

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
SILIU RĂDULESCUZIARUL APARE
JOIA ȘI DUMINECA

REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA STRADA DOANNEI, 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

Studenții plătesc pe jumătate

Pentru străinătate se adaugă timbrul postal

SUMAR:

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ. — *Curtea de apel din București, secțiunea II*: Creditul funciar urban din București cu C. G. Dissescu. *Tribunolul Ilfov, secțiunea III*: Dim. Albulescu cu Alexandrina Paleologu.

BIBLIOGRAFIE. — *Casa Rurală*. Raportul d-lui V. Athanasovici.

JURISPRUDENȚA ROMANA**CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI**

SECȚIUNEA II

Audiența dela 13 Decembrie 1910

Președinta d-lui I. E. Dobrescu, președinte

Creditul funciar urban din București cu C. G. Dissescu

ALINIERE. — SERVITUTE DE INTERES PUBLIC. — EXPROPRIERE SIMITĂ.

VÂNZARE. — VÂNZĂTOR. — RĂSPUNDERE DE EVICȚIUNE. — CLAUZE ÎNDOIOASE. — INTERPRETARE ÎN FAVOAREA CUMPĂRĂTORULUI. — ART. 1312 C. CIVIL.

VÂNZARE. — CUMPĂRĂTOR. — EVICȚIUNE PARȚIALĂ. — DAUNE. — ART. 1341 ȘI 1348 C. CIVIL.

Alinierea poate fi privită ca o servitute de interes public, numai întru atât cât prin ea se impune mărginașilor îndatorirea de a obține o autorizare și a se conforma ei, în tot ce privește zidirea și împrejuririle ce s'ar tinde a se aduce unei proprietăți; alinierea constituie însă o adevărată expropriere, în data ce pentru îndreptarea sau lărgirea unei căi publice limitele terenului aliniat trec în proprietățile particulare vecine, cari se găsesc astfel micșorate în suprafață pentru interesul terenului public.

2^o Clauzele îndoielnice dintr'un contract de vânzare, urmând, în principiu, a fi interpretate în favoarea cumpărătorului, rezultă că atunci când, pentru cazurile de evicțiune, părțile au menținut

răspunderea vânzătorului după dreptul comun, această răspundere nu poate fi redusă decât întru atât cât ele au derogat dela dispozițiunile prescrise de codul civil în această privință.

3^o Regula art. 1341 c. civil, privitoare la drepturile cumpărătorului evins față de vânzătorul răspunzător în caz de evicțiune totală, se aplică și la cazurile de evicțiune parțială, de care tratează art. 1348 acelaș cod, în caz când vânzarea nu se strică pentru distrugerea parțială a lucrului vândut.

No. 298. — S'au ascultat: d-l C. G. Dissescu, deoparte; d-nii avocați I. Lahovari și C. Panaitescu, pentru Credit, de altă parte, în desvoltarea motivelor de apel; d-l avocat Gr. Duca, din partea Primăriei București.

Curtea,

Asupra apelurilor făcute de Creditul funciar urban din București și C. G. Dissescu, contra sentinței tribunalului Ilfov, secția III, din 12 Noembrie 1909¹⁾, prin care s'a admis, în parte, acțiunea acestuia din urmă și s'a obligat Creditul să-i plătească suma de 40.000 lei și cheltueli, respingându-se pretențiunea ce a făcut contra Primăriei comunei București:

Având în vedere că, din desbaterile urmate, actele prezentate și sentința primei instanțe, rezultă că, în 1907 și 1908, a intervenit între Creditul funciar și C. G. Dissescu patru contracte, prin care Creditul vinde celui din urmă imobilul situat în București, calea Victoriei No. 218, colț cu strada Verde, compus din patru loturi de teren, în întindere totală de 2726 metri patrați, unul lângă altul, din care pe primul se află o casă de locuit în stare deteriorată, iar pe cel din urmă grajduri și dependințe, pe prețul total de 193.163 lei, și cu clauza formală că Cre-

1) A se vedea această hotărîre și observația d-lui profesor D. Alexandrescu, ce o însoțește, în *Dreptul* No. 18 din 1910. N. R.

ditul nu garantează pe cumpărător de alte drepturi, afară de cele coprinse în actul său de proprietate, nici de vicțiile ascunse sau servituțile neaparente ale imobilului, iar în caz de evicțiune, să nu fie ținut Creditul a restitui cumpărătorului decât prețul plătit, fără de alte cheltuieli, și în caz de evicțiune parțială, restituirea prețului să se facă după analogia părții revendicate în raport cu întregul imobil vândut. Cumpărătorul Dissescu, începând reparațiunile și voind a reface grăjdul, cere, la 16 Iulie 1907 și la 23 Maiu 1909, a i se determină alinierea terenului său față cu strada Verde și calea Victoriei, și în urma acestei operațiuni efectuată de serviciul tehnic al Primăriei, rezultă că i s'a încorporat din terenul său în drumul public o suprafață de 178.12 m. p., i s'a strămutat poarta de intrare, grilajul, și i s'a micșorat o cameră. Primăria Capitalei, invocând dreptul ei de a deposeda pe cumpărător fără indemnitate pentru terenul ce nu depășește limita legitimă de lărgire a stradelor, și fiind mărginit dreptul său de despăgubire numai pentru 43 m. p. încorporați peste această limită legitimă, a introdus acțiune contra Creditului și a Primăriei comunei București, cerând de a fi obligat cel d'întăiu să-i restituie porțiunea din preț după analogia părții încorporată în drumul public, daune-înterese și cheltuieli de judecată, și subsidiar a fi condamnată Primăria Capitalei pentru a-i plăti aceleași sume, acțiune dedusă în judecata Curței în urma apelurilor menționate mai sus.

În ce privește răspunderea în principiu a Creditului urban de evicțiune:

Având în vedere că Const. G. Dissescu, susține, în primul loc, că Creditul urban, vânzându-i imobilul cu declarație de continență și fără a-l aviza că este supus retragerii, fapt de care n'a tăgăduit Creditul că a avut cunoștință anterior, este îndatorat la răspundere pentru porțiunea de teren de care a fost deposedat, în condițiunile clauzei formale a contractelor de vânzare, după care și-a luat această sarcină în caz de evicțiune totală sau parțială;

Considerând că, din contextul actelor menționate, rezultă că, în realitate, Creditul stabilind detaliat întinderea terenului succesiv cu fiecare din cele patru loturi vândute, nu amintește de loc faptul retragerii la care a fost supus când a început reparațiunile, și care a avut de consecință pentru cumpărător să-l lipsească de 178 metri patrați, să-i strâmteze poarta, casa, curtea și grădina și să-i aducă astfel o depreciare însemnată imobilului, încât este cert că cumpărătorul n'ar fi oferit prețul convenit, dacă Creditul n'ar fi omis de a-i pune în vedere retragerea și de care deci trebuie să răspundă;

Considerând că, din acest punct de vedere, nu i se poate imputa nici o neglijență cumpărătorului, în privința căruia nu s'a dovedit că a avut cunoștință înainte de cumpărarea fiecărui lot despre restricțiunea la care eră supus, așa precum obiectează Creditul, pentru că din

examinarea detaliată a împrejurărilor în cari s'au săvârșit cele patru operațiuni de cumpărare și pe cari se bazează spre a stabili această cunoștință nu se dovedește faptul alegat. Și, în adevăr, din însuși actele Creditului reese că, la 16 Iulie 1907, Dissescu propune să cumpere primul lot de 1406 m. p., și consiliul de administrație al Creditului convenind în aceeași zi, se și acceptă de cumpărător la 18 Iulie; că, tot în aceeași zi, la 18 Iulie, Dissescu propune cumpărarea celui de al doilea lot de 325 m. p. și cere reducerea de 10 lei la metru patrat, pe motiv că cerând autorizare de a face reparație, primăria îi pretinde restricțiuni pentru primul lot: reducerea rezaliturii, o mică retragere la zidul rezaliturii și retragerea de 90 cm. patrați la colțul stradei Verde cu calea Victoriei. Creditul admițând în parte reducerea de 5 lei la metru pătrat în ziua de 19 Iulie, se acceptă de Dissescu cumpărătura la 20 Iulie; că, la 20 Septembrie 1907, Dissescu propune cumpărarea celui de al treilea lot de 432 m. p., cerând o scădere de 10 lei la metru patrat, în vederea greutateților și cheltuielilor ce întâmpină la restaurare, ceea ce admițându-se de Credit la 25 Septembrie, a și convenit; că, în fine, la 10 Februarie 1908, Dissescu propune 20.000 lei pentru ultimul lot de 565 m. p., cerând o scădere în vedere că a fost pus la retragere, ceea ce nu știă, și a fost silit la reparație și a face temeliiile din nou, și admițându-se de consiliu o scădere, s'a convenit de Dissescu în aceeași zi, cumpărând și ultimul lot;

Considerând că, din toate tratativele urmate între părți, reese dar că în două rânduri Dissescu amintește despre restricțiunea la care urmă să fie supus imobilul său, prin cererea sa adresată Creditului la 18 Iulie 1907, dată în scop de a obține o scădere pentru lotul al doilea, în vedere că i se pretinde de primărie reduceri la resalit, zidiri și o retragere de 90 cm. teren la lotul întâiu, în privința cumpărătorei căruia convenise prin cererea din aceeași zi, înregistrată cu un număr anterior la registratura Creditului, și prin cererea sa din 10 Februarie 1908, privitoare la oferta ultimului lot, prin care solicită iarăși o scădere la acest lot, fiindcă la loturile anterioare a fost supus la o retragere pe care declară prin aceeași petiție că nu o știă;

Considerând că, din însuș cuprinsul petițiunilor din care se deduce de Credit cunoștința lui Dissescu de retragerea la care a fost supus imobilul cu consecințele ce a dat loc, rezultând în mod clar că dânsul atât întâia dată cât și a doua oară, se referă la retrageri pentru loturi cumpărate anterior, cerând o reducere din preț în vederea pagubei ce a suferit pentru lotul al doilea și al patrulea, reduceri ce nu s'au consimțit decât în parte de Credit, și din care nu se poate deduce o renunțare la răspundere în urma deposedării la care a dat loc retragerea, și aceasta din cauza lipsei consimțământului expres al părților de a transige asupra daunei, și din cauză că din suszisele petițiuni ale lui Dissescu rezultă că chiar în

momentul când au fost date, dânsul nici nu ştia întinderea ştirbirei ce-i va aduce alinierea dispusă de primărie, fapt ce răsare imediat comparând datele expertizei făcută de inginerul Nedelescu cu cele expuse în suszisele petiţiuni, menţionându-se în cea dintâiu că prin aliniere s'a luat de primărie la intersecţia căii Victoriei cu strada Verde 2.10 metri patraţi şi s'a strămutat cu 40 cm. şi s'a redus din lărgimea grilajului pe calea Victoriei 2.85 metri liniari, pe când în cererea sa Dissescu menţionează de o retragere de 90 cm. la colţul stradei Verde cu calea Victoriei şi de o mică reducere la zidul alăturat, iar în ultima petiţiune se referă în mod vag la retragere şi declară că n'avea cunoştinţă de dânsa în momentul cumpărării loturilor obţinute mai înainte, astfel că nu se poate deduce faptul cunoştinţei alinierii în chiar momentele achiziţiunii loturilor, în sensul cum s'a susţinut de Creditul urban; şi, în fine, nu se poate deduce cunoştinţa lui Dissescu din împrejurarea că dânsul a vorbit cu inginerul primăriei şi că a cerut încuviinţarea primăriei a reparaţiunii, pentrucă din dosarul primăriei rezultă că această cerere de încuviinţare s'a dat de Dissescu la 6/19 Iulie 1907, adică a doua zi după ce făcuse cumpărătura primului lot, fiind înregistrată la această dată sub No. 31292;

Având în vedere că, în al doilea loc, se invoacă de Credit obiecţiunea că nu poate fi supus nici unei garanţii faţă de cumpărător, pe motiv că alinierea dispusă de autoritatea administrativă cu consecinţele ei, este rezultatul unei servituţi legale presupus cunoscută de cumpărător, şi deci dânsul fiind în măsură a şti dela început de pericolul unei asemenea evicţiuni, sau, în tot cazul, cumpărând pe răspunderea sa proprie, este neîndreptăţit în acţiunea ce urmăreşte, cu atât mai mult că creditul n'a garantat cumpărătorului decât drepturile ce i se acordau prin ordonanţa sa de adjudecare, titlul de proprietate ce-l are dela vechiul proprietar;

Considerând că alinierea având de scop de a da stradelor, pietelor şi căilor publice lărgimea şi direcţiunea ce le convine după necesităţile circulaţiunii, trebuinţa locuitorilor şi a siguranţei generale, este evident că poate fi privită ca o servitute de interes public atât cât impune mărginaşilor numai îndatorirea de a obţine o autorizare şi a se conforma ei în tot ce priveşte zidirile şi împrejmuirile ce s'ar tinde a se aduce unei proprietăţi, dar ea trebuie privită ca o adevărată expropriere îndată ce pentru îndreptarea sau lărgirea căii publice, limitele terenului aliniat trec în proprietăţile particulare vecine, care se găsesc astfel micşorate în suprafaţă în interesul terenului public;

Având în vedere că, în specie, fiind cert că alinierea suferită de imobilul lui Dissescu a avut de efect o micşorare însemnată în întindere şi deci o adevărată expropriere, pentru care n'ar putea fi despăgubit de primărie decât în mică parte, de vreme ce terenul ce i s'a încor-

porat la strade a servit la lărgirea lor în limitele prescrise de art. 7 din Regulamentul organic, şi a depăşit această limită numai cu 43 metri patraţi, pentru cari ar putea obţine despăgubiri dela autoritatea administrativă.

Că, înlăturându-se chiar caracterul mixt al alinierii de servitute legală şi de expropriere, şi privindu se ca o sarcină legală ce trebuie suportată de cumpărător, aşă cum suţine Creditul, totuş nu poate invoca exonerarea sa prin aplicaţiunea acestei regule, pentrucă, după cum s'a arătat mai sus, părţile au avut în vedere, spre a fixa preţul şi condiţiunile contractului, conţinutul terenului, şi vânzătorul garantând acest conţinut şi luând răspundere generală pentru orice soi de evicţiune, în care, faţă cu termenii generali de cari se servesc părţile, intră fără discuţiune şi deposedarea la care a fost supus, urmează că în previziunile contractanţilor a fost stabilită răspunderea vânzătorului şi în cazul evicţiunii prin aliniere, indiferent de caracterizarea legală ce s'ar cercă a se da faptului dăunător ce face obiectul litigiului. Şi, apoi, nu se poate zice că Creditul, îngrădindu-şi răspunderea la garantarea drepturilor ce i se acordă prin ordonanţa de adjudecare, titlul său de proprietate, este exonerat de deposedarea suferită de Dissescu, pentrucă, după ce în realitate garantează cumpărătorului numai drepturile ce i se acordă prin acest titlu, restricţiune ce nici nu eră necesară, pentrucă este aplicaţiunea unui principiu înţeles în orice obligaţiune, Creditul aduce o derogăţiune formală, şi revenind la răspunderea prescrisă de dreptul comun, stabileşte răspunderea sa pentru evicţiunea totală sau parţială în condiţiuni anume specificate.

În ce priveşte restituirea porţiunii din preţ, în raport cu întinderea evicţiunii:

Având în vedere că, astfel fiind stabilită răspunderea Creditului, care prin o clauză generală a garantat pentru orice evicţiune, Dissescu este îndreptăţit a pretinde, în primul loc, potrivit suszisei clauze formulate prin art. 1 al actelor de vânzare, restituirea porţiunii din preţ, după analogia părţii revendicate în raport cu întreg imobilul vândut;

Considerând că, în stabilirea acestei porţiuni, Curtea, prin jurnalul No. 2444 din 6 Noembrie corent, rânduind o expertiză spre a se stabili cu câţi metri patraţi a fost expropriat Dissescu din fiecare din cele patru loturi, şi a se arăta preţul fiecărei porţiuni de teren expropriat prin analogie cu preţul întregului lot prevăzut în actul de vânzare, şi intrucât din raportul de expertiză rezultă că costul totalului de 178,12 m. p., cu cât a fost expropriat, este de lei 12.637, bani 9, urmează a fi condamnat Creditul la întreagă această sumă, ca unul ce a luat răspunderea totală, rămânând recurs Creditului contra Primăriei Capitalei pentru suma ce i s'ar fi cuvenit lui Dissescu pentru cei 43 m. p. expropriaţi peste limita pentru care autoritatea administrativă nu este scutită de despăgubire;

Considerând că, în calcularea prețului porțiunii revendicate de 87 m. p. din primul lot vândut cu construcțiuni, nu se poate defalca din suma întreagă a prețului, suma de 45.625 lei, drept preț al construcțiunii, așa precum cere Creditul, pentru că din contextul actului de vânzare rezultă categoric că părțile au vândut în bloc teren și construcție, cu o sumă globală, stabilind categoric că, în caz de evicțiune, restituirea prețului să se facă după analogie în raport cu valoarea întregului imobil vândut, fără a se face vre-o scădere în sensul celor susținute de Credit;

In ce privește daunele pretinse :

Având în vedere că Dissescu pretinde, prin acțiunea sa, de a fi condamnat Creditul și la daune ce i s'a ocazionat prin faptul deposedării suferite, pe cari le fixează la suma de 40.000 lei;

Considerând că, întrucât Creditul contestă dreptul reclamantului de a pretinde daune, invocând în acest scop clauzele actului de vânzare, în rezolvirea chestiunii urmează a se interpreta care a fost intențiunea părților când au stipulat clauza după care, în caz de evicțiune a imobilului vândut, Creditul să nu fie ținut a restitui cumpărătorului decât prețul plătit, fără alte cheltueli, regulă aplicabilă și în caz de evicțiune parțială;

Considerând că, întrucât, în principiu, clauzele îndoioase se interpretă în favoarea cumpărătorului și pentru cazurile de evicțiune părțile menționând răspunderea vânzătorului după dreptul comun, nu poate fi redusă această răspundere decât întru atât cât ele au derogat la dispozițiunile prescrise de codul civil în această privință;

Considerând că, în principiu, legiuitorul prevede, prin art. 1348 din codul civil, că vânzarea este menținută în caz de evicțiune parțială, și cumpărătorul n'are drept decât la : a) valoarea ce el perde prin evicțiune, adică valoarea porțiunii din preț constatată în momentul evicțiunii; b) fructele; c) cheltuelile instanței deschise de dânsul în contra vânzătorului și acelei deschise de vânzător contra sa; și d) daune-interese și spesele contractului de vânzare, pentru că suscitatul articol nu face nici o deosebire în ce privește toate aceste pretențiuni ce le poate avea cumpărătorul, și care sunt edictate în principiu prin art. 1341, care se referă la evicțiunea totală;

Considerând că, din textul categoric al dispozițiunii menționate din contract, rezultând dar că părțile au înțeles să deroage numai la modul în care se se va calcula quantumul porțiunii prețului ce urmează a se restitui, și au scutit pe vânzător de răspundere în ce privește orice alte cheltueli, este necontestat că derogățiunea va trebui mărginită în limitele acestei clauze stipulate, adică exonerarea să se limiteze la orice cheltueli sau spese de instanță și spese ale contractului de vânzare, fără a o putea întinde la daunele ocazionate prin evicțiune, pe cari nu le-au vizat părțile în scutire, ca derogățiune la dreptul comun,

și pe cari legiuitorul le enumără în un alineat separat, pe lângă diferitele cheltueli pe cari le pune în sarcina vânzătorului;

Considerând că această interpretare urmează a fi primită cu toate obiecțiunile Creditului, pentru că în specie fiind vorba de persoane cunoscătoare în materie de legislațiune și ele referindu se și la alte articole din codul civil, este de presupus că au avut în vedere și distincțiunea pe care o face legiuitorul civil între cheltueli, de o parte, și daune, de alta, așa că răspunderea de daune fiind întemeiată în principiu, Curtea, găsind că cumpărătorul a suferit o depreciere însemnată a imobilului, fiind în necesitate de a face ziduri noi și o strâmtoare la poartă, a curței, grădinei și una din camere, după cum se arată mai sus, apreciază că i se cuvine daune în sumă de 13.000 lei, pe lângă restituirea sumei ca porțiune din preț;

Considerând că, astfel, Curtea urmează a admite apelul Creditului urban contra sentinței primei instanțe, care a fixat o cifră prea mare, și a menține dispozițiunea zisei instanțe în ce privește Primăria Capitalei, condamându-se apelantul Dissescu și la 200 lei cheltueli de judecată.

Pentru aceste motive, redactate de d-l consilier D. G. Maxim (urmează dispozitivul).

Semnați : I. E. Dobrescu, D. G. Maxim, I. Baștea,
Ar. Alexandrescu.

TRIBUNALUL ILFOV, SECȚIUNEA III

Audiența dela 20 Decembrie 1910.

Președinta d-lui G. Ferechide, judecător-unic

Dim. Albulescu cu Alexandrina Paleologu

CONVENȚIUNI SINALAGMATICE. — ACTE SUB SEMNĂTURĂ PRIVATĂ. — UN SINGUR EXEMPLAR. — ÎNCEPUT DE PROBĂ SCRISĂ. — ART. 1179 C. CIVIL.

ARENDARE. — CONTRACT DE. — UN SINGUR EXEMPLAR. — ACȚIUNE ÎN JUSTITIE. — RECUNOAȘTEREA IMPLICITĂ A RECLAMANTULUI.

CONVENȚIUNE. — CONTRACT. — NEEEXECUTARE. — PARTEA CARE NU ESTE ÎN CULPĂ. — DREPTUL DE A CERE ARVUNA ÎNDOITĂ SAU EXECUTAREA CONTRACTULUI. — ART. 1298 C. CIVIL.

TRANSCRIPTIONE. — VICLENIE. — SENSUL ACESTUI CUVÂNT. — ART. 723 PR. CIVILĂ.

1^o Cu toate că art. 1179 c. civil prevede, sub pedeapsă de nulitate, ca actele sub semnătură privată, cari cuprind convențiuni sinalagmatice, nu sunt valabile dacă nu s'au făcut în atâtea exemplare originale câte sunt părțile cu interes contrar, totuș această nulitate nu împiedică ca actul să aibă valoarea unui început de probă scrisă, care se poate complectă prin martori și prezumțiuni.

2^o Când un contract de arendare este făcut numai într'un singur exemplar și semnat numai de partea contra căreia se invoacă în judecată, faptul de a nu fi semnat și de reclamant este fără interes, fiindcă recunoașterea cea mai patentă a actului din partea celui care nu l-a semnat rezultă din însăși acțiunea în justiție.

3^o Dreptul pe care îl are partea în temeiul art. 1298 c. civil ca, în caz când nu este în culpă, să ceară arvuna îndoită ori executarea contractului, este un drept suveran al ei care scapă de sub controlul tribunalului.

4^o Cuvântul «vicienie», cuprins în art 723 pr. civilă, așa cum a fost modificat la 1900, nu se referă la buna sau reaua credință a aceluia care transcrie actul, ci numai la manoperile doloase sau dolosive cari au împedat sau întârziat transcrierea, adică la acea ipoteză în care, fără un concurs fraudulos, actul ar fi fost transcris.

No. 783. — Admisă, în parte, acțiunea intentată de Dim. V. Albuiescu contra d-nei Alexandrina Paleologu, pentru validarea contractului de arendare intervenit între dânsii.

S'au ascultat: d-l avocat V. Athanasovici, pentru reclamantul D. Albuiescu; d-nii avocați D. Nenițescu și Th. Seimeanu, pentru intimata Alexandrina Paleologu; d-l avocat N. Ursulescu, pentru intimatul N. Capră.

Tribunalul,

Având în vedere acțiunea lui Dimitrie Albuiescu, intentată prin petițiunea înregistrată la No. 27285 din 1910, în contra d-nei Alexandrina Paleologu și Nicolae Capră, prin care acțiune tinde a se recunoaște ca perfect contractul de arendare al moșiei Calomfirescu din județul Teleorman, încheiat la 16 Iunie 1910, între reclamant și d-na Paleologu, cerând 30.000 lei daune pentru refuzul de a i se liberă un exemplar autentic al contractului, cerând de asemenea a se declară contractul opozabil lui Niculae Capră, cumpărătorul moșiei, iar în cazul în care contractul nu se va putea declară opozabil, a se condamna d-na Paleologu la 300.000 lei daune cu cheltueli de judecată;

Având în vedere concluziunile orale și scrise ale părților precum și actele din dosar;

Având în vedere că în sprijinirea acțiunii sale Albuiescu prezintă un act sub semnătura privată, scris și subscris de d-na Paleologu cu data de 16 Iunie 1910, susținând că acel act cuprinde toate elementele unui contract de arendare; că, mai departe, aflând că d-na Paleologu vinde moșia sa, s'a dus la tribunalul Teleorman pentru a transcrie actul său și l'a transcris pe ziua de 5 August 1910 constatând în același timp că pe ziua de 4 August, în ajun, se transcrisese de Nicolae Capră, cumpărătorul moșiei, un act numit chitanță prin care d-na Paleologu recunoaște primirea sumei de 15.000 lei arvună din prețul de 1.350.000 lei cu însărcinarea de a rezilia noua arendare făcută d-lui cu numele în alb, iar cu obligațiunea de a face un contract autentic de vânzare pe ziua de 9 Septembrie a. c.;

Având în vedere că, în urma acestor constatări, Albuiescu a făcut o notificare d-nei Paleologu prin care conform actului ce-l avea dela d-na Paleologu a anunțat-o

că se va prezenta la d-sa pe ziua de 20 August a. c., pentru a-i remite restul de 20.000 lei pentru complectarea garanției de 35.000 lei, iar ea se va prezenta în aceeași zi la tribunalul notariat Ilfov pentru autentificarea contractului;

Având în vedere că, în conformitate cu acea notificare, Albuiescu s'a prezentat în ziua arătată însoțit de portărel, care a constatat că Albuiescu a înfățișat suma de 20.000 lei în bilete de bancă, iar că d-na Paleologu a lipsit și dela domiciliu și dela tribunal;

Având în vedere că pe ziua de 25 August 1910, Albuiescu a făcut o notificare d-nei Paleologu, comunicându-i că a depus suma de 20.000 lei în complectarea garanției pe comptul d-sale la corpul portăreilor Ilfov, iar în aceea zi Albuiescu prin o notificare a făcut cunoscut lui N. Capră actul în întregimea sa, intervenit între d-sa și d-na Paleologu cu încunoștințarea că-l va ține răspunzător;

Având în vedere că reclamantul a susținut că chitanța obținută dela d-na Paleologu, care a primit în momentul semnării sumei de 15.000 lei, conține toate elementele unui contract de arendare, iar că cumpărătorul Capră n'a transmis actul său decât prin coluziune cu d-na Paleologu, astfel că contractul este opozabil; că, în cazul cel mai rău, dacă contractul nu este opozabil pentru toată durata, el trebuie respectat cel puțin pe trei ani;

Considerând că două sunt chestiunile ce deslegă acest proces: 1) valoarea unui contract sinalagmatic făcut numai într'un exemplar; 2) ce însemnează vicienia prevăzută de art. 723 pr. civ.;

Considerând că este azi o doctrină și o jurisprudență cu toată opunerea unei minorități eminente, că nulitatea prevăzută de art. 1179 c. civ. nu împiedică de a considera actul ca un început de dovadă scrisă ce se poate complectă prin martori și prin presumpțiuni; că soluțiunea aceasta într'adevăr distinge egalitatea de probă între părți, dar este cu neputință de a nu se observa că contractele consensuale nefiind legate de o formă solemnă, dovada lor urmează a se face după dreptul comun; că, mai departe, contractele consensuale implicând o reciprocitate de obligațiuni, nu se vede bine rațiunea strict juridică care ne permite să distingem între actele unilaterale ce se pot dovedi cu începutul de dovadă scrisă și actele sinalagmatice, unde o parte nu poate urmări dovada obligațiunei celeilalte decât cu recunoașterea propriei sale obligațiuni; că, în sfârșit, imprudența în contractare este aceeași cu imprudența în semnarea unui act unilateral și în multe cazuri ar fi o formă de imoralitate de a nega un act scris și subscris sub cuvânt că partea imprudentă n'a luat precauțiunea unei dovezi scrise în contra celeilalte părți;

Considerând în speță că, fiind vorba de un contract de arendare făcut într'un singur exemplar și semnat numai de o parte, aceea în contra căreia se invoacă actul,

faptul d'a nu se fi semnat actul de reclamant este desbrăcat de orice interes, fiindcă recunoaşterea cea mai patentă a actului rezultă din acţiune;

Că, mai departe, urmează a nu se trage nici un argument din art. 1416 c. civ. care prevede dovezile ce se pot produce pentru un contract verbal, fiindcă în speţă este vorba de un act scris, căruia îi lipseşte condiţiunile prevăzute de art. 1179 pentru a face dovada prin sine însuşi;

Că, dar, urmează a se vedea dacă în speţă părţile s'au înţeles asupra moşiei date în arendă, asupra preţului şi asupra termenului de arendare; că în această privinţă nu există nici-o îndoială, fiind vorba de moşia Țigăneşti-Calomfireşti din jud. Teleorman, proprietatea d-nei Paleologu, preţul fiind de 49.000 lei plus fonciera şi toate dările către stat, judeţ şi comună, iar termenul fiind de 7 ani, cu începere dela Aprilie 1912 până la Aprilie 1919, împrejurarea că lipseşte expresiunea «anuală» pentru preţ şi «1 Aprilie» fiind fără consecinţă în faţa evidenţei;

Considerând că intenţiunea părţilor se luminează din prezumţiunile ce decurg din chitanţa transcrisă lui Capră şi mai ales din actul de vânzare autentic din 9 Septembrie 1910 prin care vânzătoarea ia asupra sa sarcina de a rezilia «noua arendare făcută către d-l Albulescu»;

Că, în sfârşit, d-na Paleologu recunoscând că chitanţa este scrisă şi subscrisă de dânsa, recunoscând de asemenea că a primit suma de 15.000 lei arvună la semnarea chitanţei, rămâne de a se examina dacă expresiunea de arvună stipulată precum şi facultatea de decizie pentru Albulescu, dovedeşte numai un proiect de convenţiune sau dovedeşte în cel mai rău caz o convenţiune cu facultatea de decizie într'un termen dat;

Considerând că ipoteza unui proiect trebuie înlăturată faţă de arvuna însemnată ce s'a încasat, iar ipoteza facultăţii de decizie în favoarea părţii care neagă convenţiunea, nu se poate concepe fără nici un început de dovadă; că, mai departe, facultatea de decizie nu se poate prescrie, fiindcă termenul fixat pentru Albulescu nu este fixat printr'o logică necesară şi pentru d-na Paleologu, iar de drept nici d-sa n'a exercitat această pretinsă facultate, cel puţin la 20 August 1910;

Considerând, mai departe, că fără de a recunoaşte unei părţi facultatea de a determina printr'un act al ei înţelesul unei expresiuni din convenţiune, adică dacă expresiunea «arvună» din contract, nu trebuie înţeleasă ca acompt din garanţie, fiindcă prin oferta de plată, rămasă fără răspuns, Albulescu a complectat suma de 35.000 lei prevăzută în chitanţă ca garanţie, nu este mai puţin adevărat că tăcerea d-nei Paleologu, indiferent de faptul dacă eră sau nu în ţară la două notificări formale, poate să lase a se înţelege că n'avea nimic de răspuns;

Că, în această privinţă, oferta reală, cu toate că nu e decisivă în speţă, de fapt poate fi făcută de orice persoană capabilă de a face o plată, iar în speţă procedura a fost

bine îndeplinită, fiind făcută în persoana unei rude de aproape a d-nei Paleologu, locuind în aceeaşi casă, cu toate că nu sub acelaşi înveliș; că, în sfârşit, formalitatea de validare a ofertei nefiind prevăzută sub pedeapsă de nulitate nu atrage netemeinicia ei;

Considerând că expresiunea «arvună» din chitanţă nu este hotărâtoare prin ea însăşi, d-na Paleologu obișnuind a întrebuinţa acea expresiune chiar în cazul când arvuna are în mod cert înţelesul de acompt, ca de pildă în chitanţa către Capră unde contractul autentic urma iarăşi a se întocmi mai târziu;

Considerând însă, odată stabilită existenţa contractului prin începutul de dovadă scrisă şi prin prezumţiunile ce se nasc din diferitele şi grabnicele acte juridice, ce s'au înlăntuit împrejurul şi împotriva acestui contract, că fiind constant că d-na Paleologu a primit dela Albulescu suma de cincisprezece mii lei, indiferent dacă se consideră acea sumă ca acompt din garanţie sau ca arvună din contract, acea sumă nu este în ambele ipoteze decât o dovadă mai mult de existenţa convenţiunii şi convenţiunea stabilită urmează a-şi primi executarea;

Considerând că partea care nu este în culpă chiar în contractele cu arvună, are după codul nostru, ceea ce nu există în toate legislaţiile, un drept cert şi sancţionat prin art. 1298 c. civ.; că pe baza acestui articol, partea care nu este în culpă are alegerea de a cere: or arvuna îndoită, or executarea contractului, iar această alegere este un drept suveran care scapă de sub controlul tribunalului;

Că, dar, Albulescu este în drept a refuza dela d-na Paleologu arvuna îndoită sau chiar arvuna primită cu un mic câştig ce dânsa i-ar fi oferit, şi poate cere executarea contractului;

Considerând că azi executarea contractului este imposibilă din partea şi din culpa d-nei Paleologu; că astfel urmează a se examina a doua chestiune: opozabilitatea actului către cumpărătorul moşiei Niculae Capră;

Considerând că, contractul de vânzare către Capră fiind transcris înainte de contractul de arendare lui Albulescu, acest act nu-i este opozabil şi că contractul lui Albulescu neavând dată certă anterior transcrierii (arg. tras. din art. 1441 c. civ.) nu poate măcar să fie opozabil ca contract netranscris pe timp de trei ani;

Că, dar, se pune chestiunea de a se preciza înţelesul cuvântului «viclenie» din art. 723 pr. civ.; că acest articol a fost modificat în 1900 tocmai pentru a tranşa controversa dacă buna ştiinţă a aceluia care transcrie, de existenţa drepturilor protivnice, poate influenţa asupra transcrierii sale; că, astfel, cuvântul «viclenie» se referă la altceva decât la buna sau reaua credinţă a aceluia care transcrie şi se referă la manoperile doloase sau dolosive care au împedat sau întârziat transcrierea, adică la acea ipoteză în care fără concursul fraudulos actul ar fi fost transcris;

Că, în speță apare interesul d-nei Paleologu d'a profită de o vânzare bănoasă și interesul alăturat al lui Capră d'a profită numaidecât de administrarea moșiei, dar nici unul din faptele invocate nu permit să se presupună că or Capră singur, or Capră prin intervenția d-nei Paleologu să fi făcut vre-un demers care să impiedice sau măcar să întârzieze transcrierea actului lui Albulescu;

Considerând deci că urmează a se declara contractul lui Albulescu neopozabil lui Capră și a se respinge acțiunea în contra sa acordându-i și cheltueli pe cari tribunalul în aprecierea sa le fixează la 300 lei;

Considerând că contractul neputându-se executa din culpa d-nei Paleologu, și Albulescu exercitând dreptul său prin a cere executarea, dreptul său se reduce la daune;

Că, în aprecierea daunelor, cată a se ține în seamă importanța moșiei vândute cu 1.350.000 lei, valoarea arenzei de 49.000 lei, termenul arendărei de 7 ani, precum cată a se transigea cu șansa de pierdere sau de câștig, pe anii alternați sau consecutivi; cată a se observă că Albulescu primește de acum și fără muncă o sumă care reprezintă lungi eforturi și o mare întrebuințare de timp; că ținând seamă de aceste elemente și de mica neglijență a lui Albulescu d'a nu fi transcris contractul său, nu pentru a-l face opozabil d-nei Paleologu, căci n'avea nevoie, dar pentru a manifesta în mod mai hotărât și cu o zi înainte intențiunile sale, tribunalul în aprecierea sa fixează daunele la suma de 80.000 lei;

Considerând că suma de 15.000 lei primită de d-na Paleologu este azi fără cauză în mâinile sale, contractul neprimindu-și executarea și cată a fi restituită lui Albulescu precum este liber Albulescu a-și retrage suma de 20.000 lei depusă la portărei;

Considerând în privința daunelor pentru lipsa de a autentifica contractul că acel contract la data de 20 August 1910 eră inexecutabil și că astfel daunele ce ar decurge din nedobândirea lui se contopesc cu daunele din neexecutarea convențiunei, astfel că acest punct din acțiune urmează a fi înlăturat;

Considerând în ce privește cheltuelile de judecată că este loc a se ține seamă de importanța procesului, fixându-se ca cheltueli suma de 1000 lei.

Pentru aceste motive, admite în parte acțiunea lui Dim V. Albulescu.

Judecător-unic Gr. Ferichide.

BIBLIOGRAFIE

Casa Rurală. — Raportul d-lui V. Athanasovici, fost comisar al guvernului. — București. Tip. «Gutenberg», 1911.

D-l V. Athanasovici, fost comisar al guvernului pe lângă Casa Rurală, a publicat într'o elegantă broșură raportul său asupra activității acestei instituțiuni dela înființarea

ei și până la 20 Decembrie 1910, epoca demiterii sale din această însărcinare.

Acest raport este un document foarte interesant, care pune într'un luminos relief însemnătatea acestei instituțiuni și influența ei hotăritoare asupra avuții naționale.

D-l Athanasovici se ocupă mai întâiu de moșiile cumpărate de Casa Rurală, și arată că aceasta fiind preocupățiunea ei principală, s'a căutat a se formă și alimentă un stok de moșii pe unde s'a putut cumpără, fără a exageră cumpărăturile, ceea ce ar fi contribuit a ridică și mai mult valoarea moșiilor, destul de urcate în anii aceștia din urmă, în cari tendința de urcare a valorii moșiilor merge accentuându-se din ce în ce mai mult.

Casa Rurală fiind astăzi principalul cumpărător, s'a ferit cu drept cuvânt să influențeze și dânsa această tendință de urcare a valorii moșiilor, urcare explicabilă în mare parte prin anii cu recolte abundente și cu prețuri ridicate ale grânelor. De aceea, într'o justă măsură și ținând seamă de toate aceste împrejurări, s'au făcut totuși într'un timp destul de scurt, dela înființarea Casei Rurale și până la 23 Decembrie 1910, cumpărături de moșii relativ multe și de oarecare însemnătate.

Nu trecuse decât trei luni dela înființarea Casei Rurale, și până la 8 Martie 1909 se cumpărasé déjà de această Casă cinci moșii în întindere de 8348 hectare, iar dela Martie 1909 până la Martie 1910, s'au mai cumpărat încă 12 moșii și de atunci până la finele lui Decembrie 1910, încă 18 moșii, astfel că în total s'a cumpărat direct de Casa Rurală dela proprietari până la 28 Decembrie 1910, 35 de moșii pentru o valoare de lei 28.815.729, bani 82.

Pădurile vândute Ministerului domeniilor sunt acestea: Târânuca, Brăeștii, Cucutenii și Glogova, păduri de o suprafața de 7708 ha, 9957 m. p., pentru o valoare de lei 3.303.546 bani 55.

Casa Rurală, vânzând aceste păduri Ministerului domeniilor, a contribuit ca ele să fie salvate și să le încredințeze acelei autorități, care este menită să le îngrijească și să ia toate măsurile de protecțiune pentru conservarea și regenerarea lor.

Trecând la parcelarea moșiilor, raportul expune că, dela înființarea Casei Rurale și până la 28 Decembrie 1910, s'au parcelat 12 moșii, pentru o valoare de lei 2.208.944, bani 26, ceea ce face că a intrat de fapt și de drept în posesia țărâtimei o întindere de circa 2700 hectare pământ pânăla acea dată, plus islazurile comunale date de Casa Rurală.

Explicațiunea faptului că nu s'a putut până acum parcela mai multe din moșiile cumpărate, se explică parte prin împrejurarea că unele din aceste moșii în momentul cumpăratoarei de către Casa Rurală erau déjà arendate la particulari, și deci trebuiau respectate contractele de arendare în curs. Pe lângă aceasta mai trebuie notat că mai înainte de a ajunge la parcelare care, împreună cu

punerea în posesie, constituie perioada finală a împărțirii unei moșii între țărani, precede o serie întreagă de operațiuni și mai întâiu îndeplinirea formalităților de publicațiuni prealabile înaintea vânzării și apoi expirarea termenului necesar înaintea publicațiunii, termen prevăzut de lege, cercetarea drepturilor și a calității juridice a țăranilor cumpărători, urmează apoi lucrări inginerești și agronomice care nu se pot suprima și care trebuiesc realizate prealabil parcelării.

Asemenea operațiuni pregătitoare, destul de grele, nu se pot face decât numai în jumătatea unui an, adică în lunile de primăvară și de vară; punerea în posesiune a loturilor cumpărate nu se poate face decât numai la închiderea campaniei agricole, când terenurile sunt libere după ridicarea recoltelor.

Sumele vărsate de țărani pentru cumpărarea loturilor parcelate, adică cei 15%, erau la 28 Decembrie 1910 de lei 465.969,49; și d-l Athanasovici notează spre cinstea elementului țărănesc, că aproape toți țărani cărora li s'au parcelat loturi din moșiile cumpărate de Casa Rurală, plătesc regulat ratele lor.

Moșiile care au rămas în posesia Casei Rurale nefiind încă parcelate, adică acelea cari erau libere, fie că erau nearendate, fie că arendarea s'a reziliat prin bună înțelegere cu vechii arendași, s'au arendat obștiilor țărănești.

Aceste obștii constituite în societăți cooperative în așteptarea parcelării, au arendat dela Casa Rurală moșiile rămase neparcelate și le muncesc sub controlul și cu povețile agronomilor și administratorilor acestei case, toți foști absolvenți ai școlii de agricultură din țară și din sirăinatate și cari pentru o mai bună supraveghere sunt stabiliți chiar pe moșia unde sunt delegați cu însărcinarea Casei Rurale.

Exploatarea pe aceste moșii este condusă și supravegheată de administratorii agronomi, cari stăruiesc printre țărani a face o agricultură mai îngrijită; la fiecare din aceste moșii s'a dat de către Casa Rurală mașini și instrumentele agricole cele mai indispensabile unei exploatațiuni mai îngrijite.

Toate moșiile sunt supuse controlului general al serviciului agronomic din serviciul central.

Cu privire la exploatare, d-l Athanasovici observă că arendările făcute de Casa Rurală în favorul obștiilor țărănești constituiesc, cum s'a zis cu drept cuvânt, o adevărată școală de agricultură practică ale cărei rezultate nu pot fi decât excelente.

Țăranul se va obișnui a cultiva pământul în mai bune condițiuni, punând în valoare exploatarea pământului în mod rațional și astfel va avea o mai bună pregătire pentru perioada când, prin parcelare, va deveni proprietar al lotului ce i se va atribui.

Prin exploatarea moșiei în comun de către obștea arendașă se va întări mai mult spiritul de asociațiune și de solidaritate între membrii elementului țărănesc, cu

toți având interesul comun pentru ca moșia să fie bine cultivată și să poată produce bune beneficii; se va desvolta asemenea spiritul de economie printre țărani, pentru ca prin muncă și economie să parvină a plăti lotul cumpărat, care plătit fiind în astfel de condițiuni va fi mai bine apreciat de dânșii.

Ceeace a contribuit între altele ca legea de improprietărire a țăranilor dela 1864 precum și cele ce s'au urmat referitoare la țărani, să nu producă toate efectele dorite, a fost, pe lângă pulverizarea solului, și lipsa de îngrijire rațională a pământului, din cauza nepriceperii și relexor condițiuni economice în cari s'a aflat țăranul nostru.

Lupă cum se vede dar, moșiile cumpărate de Casa Rurală, cari nu s'au parcelat până în prezent, sunt arendate obștiilor țărănești și cele cari au rămas pe seama Casei Rurale sunt arendate tot țăranilor individual, neoprintd instituțiunea pe seama sa decât numai întinderi cari variază dela 5—10 hectare pe fiecare moșie în vederea lucernării plantelor de nutreț necesare să hrănească vitele trimise de Casa Rurală pe moșiile respective; iar cele rămase sunt arendate la particulari până la date fixe, căci astfel le-a cumpărat Casa Rurală.

Raportul d-lui Athanasovici se termină cu următoarele judicioase concluziuni:

Perioada acestor doi ani de când a început a funcționa Casa Rurală și până la finele lui Decembrie 1910, se poate numi perioada de organizare, în timpul căreia această instituțiune a căutat să-și stabilească bazele ei de organizare și să îngrijească să formeze stokul de moșii, din care să poată vinde treptat țăranilor, ținând seamă de multiple împrejurări economice, precum și de faptul că țărani nu sunt încă obișnuiți cu aplicarea unei legi pe care mulți dintr'înșii încă nu o cunosc.

Această lege exige cu drept cuvânt, pentru ca dispozițiunile ei referitoare la cumpărătura loturilor de către țărani să fie aplicate, oarecari condițiuni pe cari unii nu sunt încă în stare să le îndeplinească, bunăoară acontul în numerar de 15 la sută, rata anuităței primului semestru, vite, instrumente de muncă, etc.

Deși această perioadă a fost aceea a organizării acestei instituțiuni, totuș, după cum s'a arătat mai sus, rezultatele produse până acum sunt bune și de bun augur pentru viitor și astfel se explică încrederea cu care acțiunile și honorile acestei instituțiuni sunt primite pe piața capitalei.

Odată organizarea Casei Rurale întocmită și întemeiată pe baze solide, nu ne îndoim că se va ști să se dea de cei cari sunt în capul administrațiunii ei, un avânt și mai puternic operațiunilor acestei instituțiuni, continuându-se și mai departe înțeleapta și bine chibzuita administrație de care a făcut dovadă dela întocmirea ei și până în prezent.