vorba de răspundere delictuală care impune vătămatului îndatorirea de a dovedi o greșală din partea patronului sau a proprietarului mașinelor, ci că obligația de a răspunde decurge dintr'un contract în virtutea căruia patronul sau proprietarul are obligația de a garantă pe lucrător de toate întâmplările la cari este expus în îndeplinirea funcțiunilor, și va ave a l despăgubi, fără ca vătămatul să dovedească altceva decât răul ce i s'a cauzat.

Această teorie a răspunderii contractuale, mai simultan susținută în Franța și în Belgia pe la 1883, a produs o mare senzație.

Eră lesne de înțeles că la contractul de transport, la contractul de lucru, o înlesnire eră pentru călătorul vătămat sau pentru lucrătorul vătămat — de a obține o reparație.— Această teorie nu putu străbate și în jurisprudență. Și preferind tot răspunderea delictuală a codului civil, — spre a descărca pe vătămat de sarcina grea a dovedirii greșelei, a imprudenței sau a neprevederii proprietarului sau a patromului, se susțin că greșala e presupusă, întemeindu-se sau pe o interpretare estentivă a art. 1002 cod. civ. pur și simplu, sau combinând dispozițiile art. 1002 cu 1000 alin. I, sau descoperind acea greșală presupusă în alin. I al art. 1000 c. c., dând prin această interpretare o importanță aceluia alineat, rămas atât timp cu totul nebăgat în seamă.

După art. 1002 codul civil, proprietarul răspunde de drept de viciile de construcție ale edificiului; el răspunde

pentru prejudiciul ce rezultă din ruina edificiului, fiindcă e presupus a fi în culpă de a nu fi supravegheat cu îngrijire executarea lucrării și nu se poate sustrage acestei răspunderi dovedind că n'a comis vre-o greșală.

De vreme ce nimeni nu răspunde pentru prejudiciul cauzat prin fapta sa decât dacă vătămatal dovedește o greșală imputabilă altuia, — după art. 1002, numai dovedind lipsa de întreținere sau viciul de construcție, greșala e presupusă, astfel că proprietarul răspunde de drept de viciile de construcție ale edificiului lui. — Vroind a generaliza dispoziția art. 1002 codul civil, s'a susținut că, decâteori s'a cauzat un prejudiciu de un lucru, vătămatal nu va avea altceva a dovedi decât unul din faptele prevăzute prin art. 1002 codul civil: sau lipsa de întreținere sau viciul de construcție, ca să fie în drept a cere repararea prejudiciului cauzat. Asemenea generalizare însă nu se poate justifica dacă ținem seamă de intenția legiuitorului codului din anul 1804, fiindcă dispoziția din art. 1002 nu are în vedere decât edificiul.

Dar dacă combinăm art. 1002 cu art. 1000 alin. I, vom admite că dispoziția art. 1002 nu e decât o aplicare a art. 1000 alin. I, așa că oricare are sub paza sa un lucru, va răspunde de prejudiciul cauzat, sub condiția ca vătămatal să dovedească lipsa de întreținere sau viciul construcției. — Pe temeiul interpretării extensive a art. 1002, se răspunde de prejudiciul cauzat prin căderea unui arbore bătrân și găunos sau prin surparea unui monument; mai apoi se admite că în caz de explozie a unei mașini dintr'o uzină, se răspunde de prejudiciul cauzat, și tot prin interpretarea extensivă a art. 1002 s'a admis răspunderea în caz de accidente cauzate prin ascensorii, prin automobile.

Astfel, art. 1002 s'ar aplica, fie vorba de mobile sau de imobile, proprietarul urmând să răspundă de prejudiciul cauzat, sub condiție ca vătămatal să dovedească lipsa de întreținere sau viciul de construcție.

Dar generalizarea art. 1002 fu părăsită, limitând aplicarea numai la cazurile anume prevăzute de text. Și intrucât art. 1002 nu s'ar putea aplica, s'a susținut că ar trebui să recurgem la dispozițiile art. 1000 alin. I, ceea ce înseamnă că vătămatal va putea cere repararea prejudiciului, fără să dovedească lipsa de întreținere sau viciul de construcție, întemeindu-se pe art. 1000 alin. I, astfel se susține teoria greșelei presupuse.

Această părere e consacrată mai întâiu de tribunalul din Bruxelles, prin o sentință din 31 Mai 1871, și dintre autori, Laurent, cel dintâiu, la 1876 (t. XX, No. 693), care părere după cum susține e în armonie cu echitatea și cu faptele. Ca rezultat, în nenumăratele accidente cauzate lucrătorilor, greșala proprietarului fiind presupusă, lucrătorul nu va mai fi obligat a dovedi altceva decât că mașina acelui proprietar i-a cauzat prejudiciul.

Astfel se admite și se consacră arăt în teorie cât și în jurisprudență, prin această interpretare a art. 1000 alin. I, că proprietarul lucrului care a cauzat un prejudiciu, răspunde pentru acest prejudiciu, greșala fiind presupusă.

Nu începe îndoială, că această nouă interpretare a art. 1000 alin. I a fost în mare parte determinată de considerațiunea pentru a asigura lucrătorilor o reparare din cauza accidentelor la care sunt expuși. Dar odată admisă această interpretare, ea trebuie să fie aplicată, oricine ar fi fost vătămatal.

Responsabilitatea delictuală rezultă totdeauna dintr'o greșală probată sau presupusă.

Când e vorba de accidente de lucru, Saleilles susține, că șeful unei industrii nu răspunde de greșeli nici pe temeiul contractului, nici pe temeiul unui delict, ci în virtutea unei obligații ce legea îi impune; căci de vreme ce el are direcția exploatării și se folosește de toate împrejurările, el are să sufere și riscurile industriei. În asemenea condițiuni, nu mai are a fi cercetată sau stabilită greșala, consecințele prejudiciului cauzat îl privesc, de oarece legea impune răspunderea. Și această răspundere fără greșală ar fi consacrată chiar prin codul civil, căci stăpânilor comitenților le este impusă obligația de a răspunde, fără a se putea sustrage răspunderii, dovedind lipsa de greșală (art. 1000 codul civil). Și tot asemenea ar fi și pentru răspunderea pentru prejudiciul cauzat prin lucruri însuflețite sau neînsuflețite, fără ca proprietarul să se poată sustrage răspunderii, precum rezultă din art. 1001 și art. 1000 alin. I. Și această teorie a riscului s'ar aplica și atunci când e vorba de prejudiciul cauzat prin faptul nostru personal, cu toate dispozițiile în aparență formale ale art. 998 cod. civil. N'ar trebui dar a se dovedi existența unei greșeli, ci numai legătura de cauzalitate între fapt și acela cărui se impută.

Dacă ideea riscului creată ar explica suficient răspunderea, în oricare caz se poate zice că ea nu a fost și nu este a legiuitorului codului civil, care n'a admis ca să fie altă cauză a răspunderii decât greșala dovedită sau presupusă. Și de aceea un autor francez declară, că procedura de a înlătura din texte noțiunea greșelei, este o escamotare (V. *Revue trimestrielle du droit civil*, 1902, și articolul lui Planiol din *Revue critique*, din 1906).

Asupra răspunderii în general și asupra răspunderii din cauza lucrurilor, în ultimele decenii, s'au produs în literatura juridică franceză multe lucrări însemnate. Intre lucrările franceze, putem acum a face mențiuni de o teză de doctorat, a unui compatriot, a d-lui Rafael Alexandru Farra («De la responsabilité du fait des choses inanimées», Paris, 1909, în 8^o, pag. 232). Lucrarea e bine documentată, în cât privește manifestațiile doctrinei și a jurisprudenței franceze. — În urma expunerii doctrinei și a interpretării tradiționale, conform art. 1384—1386 codul Napoleon, autorul ne arată evoluția ce se produce în doctrină și jurisprudență, și cauzele ce determină acea evoluție. — Sunt trebuințele sociale care reclamă un remediu. Dar pe când dispozițiile codului rămân nemodificate, noile metode de interpretare, însemnătatea deosebită a jurisprudenței în arătarea formării și indicării ideilor de drept, și conștiința la care ajunge știința în fața rezultatelor jurisprudenței, contribuie a determina și susține evoluția ce se produce în interpretarea și aplicarea dispozițiilor codului Napoleon, satisfăcând astfel trebuințele sociale și înlesnind o reparare echitabilă a prejudiciului cauzat în deosebi prin lucrurile cuiva.

Toate acestea sunt bine expuse (V cu deosebire pag. 50—70). — În cât privește deosebirea între vechile și noile metode de interpretare, autorul expune, că în urma codificării din 1804 a codului Napoleon, comentatorii s'au țărmurit a analiza dispozițiile codului, a cerceta spiritul în care el fusese redactat, apoi a construi prin inducție, teoria consacrată de legiuitor cărei teorii aveau să fie subsumate situațiile noi pe cari le produce viața unui popor, atât cele economice cât și cele sociale.

În fața dificultăților ce erau de rezolvit și pentru care dispozițiile din cod nu ofereau o soluție echitabilă, tribunalele franceze au căutat a pune deciziile lor în armonie

cu echitatea și cu trebuințele noii societăți, de multeori nerecunoscând texte imperative și mai adese ori justificând cu argumente din cod soluții ce li se păreau impuse prin interesul social.

Astfel s'a creat teoria asigurării asupra vieții, întemeindu-se pe art. 1121 codul Napoleon, deși e cert că redactorii nu se gândiseră la acel institut.

Astfel s'a creat teoria inalienabilității dotei mișcătoare, teoria abuzului de drept a cărui domeniu s'a tot lărgit de jurisprudența franceză în cei din urmă 20 ani.—Și legitimitatea acestei tendințe în aplicarea legilor o ilustrează cu ocazia jubileului centenarului codului civil francez, cuvântarea cunoscută a primului president al Curții de casație din Franța, reproducă de d-l Farra, pag. 57, după care judecătorul ar avea cea mai întinsă putere de interpretare, că el n'ar trebui a se opri a cerceta cu îndârjire care a fost gândul legiuitorului acum o sută de ani, când s'a redactat cutare sau cutare articol; judecătorul ar trebui să se întrebe care ar fi acel gând, dacă astăzi același articol s'ar redacta; el trebuie să și zică că în fața tuturilor schimbărilor cari s'au săvârșit de un secol în idei, în moravuri, în instituții, în starea economică și socială a Franței, justiția și activitatea cer adaptarea liber și uman a textului cu realitatea și cu exigențele vieții moderne.

Astfel dacă s'ar fi urmat, pentru dezvoltarea armonică a dreptului, ar fi rezultat, după autor, mari inconveniente.—Dar doctrina dându-și seamă de rolul ce-l are a îndeplini, anume de a urmări mișcarea neîncetată a dreptului, de a se pătrunde de trebuințele economice și sociale ale societății și de a orienta formarea ideilor juridice,—și înțelegând că scopul se poate îndeplini nu mărginându-ne în principii și în idei *a priori*, ci în cunoașterea evoluțiunii faptelor, pe cari numai jurisprudența le constată, conflictul s'a evitat. Această nouă orientare implică recunoașterea neadmisă până atunci, că și jurisprudența e o sorginte a dreptului, și cu deosebire din acest punct de vedere, că ea are a fi studiată.—Aceste noi tendințe a doctrinei și a jurisprudenței s'ar manifesta mai cu seamă în materia responsabilității, precum ar dovedi noile teorii ce s'au produs în doctrină și cari s'au aplicat de tribunale.

Spre a ameliora situația lucrătorului, victimă a multor accidente în marea mișcare industrială, care eră nevoit conform teoriei tradiționale a dovedi greșala patronului, autorul ne arată cum s'a produs teoria răspunderii contractuale și ce urmări aceasta a avut în viața practică (v. pag. 63—69).

Preferind însă tot teoria răspunderii delictuale, spre a satisface aspirațiile în favoarea unei reparații mai lesnicioase și mai echitabile, autorul se ocupă cu mijloacele întrebuintate de juriștii francesi, unul consistând în aplicarea extensivă a art. 1386 codul Napoleon, ceace formează obiectul expunerilor din pag. 70—87 — celălalt mijloc consistând în teoria greșelii presupuse, întemeiată pe art. 1384 alin. I codul Napoleon, a cărui expunere detaliată în doctrină și în jurisprudență e cuprinsă în pag. 88—149.

În această privință autorul expune în deosebi în diferite paragrafe, cum această teorie a fost adoptată de jurisprudență, condiția de aplicare a prezumpțiunii, cine poate invoca prezumpțiunea, caracterul prezumpțiunii și cauzele cari exclud răspunderea.

Atât sub raportul doctrinal cât și sub raportul formării jurisprudenței tribunalelor franceze, a luptei între diferitele teorii și diverselor noțiuni și soluțiuni, expunerea pe cât se poate de completă e metodică, judi-

cioasă și critică; ca dovadă de bună critică, mă refer la expunerea de pe pag. 81 *infra*; pag. 110 *seqq.*; p. 132, nota 1; p. 145 *infra*.

Dar o teorie nouă, cu totul îndrăzneată, înlătură răspunderea întemeiată pe greșală fie chiar presupusă.

Răspunderea, după noua teorie, are să rezulte dintr'un risc ce privește pe șeful industriei. Și cu expunerea și ilustrarea noii teorii și cu combaterea ei, autorul se ocupă în cap. IV, pag. 151—161.

Într'un ultim capitol (al cincilea), autorul urmărește materia responsabilității pentru prejudiciul cauzat prin lucruri, în legislația franceză (vezi pag. 193—201), cât și în manifestările legislației străine (pag. 201—222).

Și concluzia (pag. 223—225) expune că fundamentul juridic al răspunderii din cauza lucrurilor este greșala consacrată de codul civil, și că chiar într'o legiuire viitoare, ea nu poate fi înlocuită prin noțiunea riscului, în afară de oarecari situații, pentru care legiuitorul va putea impune răspunderea fără greșală.

Studiul aprofundat al d-lui Farra, prin modul cum îmbrățișează materia, prin ideile ce conține și prin modul expunerii lor, m'a îndemnat a face această dare de seamă.

Prin această lucrare, se revelează un jurist bine disciplinat și cult, care onorează școala franceză, și ea ne dă speranța legitimă că, întors în țară, d-l Farra va căuta a urmă să fie folositor științei și jurisprudenței române, prin lucrări de natură să contribuie la dezvoltarea științei dreptului și la formarea și întărirea jurisprudenței în România.

N. MANDREA

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

CURTEA DE APEL DIN CRAIOVA

SECȚIUNEA II

Audiența dela 20 Noembrie 1907

Președinta d-lui C. Vălimărescu, președinte

Nițu Fumuru cu Maria G. Bularda

VÂNZARE. — PREȚ. — SERIOZITATEA LUI. — ANULAREA VÂNZĂREI. — ART. 1303 CODUL CIVIL.

Potrivit art. 1303 codul civil, nesianozitatea prețului este o cauză de anulare a vânzării.

Curtea,

Văzând opoziția făcută de Nițu Fumuru contra sentinței civile a tribunalului Gorj, No. 394 din 1895, prin care i s'a respins acțiunea ce a intentat contra părăților Maria G. Bularda, și prin urmare și contra lui G. Bularda, chemat în apel, moștenitorul lui Dumitru Maria Bularda, și contra părăților Anița Stanciu, zisă Anica G. Berbetocu, personal și ca tutoare a minorilor săi fii, și contra lui Ghiță Berbetocu, ca cotutor, toți aceștia moștenitori ai-lui Dumitru Stanciu Gălcă, de a se declara nul actul autenticat de tribunalul Gorj, la No. 271 din 1886, prin care apelantul Nițu Fumuru a zis că vinde cinci bucăți pământ lui Dumitru Maria Bularda și Dumitru Stanciu Gălcă, fără ca în realitate să le fi vândut;

Având în vedere că oponentul susține că murindu-i singurul copil ce a avut, anume Dumitru Nițu Fumuru, ca să se mângâie de această pierdere, a luat în casă doi copii, și anume pe Dumitru Maria Bularda și pe Dumitru Stanciu Gălcă, ca să-i crească, să-i lase moștenitori, și

să-i fie sprijinul bătrânețelor lui; că a și făcut câte un testament fiecăruia din ei, pe care le-a autentificat de tribunalul Gorj, sub No. 125 și 24 din 1881; că, pe urmă, rudele acestor doi copii, a stăruit de el ca să le facă averea vânzătoare, fiindcă testamentele se pot strică; că el, ca să dovedească că are toată buna voință și toată iubirea pentru copii, s'a dus cu ei la tribunal și le-a făcut vânzătoare aceleași bucăți de pământ pe care le lășase prin testamente, adică unuia două bucăți de pământ și altuia trei bucăți, fără însă să le fi vândut în realitate, fiindcă copiii cari erau minori și crescuți de el, în casa lui, n'au avut nici o avere și nu i-au răspuns și nici n'au putut să-i răspundă nici un ban ca preț al vânzării; că, în urma acestora, s'a întâmplat să aibă nenorocirea ca să-i moară amândoi acei copii, în cari el își pusese toată nădejdea; că el n'a înțeles să se desbrace de averea lui în favoarea rudelor copiilor Dumitru Bularda și Dumitru Gâlcă, și chiar acestor copii nu a înțeles să le transmită averea decât după moartea lui, și o probă mai mult despre aceasta este că atât originalele testamentelor cât și originalul actului de vânzare, au fost totdeauna în posesia lui, și averea ce face obiectul actului de vânzare, n'a eșit nici un moment din stăpânirea lui.

Considerând că toate aceste afirmațiuni ale oponentului sunt adevărate, fiindcă rezultă din copriusul testamentelor, actului de vânzare și extractelor de stare civilă, state în dosar, precum și din faptul că oponentul este acela care a depus pe masa tribunalului originalele tuturor acestor acte, lucru ce se constată prin sentința apelată;

Considerând că faptul că pământul coprius în actul de vânzare n'a eșit până acum nici un moment din stăpânirea oponentului, se dovedește prin dovada legalizată de primăria comunei Albeni la 18 Februarie 1906, stată în dosar; dar afară de aceasta, nici nu s'a contestat de inimăți;

Considerând, în fine, că nesianozitatea și nerealitatea vânzării mai rezultă din faptul că în actul de vânzare, a cărui anulare se cere, nu s'a stipulat prețuri serioase și determinate, conform art. 1303 din codul civil, fiindcă vânzându-se unui cumpărător două bucăți de pământ și altuia trei bucăți, nu s'a determinat prețul aferent celor două bucăți și aferent celor trei bucăți, ci s'a menționat un singur preț global de cinci sute lei, lucru ce este posibil a se face numai în cazul când deși sunt mai mulți cumpărători, lucrul ce se vinde însă este unul, sau chiar dacă sunt mai multe lucruri, cumpărătorii le cumpără în indiviziune, iar nu divizate, adică distincte unele de altele;

Considerând că oponentul a declarat înaintea Curței, în audiența dela 9 Iunie 1906, că-și menține această acțiune numai în cât privește pe moștenitorii lui Dumitru Bularda, iar întrucât privește pe moștenitorii lui Dumitru Gâlcă, și-o retrage.

Pentru aceste motive, redactate de d-l consilier I. Sinescu, admite opoziția.

Semnați: C. Vălimărescu, C. Marinescu, D. Gârleșteanu, I. Sinescu, G. Crăsnaru.

Observație. — Prețul unei vânzări trebuie să fie *serios (verum)* sau *real*, iar nu simulat sau fictiv, nu *iconomicos*, după cum se exprimă art. 1415 din codul Calimach (1054 *in fine* codul austriac), nici derizoriu ori ridicol.

Prețul este *serios* decâteori se stipulează cu intenția de a fi plătit și cerut. Dacă el este simulat sau fictiv, nu există vânzare, ci o donațiune.

Prețul ar fi *serios* chiar dacă cumpărătorul ar fi insolubil în momentul contractului, pentru că vânzătorul a putut să aibă încredere în restabilirea creditului cumpărătorului. Soluția contrară n'ar putea fi admisă decât atunci când din împrejurări ar rezultă că prețul stipulat nu trebuie să fie cerut.

Prețul nu trebuie să fie derizoriu, ceea ce înseamnă că el trebuie să fie, în genere, în proporție cu lucrul vândut.

Astfel, de exemplu, n'ar exista vânzare, dacă mi s'a vândut o moșie cu un ban (*uno nummo*), după cum n'ar exista nici locațiune, dacă, cu un asemenea preț derizoriu, mi s'ar fi dat un imobil cu chirie sau în arendă ¹⁾.

Părțile sunt însă libere de a determina valoarea lucrului vândut sau închiriat și, în consecință, prețul lui, așa cum ele înțeleg.

Prețul poate deci fi superior și chiar inferior valorii lucrului vândut sau închiriat ori arendat. Aceasta este o consecință a libertății economice și schimbului între oameni.

Nu trebuie deci să confundăm *vilitatea* prețului cu *nesianozitatea* lui, pentru că, pe când nesianozitatea prețului aduce anularea vânzării, *vilitatea*, din contra, nu împiedică vânzarea de a fi validă ²⁾. «*Si quis, donationis causa, minoris vendat, venditio valet; quotiens vero vilioris pretio res donationis causa distrahitur, dubium non est venditionem valere*» ³⁾.

Aceasta este mai cu seamă adevărat la noi, unde *vilitatea* prețului nu autoriză nici într'un caz pe vânzător a cere anularea vânzării pentru leziune ⁴⁾.

În speța judecată de Curtea din Craiova, nu eră vorba de *vilitatea* prețului, ci de *nesianozitatea* lui. Curtea, constatând în fapt, că prețul stipulat nu eră *serios*, cu drept cuvânt a anulat vânzarea.

D. ALEXANDRESCO

1) Vezi tom. VIII al Coment. noastre, p. 580 și tom. IX, p. 44 *ad notam*.

2) Cpr. C. București, *Dreptul* No. 40 din 1886; Pothier, *Vente*, III, 20 urm.; Planiol, II, 1380 (ed. 4-a), și toți autorii.

3) L. 38, Dig. *De contrahenda emptione*, 18, 1.

4) Vezi art. 1674 urm. din codul francez, eliminate de legiuitorul nostru.

BIBLIOGRAFIE

GRIGORE V. MANIU. — *Explicațiuni teoretice și practice asupra Codului de comerț Român*, Volumul III, copriuzând legile privitoare la persoana comerciantului și noțiuni relative la fondul comercial. — Tipogr. *Gutenberg*, Joseph Göbl, București, 1908.
Prețul 12 lei.

TRIBUNALUL JUDEȚULUI TUTOVA

Audiența dela 6 Maiu 1909

Președința d-lui V. Bălășescu, președinte

Patzelt cu Edelstein

LEGEA ASUPRA DREPTURILOR PROPRIETARILOR. — LEGE SPECIALĂ.—CREAREA EI NUMAI ÎN FAVOAREA PROPRIETARILOR, SPRE REALIZAREA DREPTURILOR CE IZVORĂSC DIN CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE.

Din însuș titlul legii asupra drepturilor proprietarilor, cum și din cuprinsul ei, rezultă că această lege este specială și creată numai în favoarea proprietarilor, pentru ca pe o cale sumară și de urgență, ei să-și realizeze toate drepturile ce izvorăsc din contractul de locațiune sau arendare; de unde rezultă că orice pretențiuni cari n'ar izvorî din asemenea contracte, sau cari n'ar aparține proprietarului, nu pot fi judecate pe calea procedurii sumare a legii proprietarilor, căci ca orice lege excepțională, legea proprietarilor nu poate fi aplicată decât pentru cazurile ce ea prevede, și nu pot beneficia de dânsa decât persoanele în favoarea cărora ea a fost înființată.

Tribunalul,

Văzând că din cele aflate la dosar și din susținerile părților în instanță se constată că la ordonanța prezidențială No. 3152 din 1908, obținută de proprietarii Patzelt, prin care se ordonă expulzarea arendașului Edelstein din imobilul arendaș, urmărirea acestuia pentru câștiul de 23 Aprilie 1908 și daune contractuale în sumă de 35.000 lei, arendașul Edelstein introduce contestațiunea de față prin care cere reformarea acelei ordonanțe, iar în caz contrar, să fie obligată Banca generală română din București să-i plătească, cu titlu de daune, suma de 100.000 lei;

Văzând că Banca generală română, prin reprezentantul său d-l avocat Paraschivescu cere a fi scoasă din cauză, întrucât nu poate fi judecată în procedura sumară a unei contestații la executarea unei ordonanțe prezidențiale dată după legea proprietarilor și condamnată fără a avea beneficiul a două instanțe, sumă ce o pretinde B. Edelstein, făcând obiectul unei acțiuni a parte;

Văzând că ordonanța prezidențială obținută de proprietarii, soții Patzelt, cât și contestațiunea de față introdusă de arendașul B. Edelstein sunt obținute pe baza legii asupra drepturilor proprietarilor rezultând din contractul de închiriere sau arendare;

Considerând că din însuși titlul acestei legi cum și din cuprinsul ei rezultă că această lege este specială și făcută numai în favoarea proprietarilor, pentru ca pe o cale sumară și de urgență ei să-și realizeze toate drepturile care izvorăsc din contractele de arendă sau locațiune; că, prin urmare, orice pretențiune ce n'ar izvorî din asemenea contracte, sau care nu ar aparține proprietarului, nu poate fi judecată pe calea procedurii sumare prevăzută de această lege, căci, ca orice lege excepțională ea nu poate fi aplicată decât pentru cazurile ce prevede și nu poate beneficia de dânsa decât persoanele în favoarea cărora este făcută;

Văzând că Edelstein, chemând în contestațiunea ce face la ordonanța prezidențială obținută de proprietari

contra sa, ca arendași, pe Banca generală română pentru a răspunde de daune, tinde ca și pe calea sumară a procedurii rânduită de legea proprietarilor, să tranșeze un litigiu, ce trebuia a se judeca după procedura ordinară, ceea ce nu poate fi primit, căci contestatorul nu are nici calitatea de proprietar, și nici cererea sa de daune făcută contra Băncii generale române nu rezultă din vreun contract de arendă ce ar fi avut cu Banca; că, deși pe această cale, Banca nu ar fi exclusă dela beneficiul a două grade de jurisdicțiune, căci legea nu exclude dreptul de apel, totuși pentru motivele expuse mai sus, bine Banca generală cere scoaterea ei din acest proces.

Pentru aceste motive, redactate de d-l președinte, admite incidentul. etc.

Semnați: V. Bălășescu, Gh. L. Dimitriu.

Audiența dela 24 Februarie 1909

CAMERA DE CONSILIU

Președința d-lui V. Bălășescu, președinte

Petrache C. Dinu cu Isidor Perlman și altul

LEGEA ASUPRA DREPTURILOR PROPRIETARILOR.—TERMENUL DE APEL.—CALCULAREA ACESTUI TERMEN PE ZILE LIBERE.—ART. 12 LEGEA PROPRIETARILOR.—ART. 729 PR. CIVILĂ.

LEGE SPECIALĂ CREATĂ, ÎN PRINCIPIU, ÎN FOLOSUL PROPRIETARILOR. — REALIZAREA DREPTURILOR CE IZVORĂSC DIN CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE SAU ARENDARE.

DREPTUL LOCATARULUI SAU ARENDAȘULUI DE A SE APĂRA CONTRA PRETENȚIILOR PROPRIETARULUI ȘI DE A-ȘI FORMULA OBIECȚIUNILE ȘI PRETENȚIUNILE SALE CONTRA PROPRIETARULUI RECLAMANT.— CONEXAREA AMBELOR CERERI.

OBLIGAȚIA PROPRIETARULUI DE A FACE CA LOCATARUL SĂ SE FOLOSEASCĂ NEÎMPEDECAT DE LUCRUL ÎNCHIRIAT. — ART. 1420 CODUL CIVIL.

ÎMPEDECARA LOCATARULUI DE A SE FOLOSI DE LUCRUL ÎNCHIRIAT DIN CAUZA UNUI CAZ DE FORȚĂ MAJORĂ. — REFUZUL CONSILIULUI DE IGIENĂ DE A AUTORIZA FACEREA UNEI FABRICE DE VAR. PREVĂZUTĂ ÎN CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE.— CAZ FORȚUIT.— REZILIEREA CONTRACTULUI.

1^o Termenul de apel, prevăzut de art. 12 din legea proprietarilor, trebuie să fie calculat pe zile libere, întrucât, după art. 729 pr. civilă, toate termenele din procedură sunt libere, și întrucât art. 12 din legea asupra drepturilor proprietarilor nu deroagă dela acest principiu.

2^o În principiu, legea asupra drepturilor proprietarilor rezultând din contractul de închiriere sau arendare, este o lege specială, creată, după cum se vede din titlul ei, în scopul de a înlesni proprietarilor, cu o procedură sumară, realizarea tuturor drepturilor cari izvorăsc din contractul de închiriere sau arendare.

3^o Locatarul sau arendașul chemat în judecată de către proprietar, pe calea sumară a legii proprietarilor, putând să se apere contra pretențiunilor acestui din urmă, în cazurile în cari contractul nu este autentic și investit cu formula executorie, poate să-și formuleze obiecțiunile și pretențiunile sale în contra proprietarului, fiind în drept a uză de toate mijloacele pe cari legea i le pune la îndemână, după cum și cei de al treilea au dreptul de

a contestă cererea proprietarului și de a face intervenție. Aceste pretenții ale locatarului sau arendașului urmează a fi judecate în mod sumar și cu procedura cu care se judecă și acțiunea principală introdusă de proprietar; de unde rezultă că decăteori chiriașul sau arendașul se apără, printr'o acțiune, contra cererei proprietarului, ambele acțiuni urmează a fi conexe și judecate odată, pe calea sumară a legii proprietarilor, și aceasta în interesul unei bune bune administrațiuni a justiției.

4^o Proprietarul este, în principiu, obligat a face ca locatarul sau arendașul să se folosească neîmpedat, de lucrul închiriat sau arendat, în tot timpul locațiunii sau arendeii, conform art. 1420 cod. civil.

5^o Decăteori locatarul nu se poate folosi de lucrul închiriat, în specie, pentru facerea unei fabrice de var, din cauza unui caz fortuit sau de forță majoră, precum este împrejurarea că consiliul de igienă și salubritate publică, care este în drept, în interesul public, a luă orce măsuri ar crede de cuviință; nu autoriză facerea acestei fabrici, asemenea caz de forță majoră fiind în sarcina proprietarului, autoriză pe locatar a cere, din această cauză, rezilierea contractului.

Tribunalul,

Asupra primului incident :

Asupra incidentului ridicat de intimatul Petrache C. Dinu, prin apărătorii săi, de a se declara tardiv apelul făcut de Isidor Perlman și Menahem Edelstein cu petiția registrată la No. 2029 din 23 Ianuarie 1909, contra cărței de judecată No. 51 pronunțată de judecătoria ocolului urban Bârlad la 20 Ianuarie 1909, de oarece este declarat peste termenul de trei zile dela pronunțarea cărței de judecată prevăzut de art. 12 din legea asupra drepturilor proprietarilor rezultând din contractele de închiriere;

Având în vedere că apelul este în termen dacă se socotește termenul pe zile libere;

Având în vedere că art. 12 din legea proprietarilor care determină termenul de trei zile pentru declararea apelului, nu specifică dacă acest termen trebuie a se socoti pe zile libere sau din contra;

Că, în lipsa unei dispozițiuni în legea specială, trebuie să recurgem la principiile generale de procedură civilă, care prin art. 729 proclamă în mod general, că orice termen în procedură se socotește pe zile libere;

Că, dela acest principiu general, în materie de procedură, nu se poate derogă decât numai dacă prin altă lege se dispune în mod formal contrariul, ceea ce nu se prevede prin art. 12 legea proprietarilor, care determină termenul de apel în această materie;

Având în vedere că din împrejurarea că în art. 5 și 7 din legea proprietarilor, care fixează alte termene pe zile, se arată că zilele sunt libere, ceea ce nu se spune și în art. 12 din aceeași lege, nu se poate trage concluziunea că în art. 12 legiuitorul a înțeles ca calculul să nu se facă pe zile libere, căci dacă ar fi voit și acel să se calculeze la fel ar fi spus acest lucru și în acest articol cum a spus în cele precedente, fiindcă prin acest raționament s'ar răsturna regula generală păstrată de

legiuitor în materie de procedură, când este vorba de a se face calculul termenelor pe zile, ceea ce nu se poate admite fără o rațiune specială pe care legiuitorul nu a manifestat'o; că din faptul că în cele două articole legiuitorul prevede că termenele se vor calcula pe zile libere, nu se poate trage altă concluziune decât aceea că legiuitorul a căutat a confirma în mod expres voința sa că nu se poate face alt calcul decât pe zile libere, cum prevede procedura civilă, ceea ce de altfel este o repetițiune inutilă;

Că, astfel trebuind a se face calculul pe zile libere, apelul este în termen, și prin urmare, incidentul de tardivitatea apelului trebuie a fi respins.

Pentru aceste motive, respinge incidentul.

Asupra cererii făcută de apelanții Isidor Perlman și Menahem Edelstein de a se conexă apelul făcut de numiții, cu petițiunea registrată la No. 2029 din 23 Ianuarie 1909, contra cărței de judecată No. 51 din 1909, a judecătoriei ocolului urban Bârlad, prin care au fost obligați a plăti intimatului Petrache Dinu suma de 200 lei, ca plată de chirie rezultând din contractul de închiriere din 3 Iunie 1908, plus cheltueli de judecată, cu apelul declarat de numiții cu petiția registrată la No. 2028 din 23 Ianuarie 1909, contra cărței de judecată No. 52 a aceleiaș judecătorii, prin care li s'a respins cererea de a se declara reziliat acel contract de închiriere, în baza căruia li se pretinde plata de chirie;

Având în vedere că cererea de conexare a fost propusă și la judecătoria de ocol pentru acțiunea intimatului Petrache C. Dinu pentru plata de chirie cu aceia a apelanților pentru rezilierea contractului de închiriere, care însă a fost respinsă pe motivul că cererea de plată de chirie trebuind a se judeca de urgență conform legii asupra proprietarilor rezultând din contractele de închiriere care este făcută numai în favoarea proprietarilor și de care numai ei pot uză, pe când cererea de rezilierea contractului de închiriere nu poate primi o grabnică soluțiune și nu se poate tranșa pe calea sumară prevăzută de legea proprietarilor;

Având în vedere că, în principiu, legea asupra drepturilor proprietarilor rezultând din contractele de închiriere, este o lege specială creată, după cum se vede din titlul ce poartă, în scopul de a înlesni proprietarilor realizarea tuturor drepturilor, care izvorăsc din contractele de închiriere, cu o procedură sumară;

Că, însă, prin această lege cu o procedură sumară nu se ridică dreptul chiriașului de a se apăra în contra pretențiunilor proprietarului; din contră, acest drept este consfințit prin aceia că legea în afară de cazurile indicate în art. 2, când contractul est autentic și investit cu formula executorie, prevede că cererea proprietarului nu va fi satisfăcută decât prin judecata făcută în mod contradictor, ceea ce implică în sine ideea că chiriașul este chemat a-și formula obiecțiunile și pretențiunile sale în contra proprietarului, și mai departe prin art. 4, prevede chiar pentru cel de al treilea dreptul de contestațiune sau intervențiune la cererea proprietarilor;

Având în vedere că legea dispunând chemarea chiriașului pentru a se apăra de pretențiunile proprietarului, precum și dreptul celor de al treilea de a interveni, nu le impune nici o modalitate asupra mijloacelor de apărare, așa că sunt în drept a uză de toate mijloacele pe care legea i le pune la îndămână;

Că aceste mijloace servind ca apărare la acțiunea prin-

cipală a proprietarului, judecata se va face tot în mod sumar și cu aceeași procedură ca și aceia a acțiunii principale;

Având în vedere că, în speță, intimatul Petrache C. Dinu a cerut în calitate de proprietar ca apelanții Isidor Perlman și M. Edelstein să-i plătească chiria unui loc pe baza contractului, sub semnătură privată cu data 3 Iunie 1908, pe când apelanții se apără în contra acestor pretențiuni, cerând rezilierea contractului de locațiune, care, de va fi admisă, numai e locul a se primi cererea proprietarului pentru plata de chirie;

Că, între aceste cereri este o strânsă legătură de așa natură că judecata anticipată a uneia impietează asupra celeilalte și în interesul unei bune administrațiuni a justiției ele trebuiesc a fi conexe pentru a se judecă o singură dată;

Că, dar, și apelurile prin care s'a adus în judecata tribunalului ambele aceste cereri trebuiesc a fi conexate. Pentru aceste motive, conexează apelurile.

Asupra fondului:

Văzând apelurile declarate de Isidor Perlman și Menahem Edelstein cu petițiunea înregistrată la No. 2029 din 23 Ianuarie 1909, contra cărței de judecată No. 51 din 1909 a judecătoriei ocolului urban Bârlad, și cu petițiunea înregistrată la No. 2028 din 23 Ianuarie 1909, contra cărței de judecată No. 52 a aceleiaș judecătorii, conexeate în instanță, prin care s'a admis acțiunea intentată de Petrache C. Dinu, contra numiților și au fost obligați a-i plăti 200 lei, chiria pe timpul dela 15 Decembrie 1908—15 Iunie 1909, pentru un loc închiriat numiților și cheltueli de judecată și s'a respins acțiunea apelanților prin care cereau rezilierea acelu contract de închiriere;

Având în vedere susținerile părților și actele din dosar, din care se constată că, prin contractul sub semnătură privată cu data certă 3 Iunie 1908, intimatul Petrache C. Dinu a închiriat apelanților Isidor Perlman și Menahem Edelstein un loc viran în orașul Bârlad, lângă actuala fabrică de var, cu destinațiune de a se face fabrică de var și altele ce va crede necesar; că apelanții au dobândit autorizațiunea primăriei comunei Bârlad de a deschide o fabrică de var pe locul închiriat dela intimat, cum aceasta rezultă din autorizațiunea primăriei comunei Bârlad No. 4528 din 4 Iunie 1908, dar în urmă consiliul de igienă și salubritate publică din județul Tutova și comuna Bârlad, a revocat această autorizațiune prin procesul-verbal No. 5 dat în ședința extraordinară dela 21 August 1908;

Având în vedere că consiliul de igienă este în dreptul său ca, în interesul salubrității publice, să ia măsurile ce va crede necesare;

Având în vedere că din cauza acestei deciziuni a consiliului de igienă și salubritate publică, care nu stă în putința apelanților de a o împiedeca, aceștia nu au mai putut a se folosi de locul închiriat la destinațiunea pentru care fusese închiriat cu consimțământul proprietarului;

Că aceasta constituie un caz de forță majoră care a împiedecat pe locatar de a se folosi de imobilul închiriat la destinațiunea pentru care a fost închiriat;

Considerând că, în principiu, proprietarul este obligat de a face ca locatarul să se poată folosi de lucrul închiriat neîmpiedecat în tot timpul locațiunii conform art. 1420 codul civil;

Că din aceasta rezultă că orice cauză de forță majoră,

care împiedică pe locatar de a se folosi de lucrul închiriat în timpul locațiunii, cade în sarcina proprietarului (Vezi decizia casației secția I, No. 132 din 13 Aprilie 1885); că apelanții neputându-se folosi de lucrul închiriat la destinațiunea pentru care a fost luat din cauza deciziunii consiliului de igienă și salubritate, și proprietarul nefiind în măsură de a i face să se folosească de acel lucru, prin înlăturarea piedecei ivită în folosința locatarilor, aceștia sunt îndreptățiți a cere rezilierea contractului;

Având în vedere că intimatul a susținut că închirierea a făcut-o nu numai cu destinațiune de a se face fabrică de var, ci și altele ce va crede necesar și în acest scop a stipulat prin art. 5 din contract, că în cazul când interesele d-lor chiriași vor dicta altfel, sunt liberi, chiar în lăutrul termenului contractului, de a se ridică orice material de pe locul închiriat, continuând numai regulat cu plata căștiurilor până la expirarea contractului, așa că în baza acestei stipulațiuni, apelanții sunt ținuti a plăti chiria până la finele contractului;

Considerând însă să prin art. 1 al contractului se spune în mod categoric că închirierea se face cu destinațiune pentru a face facrica de var, care formează scopul principal al contractării și numai în cazul când interesele chiriașilor ar dicta altfel, adică când ei nu ar mai vol să facă fabrică de var, rămân obligați a continua cu închirierea până la sfârșitul contractului; ori apelanții nu s'au depărtat dela scopul principal al locațiunii; din contră, au cătat a face fabrica de var și a întrebunță locul la această destinațiune, cum rezultă din faptul că au pus tot interesul a obține autorizațiunea primăriei de construcțiune, dar au fost împiedecați printr'un act al autorității și contra voinței lor de a se folosi de locul închiriat la destinația pentru care-l luase, astfel că nu li se poate aplica stipulațiunea din art. 5 de a plăti chiria până la finele contractului, care este aplicabilă numai în cazul când apelanții din alt interes, care nu este arătat nici dedit, n'ar mai face de bună voia lor fabrica de var pe locul închiriat;

Având în vedere că, în aceste condițiuni, contractul de locațiune urmând a fi reziliat, intimatul numai are dreptul de a pretinde plata de chirie care ar rămâne fără justă cauză;

Că, astfel fiind, apelurile sunt întemeiate și urmează a fi admise, reformându-se cărțile de judecată No. 51 și 52 din 1909, ale judecătoriei ocolului urban Bârlad.

Pentru aceste motive, redactate de d-l președinte, admite apelul.

Semnați: V. Bălășescu, G. L. Dimitriu.

Observație. — Ambele sentințe ale tribunalului Tutova, ce publicăm astăzi, interpretă legea proprietarilor, care dă mult de lucru instanțelor noastre judecătorești.

Chestiunea de a se ști dacă termenul de apel prevăzut de art. 12 din legea proprietarilor se calculează sau nu pe zile libere, conform art. 729 din procedura civilă, este controversată¹⁾.

Tot controversată este și chestiunea de a se ști

1) Vezi autoritățile citate într'un sens și într'altul, în observația noastră asupra unei deciziuni a Curței din București, publicată în *Dreptul* No. 35 din 10 Maiu 1909, p. 278, nota 3.

dacă locatarul sau arendașul poate, pe calea procedurii sumare, introduce o acțiune reconvențională contra proprietarului²⁾.

Nu vom mai insista astăzi asupra acestor chestiuni, ele fiind prea cunoscute, ci vom veni de îndată la ultimul punct din sentința tribunalului, asupra căruia avem de făcut următoarele observații.

În specie, locatarul luase cu chirie un loc viran din orașul Bârlad, spre a face pe el o fabrică de var. Comuna îi dă autorizarea necesară, pe care însă consiliul de igienă mai în urmă o retrage. Tribunalul consideră cu drept cuvânt aceasta ca un caz fortuit care privește pe proprietar și care autoriză pe locatar a cere rezilierea contractului.

Cum că faptul puterii administrative care, în drept, se numește faptul principelui (*le fait du prince*), constituie un caz fortuit, asupra acestui punct nu mai încapă nici o îndoială³⁾.

Chestiunea este însă de a se ști dacă faptele puterii administrative, dau loc la garanție din partea locatorului, atunci când împedică folosința locatorului sau arendașului? Afirmativa este neîndoelnică, decâteori faptele administrative sunt regulat îndeplinite, căci atunci ele constituiesc o turburare de drept, și ca atare, obligă pe locator a garanta pe locatar (art. 1427). De exemplu, administrația, uzând de dreptul ce-i dă legea, face la un drum niște lucrări, cari aduc înecarea casei închiriate⁴⁾; sau autoritatea competentă ordonă dărâmarea imobilului închiriat, pentru cauză de insalubritate sau pentru că amenință ruina⁵⁾.

Este necontestat că, în asemenea cazuri, locatorul garantează pe locatar, care va fi în drept a cere, după împrejurări, fie rezilierea contractului, fie o scădere din preț, fără a avea însă drept la daune, căci aceste daune nu sunt datorite decâteori inexecutarea obligațiunei provine, ca în specie, dintr'o faptă care nu poate fi imputată locatorului (art. 1082)⁶⁾.

Rămâne însă bine înțeles că locatorul nu mai datorește nici o garanție atunci când actul puterii administrative este provocat prin însuș faptul sau însăș culpa locatorului, căci locatorul nu poate răspunde către locatar de faptele acestui din urmă⁷⁾.

Actul administrației nu dă, de asemenea, loc la nici o garanție din partea locatorului, atunci când acest act se întemeiază pe imoralitatea exploatării locatorului; când, de exemplu, s'a închis o casă de jocuri la noroc sau o casă de toleranță⁸⁾.

Refuzul sau retragerea autorizării de a exercita în imobilul închiriat o industrie sau un comerț, a căror exercițiu este supus unei autorizări administrative, a dat uneori loc la dificultăți⁹⁾.

Dar dacă locatorul nu datorește, în genere, daune locatorului, decâteori el este turburat în folosința sa prin faptul principelui, el va datori însă daune când actul administrației a fost provocat prin culpa lui. Astfel ar fi, de exemplu, cazul când administrațiunea ar fi ordonat închiderea sau distrugerea unui imobil, pentru că el amenința ruina, căci locatorului incumbă obligațiunea de a întreține imobilul în stare bună (art. 1420)¹⁰⁾.

În orice caz, convenția expresă sau tacită a părților poate să îndepărteze orice garanție din partea locatorului pentru faptele administrației, și judecătorii fondului decid în mod suveran, prin aprecierea voinței comune a părților, dacă asemenea convenție își are sau nu ființă¹¹⁾.

Dar dacă administrația, care a împiedicat folosința locatorului, n'a lucrat în limitele drepturilor ce-i dă legea, ci a comis acte ilegale, atunci turburarea nu mai e de drept, ci de fapt, și în asemenea caz, locatarul se poate apăra singur, fără nici un recurs în contra locatorului, art. 1427 ne mai fiind aplicabil în specie, ci art. 1426¹²⁾.

D. ALEXANDRESCO

2) Vezi în sensul judecat de tribunalul Tutova, tribunalul Neamț, *Dreptul* No. 34 din 1909, precum și alte decizii publicate, citate de d-l Ed. Diogenide în *Pagini juridice* No. 47 din 1 Iunie 1909. Distinsul avocat craiovean susține cu multă convingere admisibilitatea acțiunei reconvenționale din partea locatorului sau arendașului, dând argumente puternice în sprijinirea soluțiunei sale. — *Contra*: Trib. Olt, *Dreptul* No. 43 din 7 Iunie 1909, și alte autorități citate în observația care însoțește sentința suscitată a tribunalului Neamț.

3) Vezi tom. IX al Coment. noastre, p. 122 și 161, nota 4.

4) T. Huc, X, 305; Thiry, IV, 20, pag. 24; Baudry et Wahl, *Louage*, I, 556 ed. 2-a), etc.

5) Cpr. Trib. Brăile, *Cr. judiciar* No. 35 din 1897; Cas. rom. și C. București, *Dreptul* No. 42 din 1885 și Bulet. 1885, p. 238; Bulet. 1896, p. 955, etc.

6) Thiry, *loco cit.*; Baudry et Wahl, *op. cit.*, I, 554, 574; T. Huc, X, 305; Guillouard, *Louage*, I, 149; Aubry et Rau, V, § 366,

p. 301 (ed. 5-a; Laurent, XXV, 149 urm.; C. Paris, Sirey, 87, 2, 123 — Locatorul datorește garanție, chiar dacă actul administrației n'ar împiedica folosința locatorului, ci ar face-o numai mai grea. Baudry et Wahl, *op. cit.*, I, 558. — Vezi însă Guillouard, *op. cit.*, I, 153, *in fine*.

7) Baudry et Wahl, *op. cit.*, I, 570; Guillouard, *op. cit.*, I, 151.

8) Baudry et Wahl, *op. cit.*, I, 176 și 572, precum și nota în Sirey, 1899, 4. pg. 3, asupra unei decizii a Curței din Milano. — Vezi asupra caselor de toleranță, în genere, tom. IX al Coment. noastre, p. 35 urm., nota 5.

9) Vezi asupra acestor dificultăți, Baudry et Wahl, *op. cit.*, I, 1375 urm.

10) Baudry et Wahl, *op. cit.*, I, 574, p. 302; Guillouard, *op. cit.*, I, 390; Troplong, *Louage*, I, 216, p. 328.

11) Baudry et Wahl, *op. cit.*, I, 573; Cas. fr. Seréy, 95, 1, 282, Cpr. Guillouard, *Louage*, I, 399 urm.

12) Aubry et Rau, V, § 366, p. 302, text și nota 22 (ed. a 5-a); Thiry, IV, 20, p. 24; Guillouard, *op. cit.*, I, 147; Laurent, XXV, 148; T. Huc, X, 305; Dalloz, *Nouveau C. civil annoté*, IV, art. 1726, No. 17; Cas. fr. Sirey, 66, 1, 286; D. P. Wahl, *op. cit.*, I, 564; C. Paris, D. P. 96, 2, 8.