

DREPTUL

LEGIslaTlONE — DOCTRINA — JURISPRUDENȚA — ECONOMIE POLITICA

DIRECTOR: C. G. DISSESCU

PRIM-REDACTOR: V. ATHANASOVICI

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

ZIARUL APARE
JOIA ȘI DUMINECA

REDAȚIA 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 posta

SUMAR:

Ipoteca asupra propriului său bun, de d-l George Plastara.
JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ. — *Inalta Curte de casațiune și justiție, secțiunea I*: Th. Eliad cu S. I. Bally și alții.
Inalta Curte de casațiune și justiție, secțiunea III: Ministerul de finance cu societatea Loteriei de Stat din România.
Tribunalul Ilfov, secțiunea IV: N. Ionescu cu I. Tanoviceanu.
Judecătoria ocolului I București: I. Tanoviceanu cu N. Ionescu.

Ipoteca asupra propriului său bun

*L'hypothèque sur soi-même*¹⁾, este titlul tezei de doctorat în drept, pe care d-l George Stoicescu a prezentat-o Facultății juridice din Paris, pentru obținerea diplomei sale.

Este o adevărată teză în sensul clasic al cuvântului, și este chiar mai mult decât o teză. Mă explic.

Zic, mai întâiu, că este o teză în sensul clasic al cuvântului, și înțeleg prin aceasta că autorul făcând excepțiune dela marele număr al doctorilor în drept de astăzi, n'a considerat lucrarea tezei ca o simplă formalitate pe care trebuie s'o îndeplinească bine sau rău, mulțumindu-se a reproduce chestiunile tratate de alți autori, schimbând doar titlul lucrării și dispoziția capitolelor.

Pentru d-l Stoicescu, teza nu a fost înțeleasă în acest chip. Cu foarte mult curaj s'a aruncat în tratarea unui nou subiect, îndeplinind astfel condiția cerută pentru atingerea unui scop științific. Din acest punct de vedere,

este foarte regretabil, dar scuzabil, într'o oarecare măsură, că la facultatea de drept nu se pretinde ca teza să cuprindă tratarea unui subiect nou, după cum e obiceiul la toate facultățile de știință, unde orce doctor care se respectă — de acei cari nu se respectă nu sunt — se simte dator să aducă o nouă contribuție științei sau să facă vre-o descoperire.

Mai zic, de asemenea, că «ipoteca asupra propriului său bun» este mai mult decât o teză, căci, într'adevăr, dacă tezele făcute la repezeală *nu rămân*, adică nu pot să trăiască și după ce au fost susținute, și sunt într'un chip oarecare necrologice, nu se poate zice tot astfel și despre această teză, în care nu trebuie să ne mulțumim a vedea o simplă disertațiune de Universitate, dar o lucrare care conține expunerea completă, cu caracter de monografie, a unei chestiuni de actualitate, interesând în acelaș timp atât pe legiuitor cât și pe jurisconsult și pe toți cei ce practică dreptul.

Pentru această considerațiune și pentru interesul de actualitate ce are această lucrare, cred că este interesant de a o prezenta cititorilor acestei reviste.

Cel dintâiu merit al acestei cărți este, cum am spus, noutatea, și acest merit nu este mic, mai ales când e vorba de o chestiune de drept civil; căci nimeni nu tăgăduște că drumul civilistilor e de multă vreme bătut, și este cred cazul să zic, că în materie de drept civil nu se mai poate merge decât pe căile trase de către predecesorii tăi, ceea ce înseamnă aici că îi urmezi aproape exact sau cel puțin foarte de aproape. Aceasta este adevărat, mai ales ca fond, și de aceea spuneam mai sus că este scuzabil într'o oarecare măsură faptul

1) Georges Stoicescu, *L'hypothèque sur soi-même considérée comme instrument de crédit*, Paris, 1910, ed. Arthur Rousseau.

că nu se cere ca condițiune indispensabilă, pentru tezele de doctorat în drept și în special pentru cele de drept civil, noutatea.

Originalitatea în această materie s'a manifestat de mult timp în ceea ce privește atât forma cât și expunerea chestiunilor, și, în timpul din urmă, în ceea ce privește metoda și tehnica dreptului.

Profesorii de drept civil, când nu s'au abținut complectamente de a scrie, cum e cazul răposatului meu profesor, Leon Michel, și a atâtor avocați celebri cari n'au scris nimic, fiindcă aceasta nu e bine privit la palatul de justiție, — au scris tratate în cari au căutat să-și arate virtuozitatea sau alte calități de formă sau au tratat cu măiestrie anumite chestiuni determinate. În prima categorie, vom așeză, de exemplu, pe Colmet de Santerre, pe Huc, etc., în a doua: *les Mélanges de Valette*, și *les Leçons de Buffnoir*.

Mai este încă ceva. Civiliștii contemporani au provocat transformarea dreptului civil într'un fel de drept comparat și au început să refacă chestiunile după metode noi, așa încât originalitatea să poată foarte bine apare din punctul de vedere al metodei și al tehnicii dreptului; și putem spune că, cu modul acesta, s'a găsit mijlocul de a fi creator în drept.

Și nu e puțin lucru. În drept, aceleași sau aproape aceleași chestiuni se pun și se rezolvă în chipuri diferite, după condițiunile vieții economice și sociale, ceea ce face, în ultimă analiză, ca inovațiunea juridică să consistă în felul cum sunt tratate problemele.

Acestea spuse și revenind la cartea d-lui Stoicescu, afirmăm că ea ne interesează mai întâiu prin noutatea subiectului.

Care este deci acest subiect ?

Înainte de a expune chestiunea urmărind de aproape lucrarea, credem nemerit de a prezenta o idee fundamentală care a determinat construcția de drept a d-lui Stoicescu.

Se știe că autorii de drept s'au străduit în a voi să reducă drepturile noastre, adică facultățile noastre juridice la un singur tip, care ar fi după unii drepturile personale, după alții drepturile reale.

Cei dintâiu susțin că un drept nu ar putea fi conceput decât sub forma unui raport juridic între două persoane. Aceasta a fost totdeauna admis în ceea ce privește drepturile de creanță; dar aceasta e tot așa de adevărat și pentru drepturile reale, cari nu pot fi, după cum se zice, raporturile dintre persoane și lucruri, ci mult mai bine

un raport între proprietarul unui lucru și toți ceilalți membri ai societății.

Nu este aci locul de a insista asupra consecințelor ce s'au tras din această concepție, mă mulțumesc de a menționa în treacăt teoria *abuzului de drept* și a *proprietății-funcțiune socială*.

O altă categorie de autori voesc să readucă totul la drepturile reale, pentru că în realitate, fie că e vorba de drepturi reale sau de drepturi personale, toate se traduc prin relațiuni cari tind în ultim resort la apropiatiunea lucrurilor ¹⁾.

De această ultimă teorie se leagă juridicește concepția ipotecei asupra propriului său bun.

De ce nu s'ar putea constitui o ipotecă asupra propriului său bun, din moment ce e vorba de un drept care tinde a grevă un imobil și care poate să fie cu totul independent de persoana care l-a constituit ?

Nu vedem în aceasta nici o imposibilitate logică, ba dimpotrivă.

Ipoteca asupra propriului său bun, ca și proprietatea timporară, sunt concepțiuni juridice foarte necesare pentru creditul imobiliar.

Și se știe la ce punct această chestiune a creditului este la ordinea zilei. Reproduc aci, după d-l Stoicescu, cuvintele profesorului nostru, Saleilles, care tratând la cursul său despre reforma pământurilor funciare în Anglia, spune că «chestiunea proprietății imobiliare este dominantă astăzi de chestiunea creditului, și că proprietatea imobiliară este privită astăzi mult mai puțin ca utilitate individuală decât ca instrument de credit».

Ipoteca asupra propriului său bun este dar un puternic instrument de credit. Din acest punct de vedere, d-l Stoicescu îi consacră în lucrarea sa un capitol destul de lung.

După aceasta, autorul ne prezintă o critică foarte importantă a sistemului ipotecar din dreptul actual și a funcționării lui.

Trece apoi la examinarea reformelor regimului ipotecar cari au fost încercate dela punerea în vigoare a codului civil. Studiază deopotrivă și sistemul ipotecar creat prin decretul din 9 messidor, anul al III-lea (27 Iunie 1795).

În ceea ce privește legislațiunile străine, cartea d-lui Stoicescu conține studii complete relative la legile prusiene din 1872, la sistemul numit Handfesten din Bremen,

1) Cpr. Prodan, «Concepția drepturilor reale», în *Revista critică*, No. 1, 1910.

la codul civil german din 1900, la legislația elvețiană și la actul Torrens, etc. Se ocupă de asemenea și de ipotezele volante în România.

Aceasta este lucrarea d-lui Stoicescu, care, după cum am spus mai sus, ne interesează nu numai prin noutatea subiectului, dar și prin modul cum este tratată chestiunea ipotecei asupra propriului său bun.

GEORGE PLASTARA

Docent la Universitatea din București.

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

INALTA CURTE DE CASAȚIUNE ȘI JUSTIȚIE

SECȚIUNEA I.

Audiența dela 7 Martie 1911

Președinta d-lui G. N. Băgdat, prim-președinte

Th. Eliad cu S. I. Bally și alții

ESIRE DIN INDIVIZIUNE.—VÂNZARE PUBLICĂ.—CONTESTAȚIE.—RECURS.—COMPETENȚA SECȚIUNII II-A A INALTEI CURȚI.—ART. 5 ALIN. II LITERA *d* DIN LEGEA ORGANICĂ A CURȚEI DE CASAȚIE.

Din dispozițiunile legii organice a Inaltei Curți de casație, rezultă că secțiunea II-a are în competența sa judecarea tuturor recursurilor făcute în contra hotărârilor date asupra orăruui fel de contestație la executare și prin urmare și a contestațiilor ce se ivesc în cursul vânzărilor publice pentru esire din indiviziune.

No. 172. — După divergență, s'a declinat de această secțiune competența de a judeca recursul făcut de Th. Eliad contra deciziunii Curții de apel din București sect. II, No. 225 din 1910, dată în proces cu S. I. Bally și alții, și a dispus a se judeca de secția II a Inaltei Curți.

S'au ascultat: d-l avocat M. Antonescu, care a conchis că recursul e de competența acestei secțiuni, întrucât e vorba de perimarea unui apel în materie de esire din indiviziune; d-l avocat M. Christea s'a referit la aprecierea Curții; d-l procuror general Sc. Popescu a pus concluziuni că recursul cată a se judeca de secția II, singura competente.

Curtea deliberând,

Asupra incidentului de necompetință, ridicat din oficiu de Curte:

Având în vedere că, prin decizia supusă recursului, Curtea de apel a perimat apelul făcut de Teodor Eliad, recurentul, în contra jurnalului No. 950 din 1908, prin care tribunalul Ilfov secția de notariat a dispus ca imobilele cumpărate la licitație publică pentru esire din indiviziune de către recurent, să fie scoase din nou în vânzare în contul său, deoarece nu a depus prețul în modul și termenul prescris de procedura civilă; că, în instanța de

perimare, recurentul și-a bazat mijloacele sale de apărare pe dispozițiuni de lege relative la executarea silită imobiliară, susținând, între altele, că, în vânzările voluntare prin licitație publică pentru esire din indiviziune, nefiind drept de apel, cererea de perimare a apelului eră și ea inadmisibilă și inutilă, întrucât nu există o instanță de apel legalmente deschisă; că, Curtea de apel pentru a se pronunța asupra acestor mijloace de apărare, a trebuit să interpreteze și să aplice dispozițiunile de lege relative la executarea silită asupra bunurilor nemișcătoare, dispozițiuni care prin art. 689 pr. civilă, sunt declarate comune vânzărilor de bunuri nemișcătoare ale nevârșnicilor;

Considerând că, după art. 5 aliniatul II litera *d* din legea organică din 1905, secțiunea II a acestei Inalte Curți judecă recursurile în contra hotărârilor date asupra contestațiilor la executare și în contra tuturilor celor intervenite în cursul executărei;

Considerând că, din termenii generali în care este redactat textul literei *d* aliniatul II al citatului articol 5, precum și din lucrările pregătitoare privitoare la acest text de lege, rezultă că legiuitorul a voit să dea în competența secției II judecarea recursurilor în contra hotărârilor date în cursul unei executări și asupra orăruui fel de contestație la executare, iar nu numai judecarea recursurilor în contra hotărârilor date asupra contestațiilor la urmăriri silite și la tabloul de ordinea creditorilor;

Că, astfel fiind, prin dispoziția dela litera *d*, alin. II de sub art. 5 din legea organică a acestei Inalte Curți, se dă în competența secțiunii II judecarea recursurilor făcute în contra hotărârilor date asupra orăruui fel de contestație la executare, și prin urmare și a contestațiilor ce se ivesc în cursul vânzărilor publice pentru esire din indiviziune, cum este cazul în speță.

Pentru aceste motive, declină competența.

SECȚIUNEA III

Audiența dela 19 Ianuarie 1911

Președinta d-lui G. N. Băgdat, prim-președinte

Ministerul de finance cu societatea Loteriei de Stat din România

ZECIMI DE PERCEPERE.—DACĂ CONSTITUE IMPOZITE DISTINCTE SAU SUNT AFERENTE IMPOZITELOR PRINCIPALE.—SOCIETATE ANONIMĂ.—SCUTIRE DE IMPOZITE — PATENTĂ.—PLATA ZECIMELOR AFERENTE ACESTUI IMPOZIT.—ART. 75 DIN LEGEA DE CONSTATAREA ȘI PERCEPEREA CONTRIBUȚIILOR DIRECTE.

Zecimile de percepere nefiind altceva decât niște accesorii la impozitele principale, pentru a căror incasare ele servă, iar nicidecum niște impozite distincte de impozitele principale, urmează că o societate anonimă concesionată de stat, care e scutită de toate impozitele către stat, județ sau comună, în timpul concesiunii rămânând supusă numai taxei de patentă, este obligată a plăti și zecimile de percepere aferente impozitului patentei.

No. 28.— Casată, după divergență, în urma recursului făcut de Ministerul de finanțe, sentința tribunalului Ilfov, secția III, No. 264 din 1910, dată în proces cu societatea Loteriei de Stat din România.

S'au ascultat: d-l avocat C. Marinescu, în desvoltarea motivelor de casare; d-l avocat N. Xenopol, în combateri; d-l procuror St. Stătescu, în concluziuni pentru casare.

Curtea deliberând,

Asupra motivului de casare invocat:

«Greșită interpretare a art. 7 din legea dela 30 Mai 1906, violarea art. 75 din legea de constatare și percepere și exces de putere.

«Societatea Loteriei de Stat, fiind urmărită pentru patentă și zecimele de percepere și de fond comunal, a făcut contestațiune la această urmărire, pretinzând că, după legea ei organică, nu datoră decât patenta, fără nici un fel de zecime.

«Administrația financiară i-a respins contestația, însă tribunalul Ilfov, secția III, i-a admis-o, pe motivul că zecimele fiind niște impozite noi, cari nu se confundă cu patenta, și legea dela 30 Mai 1906 scutind societatea Loteriei de Stat de orice impozite către Stat, afară de patentă, zecimele de percepere și de fond comunal nu se datorau de numita societate.

«Instanța de apel a făcut eroare. Chiar când s'ar crede că argumentația tribunalului ar fi bună în ce privește zecimele de fond comunal, această argumentație este greșită cu privire la zecimele de percepere. Legea de constatare și de percepere arătând în mod hotărât care este destinația zecimilor de percepere, rezultă că acele zecimi nu sunt un impozit nou perceput în favoarea Statului, ci numai un mijloc ca impozitul patentei să intre întreg în tezaur, nediminuat nici chiar cu cheltuelile necesare perceperei sale. Acest principiu este consacrat de legile fiscale, și el trebuie observat de orice contribuabil, atunci când nici o lege — cum este în specie — nu-i aduce vre-o știrbire.

»Tribunalul de Ilfov, considerând ca impozit separat și nou aceeași în totdeauna nu este decât un impozit care face corp cu principalul impozitului, a dat o greșită interpretare art. 7 din legea dela 30 Mai 1906, a violat art. 75 din legea de constatare și de percepere, și numai cu exces de putere a admis contestația făcută de societatea Loteriei cu privire la zecimele de percepere».

Având în vedere că, se constată din sentința supusă recursului, că societatea Lotăriei de Stat din România, întimata în recurs, fiind urmărită pentru plata patentei și a zecimilor de percepere și de fond comunal, a făcut contestație la administrația financiară, susținând că pe nedrept este urmărită pentru zecimele de percepere și de fond comunal, deoarece ea este scutită de orice impozite către stat, județ și comună, în afară de plata patentei; că, administrația financiară respingând contestația, sus zisa societate a făcut apel la tribunalul Ilfov, care admitându-l, a anulat urmărirea în ce privește zecimele de percepere și zecimele fondului comunal, argumentând că legea din 30 Mai 1906 a scutit societatea Lotăriei de Stat de orice alte impozite afară de acel al patentei; că, în contra sentinței tribunalului, ministerul de finanțe a făcut recursul de față, formând motiv de casare numai în ce privește scutirea de zecimele de percepere;

Având în vedere dispozițiunile art. 75 din legea de constatare și percepere a contribuțiilor directe;

Considerând că, prin acest text de lege se declară că, pentru acoperirea cheltuelilor ocazionate cu constatarea și împlinirea dărilor, statul va percepe o zecime asupra principalului impozitelor patentei, foncierei, licenței și căilor de comunicație, care zecime se va prevedea prin roluri și se va împlini odată cu contribuțiunile principale;

Considerând că rezultă în mod neîndoios din această dispozițiune, că aceste zecimi de percepere nu sunt altceva decât niște accesorii la impozitele principale, pentru a căror încasare ele servă, iar nicidecum niște impozite distincte de impozitele principale;

Considerând că, astfel fiind, societatea concesionară a loteriei de stat nu poate învoca scutirea de zecimele de percepere, pe temeiul dispozițiilor art. 7 din legea din 30 Mai 1906, după care ea este ținută să plătească numai patenta la care sunt supuse societățile anonime, fiind scutită, pe tot timpul duratei concesiunii, de impozite către stat, județ sau comună; că, dar, tribunalul, apărând pe numita societate de zecimele de percepere aferente impozitului patentei, a dat o greșită interpretare sus citatelor texte de lege și deci motivul de casare fiind întemeiat, el trebuie a fi admis și a se casă sentința tribunalului numai în ce privește aceste zecimi de percepere, rămânând scutită societatea de plata zecimilor fondului comunal.

Pentru aceste motive, casează.

TRIBUNALUL ILFOV, SECȚIUNEA IV

Audiența dela 26 Noembrie 1910

Președinta d-lui C. Bossie, judecător de ședință

I. Tanoviceanu cu N. Ionescu

ACȚIUNE PERSONALĂ. — IMOBIL. — DEȚINERE PE NEDREPT. — DAUNE. — ACȚIUNE. — CINE O POATE EXERCITA.

LOCAȚIUNE. — ÎNCHIRIEREA UNUI IMOBIL INDIVIZ FĂRĂ ȘTIREA COPROPRIETARULUI. — FAPT ILICIT. — ACHIZITOR CU TITLU PARTICULAR.

1^o Acțiunea ce proprietarul unui imobil o are contra aceluia care în mod ilicit ocupă imobilul său, fiind o acțiune personală, nu poate fi exercitată decât de acela în patrimoniul căruia se găsește.

2^o Faptul unui proprietar de a închiria un imobil indiviz fără consimțământul celui alt proprietar, fiind un fapt ilicit, nu poate fi transmis reprezentanților cu titlu particular.

Tribunalul,

În drept,

Având în vedere că, prin acțiunea intentată de Virgil Anghelovici, continuată și modificată de către I. Tanoviceanu, se cere, sub formă de daune, suma de 1500 lei, echivalentul folosinței imobilului de care apelantul Niță Ionescu s'a bucurat fără titlu, din ziua expirării vechiu-

lui contract, 23 Aprilie 1909 și până la evacuare, 15 Iulie 1909, precum și daune decurgând din faptul neputinței de a închiria imobilul la vreme;

Considerând că suma globală ce sub formă de daune se cere prin acțiunea de față de către I. Tanoviceanu dela pârâțul N. Ionescu, trebuie descompusă în trei: 1) o parte reprezentând echivalentul chiriei, sub formă de daune, cu începere dela 23 Aprilie 1909 și până la data vânzării, creanța nevalorificată cu caracter pur personal intrată în patrimoniul lui Anghelovici, în proporție cu drepturile sale indivize în fostul său imobil; 2) a doua parte, tot sub formă de daune, în virtutea acelorăș drep-turi și reprezentând echivalentul folosinței imobilului de la intrarea în stăpânire a lui I. Tanoviceanu și până la evacuare, creanță personală a noului proprietar; 3) a treia parte reprezentând daunele pure cauzate lui Tanoviceanu prin faptul că pârâțul N. Ionescu neevacuând imobilul din momentul expirării primului contract, a făcut imposibilă închirierea lui și a cauzat în consecință o pagubă reală printr'o faptă ilicită proprietarului imobilului;

Că urmează deci, ca suma globală ce se cere de către reclamantul apelant și dedusă judecăței tribunalului, să fie cercetată sub acest triplu aspect.

În ce privește primul capăt de cerere, și care înglobează partea din suma cerută sub formă de daune ce se cere de către Tanoviceanu, în numele lui Anghelovici, ca cesionar;

Având în vedere dispozițiunile art. 1309 c. civ.;

Având în vedere că I. Tanoviceanu exercită profesiunea de avocat; că această parte a daunelor reprezintă folosința de care a fost privat fostul proprietar, prin faptul lui N. Ionescu; că întru valorificarea lor Anghelovici a intentat acțiunea de față, continuată și modificată de către I. Tanoviceanu; că cesiunea acestui drept dedus judecăței, însemnează cesionarea unui drept litigios; că, astfel fiind, acest capăt de cerere trebuie respins, cesiunea unui asemenea drept și în condițiunile mai sus expuse fiind nulă;

Că, obiecțiunea ridicată de către reclamant și prin care susține că dreptul de a cere daune pentru timpul anterior intrării sale în proprietatea imobilului, fiind în drept un corolar al dreptului de proprietate, e în consecință investit cu un drept real, nu putea fi exercitat decât de către proprietarul imobilului, cată să fie înlăturată; că, într'adevăr, faptul ilicit, de a ocupa un imobil fără titlu, expune pe cel ce'l comite la o acțiune în daune, de care trebuie să răspundă față de cel lezat și care nu poate fi decât proprietarul căruia se produce dauna; că, această acțiune fiind o acțiune pur personală, ea intră ca o compensație a prejudiciului suferit, în patrimoniul lezat, și în consecință, ea nu poate fi exercitată decât de acela în patrimoniul căruia se găsește, în speță An-

ghelovici; că, astfel, în drept, această obiecțiune cată să fie înlăturată.

Cu privire la partea ce din suma globală cerută prin acțiune reprezintă daunele suferite de către actualul proprietar I. Tanoviceanu prin faptul lui N. Ionescu care a ocupat imobilul fără titlu, din momentul cumpărării și până la evacuare:

Având în vedere faptele necontestate de niciuna din părți, astfel cum au fost mai sus expuse;

Considerând că, prin fapta sa, N. Ionescu a cauzat o daună lui I. Tanoviceanu ocupându-i imobilul timp de 15 zile;

Că, potrivit dispozițiunilor art. 998 c. civ., fiecare trebuie să desdauneze pe cei ce sunt vătămați prin faptele sale;

Având în vedere vechiul contract de închiriere, după care chiria imobilului se ridică la suma de lei 3000 anual, tribunalul apreciind, găsește că suma de lei 125 e suficientă întru repararea prejudiciului cauzat;

Având în vedere însă susținerile pârâțului, potrivit cărora I. Tanoviceanu fiind reprezentantul cu titlu particular atât al lui Anghelovici cât și al lui Sărățeanu, care eră dator garanție ca unul ce-i închiriasse imobilul, și că, dacă ca reprezentant al lui Anghelovici poate cere daune din acest punct de vedere, ca reprezentant însă al lui Sărățeanu, departe de a putea cere daune, el este chiar dator a răspunde de executarea contractului de locațiune;

Considerând că faptul lui Sărățeanu de a fi închiriat un imobil indiviz fără consimțământul proprietarului, e un fapt ilicit, ce nu se transmite reprezentanților cu titlu particular, și că, din acest punct de vedere, obiecțiunea cată a fi înlăturată;

Că, de altfel, faptul indiviziunii dând dreptul proprietarului indiviz să evacueze, anulând contractul, pe chirieșul ce fără consimțământul său se găseș în imobil în baza cărței de judecată cu No. 1605 din 1909, Anghelovici anulând contractul, și procedându-se la evacuare, hotărîrea trecută în forma lucrului judecat, n'a făcut decât să uzeze de un drept ce legea îl dă; că, dacă Sărățeanu datoră garanție pentru evicțiune, din moment ce evicțiunea devine un fapt îndeplinit, această acțiune se transformă pentru evins într'o acțiune în daune;

Că Tanoviceanu, reprezentantul particular al lui Sărățeanu, ne mai gășind nici un contract de închiriere care să apere pe imobil, numai poate datoră garanție, și deci, și din acest punct de vedere obiecțiunea cată să fie înlăturată, iar Niță Ionescu trebuie să răspundă de daunele cauzate reclamantului prin fapta sa.

Cu privire la daunele propriu zise isvorâte din faptul că N. Ionescu evacuând imobilul toemai la 15 Iulie 1909, a făcut imposibilă reînchirierea pe semestrul în curs, și în consecință urmează a răspunde de aceasta:

Având în vedere, interogatorul luat reclamantului în fața judecătorului de ocol de către părât;

Considerând că din acest interogator, prin răspunsurile date de către reclamant, rezultă că, după evacuarea lui N. Ionescu, reclamantul Tanoviceanu a procedat la reparațiunea imobilului;

Că, față cu această mărturisire, nu se poate ști dacă cauza neînchirierii provine din faptul părâtului, sau din starea de reparație în care se găsea imobilul;

Că, astfel fiind, în această incertitudine părâtul cată să fie apărat de pretențiunile reclamantului și cererea de daune respinsă;

Cu privire la cererea de chemare în garanție;

Având în vedere concluziunile puse;

Că, din cele mai sus expuse, rezultă că Niță Ionescu răspunde față de I. Tanoviceanu numai de daunele ce reprezintă echivalentul chiriei pe timpul de 15 zile, cât a stat în imobil fără titlu;

Că, nimănui nefindu-i permis să se folosească de un lucru în dauna altuia, cererea de chemare în garanție devine nefondată, întrucât Sărățeanu nu poate fi chemat să răspundă decât de daunele propriu zise, la care ar fi putut fi condamnat părâtul N. Ionescu față de reclamant;

Că partea privitoare la această parte a daunelor urmând a fi respinsă de către tribunal, în consecință urmează să fie înlăturată și cererea de chemare în garanție, și deci apelul respins și din acest punct de vedere.

Pentru aceste motive, respinge apelul.

Semnați: C. C. Bossie, B. Mirinescu.

JUDECĂTORIA OCOLULUI I BUCUREȘTI

Audiența dela 20 Noembrie 1909

Judecător, P. M. Davidescu

I. Tanoviceanu cu N. Ionescu

ÎNCHIRIERE.— IMOBIL ÎNCHIRIAT.— ACHIZITOR CU TITLU PARTICULAR.— RESPECTAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE.— CONDIȚIUNI.— ART. 1441 C. CIVIL.

LOCAȚIUNE.— PROPRIETAR.— CHIRIAȘ.— DREPTUL DE FOLOSINȚĂ.— NEPLATA DE CHIRIE.— DAUNE.— GARANȚIE.— EVICȚIUNE. VÂNZARE.— CUMPĂRĂTOR.— CONTINUAREA ACȚIUNILOR VÂNZĂTORULUI.

VÂNZARE.— CUMPĂRĂTOR.— IMOBIL.— VENITURI.— TIMPUL PENTRU CARE POT FI PRETINSE DE NOUL ACHIZITOR.

1^o Din dispozițiunile art. 1441 c. civil, rezultă o obligațiune personală pentru achizitorul cu titlu particular al unui imobil de a respecta contractul pe închiriere, intervenit înaintea achizițiunii, dacă este făcut prin act autentic sau sub semnătură privată, dar cu dată certă.

2^o Din moment ce se stabilește obligațiunea proprietarului de a garanta pe chiriaș de folosința imobilului închiriat, rezultă că proprietarul nu mai poate să expulzeze pe chiriaș din acel imobil, de oarece cine garantează nu poate să evingă, și neputând evinge, nu are nici dreptul la daune, pe motivul că chiriașul deține pe nedrept imobilul; el poate însă pretinde daune ca echivalent al chiriei, și aceasta indiferent de orice garanție de evicțiune, de oarece din faptul că proprietarul datorează garanție, nu rezultă pentru chiriaș dreptul de a sta în imobil fără să plătească chirie.

3^o Cumpărătorul poate continua acțiunea vânzătorului, chiar când nu este cesionar al acestuia, destul numai să-și exercite un drept personal al său, care să derive din această calitate de cumpărător al imobilului.

4^o Achizitorul cu titlu particular al unui imobil, nu poate pretinde decât veniturile ce se cuvin lui personal, iar nu și acele cuvenite foștilor proprietari, afară numai de cazul când ar exista o stipulațiune expresă în contractul de vânzare sau o cesiune.

Judecata,

Având în vedere acțiunea de față, cum și cererea de chemare în garanție;

Având în vedere susținerile orale și concluziunile scrise ale părților, cum și actele din dosar, din care se constată, în fapt, următoarele:

Părâtul N. Ionescu, avea închiriată cu 1500 lei anual, dela fostul sechestrju-judiciar al imobilului din str. Colței No. 4, o prăvălie, al cărei contract expiră la 23 Aprilie 1909; cum dânsul avea tot interesul să continue închirierea, face un nou contract pe termen de trei ani și cu prețul de 3000 lei anual, contract pe care îl face numai cu P. Sărățeanu, unul din coproprietarii imobilului, care în chitanța ce i-a dat, afirmă că avea consimțământul celuilalt coproprietar, D. Anghelovici, chitanță care în ziua de 11 Maiu 1909 obține dată certă.

D. Anghelovici, nevoind să recunoască contractul, face înaintea acestei judecătorii, contra lui N. Ionescu, două acțiuni: prin cea dintâiu cere anularea contractului de închiriere și expulzarea părâtului, pentru motivul că închirierea fiind făcută fără consimțământul său, coproprietar, este nulă pentru tot, acțiune în care are câștig de cauză, obținând hotărîrea cu No. 1605 din 1909, dată după legea proprietarilor și deci executorie; iar prin a doua acțiune, care este cea de față, arată că deși contractul de închiriere intervenit între fostul sechestrju-judiciar al imobilului și părât a expirat, totuș acesta con-

tinuă să stea în imobil, și cere, prin al doilea cap de cerere (primul nu s'a mai discutat) câte 25 lei pe zi, până la evacuare, și aceasta până la concurența sumei de 500 lei, acțiune care și-a modificat-o prin petițiunea înregistrată la No. 19298, și prin care cere ca pârâtul să fie obligat să-i plătească 1000 lei ca daune și lei 400 reparațiile de făcut, și aceasta din cauză că acesta continuă a stă în imobil fără drept.

În timp ce primul proces eră pendinte la tribunal în apelul făcut de N. Ionescu, iar al doilea înaintea judecătoriei, ambii coproprietari, P. Sărățeanu și Virgil Anghelovici, prin actul de vânzare autenticat de tribunalul Ilfov, secția de notariat, sub No. 6763 din 30 Iunie 1909, vând imobilul d-lui I. Tanoviceanu, care și primește suma de 300 lei, chiria plătită de N. Ionescu lui P. Sărățeanu; în această calitate se prezintă la tribunal în apelul făcut de N. Ionescu contra hotărârii cu No. 1605 din 1909, instanță înaintea căreia apelantul neprezentându-se, prin sentința cu No. 372 din 8 Iulie 1909, se respinge ca nesusținut apelul, fără drept de opoziție, procedura urmându-se după legea proprietarilor, astfel că hotărârea de mai sus rămâne definitivă, având autoritate de lucru judecat, iar N. Ionescu, în ziua de 15 Iulie 1909, părăsește imobilul, predându-l lui I. Tanoviceanu.

Tot ca cumpărător al imobilului, după cum s'a decis de judecată prin jurnalul din 10 Octombrie 1909, iar nu ca cesionar al lui D. Anghelovici, noul cumpărător continuă procesul în daune, început de acesta în contra lui N. Ionescu, și prin petițiunea prezentată în ședința dela 15 Iulie 1909, modifică acțiunea și cere suma de lei 1500, ca reprezentând adevărata pagubă ce i s'a cauzat din pricină că pârâtul a părăsit imobilul abia în ziua de 15 Iulie 1909, când prăvălia nu se mai putea închiria în mijlocul semestrului de închiriere.

Având în vedere că acestea fiind faptele procesului, chestiunea care urmează să fie discutată, este de a se ști dacă reclamantul de azi, I. Tanoviceanu, poate pretinde daune dela pârâtul N. Ionescu, pentru motivul și sub titlul pe care îl cere, din cauză că acesta nu a părăsit imobilul decât la 15 Iulie 1909 și nu l-a mai putut închiria în timpul semestrului trecut;

Având în vedere că, din faptele expuse mai sus, se constată că prăvălia pe care Ionescu a evacuat-o în ziua de 15 Iulie 1909, o avea închiriată cu contract care în ziua de 11 Maiu 1909 obține dată certă dela unul din foștii coproprietari ai imobilului, P. Sărățeanu, care imobil în ziua du 30 Iunie 1909 e vândut de ambii coproprietari lui I. Tanoviceanu;

Având în vedere că, după dispozițiunile art. 1441 din codul civil, cumpărătorul unui imobil este dator să respecte locațiunea făcută înainte de vânzare, ordecâteori este făcută prin act autentic sau prin act sub semnătură privată, dar cu dată certă, afară când desființarea contractului în caz de vânzare s'ar fi prevăzut anume în contractul de locațiune, ceea ce nu este în speță;

Având în vedere că reclamantul I. Tanoviceanu, în calitate de cumpărător al imobilului, trebuie să respecte contractul, care avea dată certă, intervenit între pârât și unul din foștii coproprietari, și aceasta nu pentru că ar fi un succesor cu titlu universal al lui P. Sărățeanu sau că garanția de evicțiune este o obligațiune reală, ci pentru că avem un text de lege pozitiv, care-i impunea acest lucru — art. 1441 c. civil — din care rezultă o obligațiune personală pentru achizitorul cu titlu particular de a respecta contractul de închiriere, când se găsesc în condițiunile arătate de acest articol;

Având în vedere că reclamantul susține că contractul intervenit numai între unul din coproprietari și pârât nu eră un contract valabil și deci nu eră obligat să-l respecte, fiind nul pentru tot;

Având în vedere că, dacă acest lucru se poate susține de către D. Anghelovici, nu se poate susține de către reclamantul de azi, pentru motivul că, dacă ca succesor particular al lui D. Anghelovici ar fi putut cere nulitatea contractului de închiriere, nu putea face aceasta ca succesor particular al lui P. Sărățeanu, căci în această calitate trebuie să respecte contractul și să garanteze pârâtului folosința imobilului închiriat, în ce privește obligațiunea lui P. Sărățeanu, și aceasta pe baza textului de lege arătat mai sus, iar obligațiunea de garanție fiind indivizibilă, este evident că trebuie să respecte întreg contractul;

Că, fiind stabilită obligațiunea reclamantului de a garanța pârâtului folosința imobilului închiriat, rezultă că el, reclamantul, nu putea să-l expulzeze din acest imobil, căci cine datorează garanție, nu poate să evingă, și neputând evinge, nu are nici dreptul la daunele pe care le pretinde dela pârât, pentru motivul că acesta a ocupat fără drept imobilul dela 25 Aprilie 1909 până la 15 Iulie acelaș an, și că din această cauză prăvălia i-a rămas neînchiriată timp de șase luni;

Având în vedere că, în ce privește somațiunea adresată pârâtului de către D. Anghelovici, și prin care îi face cunoscut că vânzând imobilul lui I. Tanoviceanu, i-a cedat acestuia și toate drepturile sale ce rezultă din procesele ce i-a intentat, nu poate fi ținută în seamă, pentru motivul că reclamantul fiind și avocat, nu se poate face cesionar de drepturi litigioase, și de aceea, prin jurnalul nostru din 10 Octombrie 1909, am decis că d-l I. Tanoviceanu nu este cesionarul lui Virgil Anghelovici, și că acțiunea deși continuată de d-sa, însă o continuă ca proprietar al imobilului și daunele le pretinde în numele său personal, și, în afară de aceasta, chiar dacă reclamantului nu i s'ar fi putut opune acest lucru, totuș și acî i se aplică acelaș principiu de indivizibilitate a garanției arătat mai sus;

Având în vedere că reclamantul susține că toate aceste argumente ar fi avut rost când procesul de expulzare s'a judecat în apel, iar nu azi în acest proces;

Având în vedere că acest raționament al reclamantului ar fi întemeiat numai atunci când ar pretinde chiria imobilului sau daune ca echivalent al chiriei — cari vom arăta imediat că i se cuvin — dar când pretinde daune că pârâtul i-a ocupat fără drept casa și că din această cauză i-a stat neînchiriată timp de șase luni, urmează să se discute dacă pârâtul cu drept sau fără drept a făcut aceasta, căci numai așa se poate vedea dacă dătează sau nu daune reclamantului, căci în ipoteza că daunele cerute ar fi echivalentul chiriei, vom arăta imediat că această chirie nu i se cuvine lui decât de când e proprietar;

Având în vedere însă că, dacă reclamantul nu poate pretinde daunele pentru motivul și sub titlul pe care le cere, totuși, în calitate de proprietar al imobilului cumpărat, poate să ceară daune ca echivalent al chiriei, și aceasta indiferent de orice garanție de evicțiune, căci din faptul că reclamantul datoră această garanție, nu rezultă pentru pârât dreptul de a stă în imobil fără să plătească chirie, pe baza principiului că nimănui nu-i este permis să se îmbogățească în dauna altuia, astfel că numai din acest punct de vedere finele de neprimire al acțiunii, ridicat de pârât, cum că din cauză că reclamantul dătează garanție — nu ar mai putea cere daune, — este nefondat și urmează să fie înlăturat, întrucât am stabilit ce fel de daune poate pretinde reclamantul și în ce calitate, cum de asemenea este nefondată obiecțiunea pârâtului că reclamantul nu ar mai putea continua acțiunea începută de Anghelovici, și este nefondată pentru motivul că cumpărătorul poate continua acțiunea începută de vânzător, chiar când nu este cesionar al acestuia, destul numai că-și exercită un drept personal al său, care să derive din această calitate de cumpărător al imobilului; că, în speță, reclamantul, prin petițiunea prezentată în ședința dela 15 Iunie 1909, a făcut și o cerere scrisă, care este dedusă azi înaintea judecăței, astfel că sunt îndeplinite și formele cerute de procedura civilă;

Având în vedere că reclamantul devine proprietar al imobilului în ziua de 30 Iunie 1909, iar pârâtul ocupă acest imobil până în ziua de 15 Iulie 1909, astfel că el numai pe intervalul acesta de timp poate pretinde dela pârât daune ca echivalent al chiriei, căci numai din ziua de când a devenit proprietar poate să perceapă veniturile imobilului, și aceasta pe baza art. 1324 c. civil;

Înainte de această dată, veniturile se cuvin foștilor proprietari, afară de cazul când ar fi fost cesionate reclamantului, ceea ce nu se dovedește în speță, astfel că obiecțiunea acestuia că el are toate drepturile vechilor proprietari în ceea ce privește incasarea veniturilor dela 23 Aprilie 1909 și până la data actului de vânzare, este neîntemeiată, căci el fiind un achizitor cu titlu particular, nu poate să ceară decât veniturile ce i se cuvin lui personal, iar nu și acelea cuvenite foștilor proprietari, afară

de cazul dacă nu ar exista o stipulație expresă în contractul de vânzare sau o cesiune;

Că, din faptul că reclamantul a primit dela P. Sărățeanu suma de 300 lei, chiria plătită de N. Ionescu, nu rezultă de aci că acesta e obligat să plătească reclamantului toată chiria pe timpul cât a ocupat imobilul, căci chiar dacă între foștii și actualul proprietar a fost așa convențiunea, aceasta nu este opozabilă pârâtului înainte de a i se fi notificat în regulă de ambii coproprietari, căci s'ar expune ca chiria ce se cuvine acestora să le-o mai plătească odată și lor;

Că, după cum am arătat, reclamantul neputând pretinde daune decât ca echivalent al chiriei, și anume din ziua de când a devenit proprietar și până în ziua de 15 Iulie 1909, când pârâtul a părăsit imobilul, este evident că reclamantul peste această dată nu mai poate pretinde nici o daună, pentru motivele arătate în considerantele de mai sus și anume pentru că a expulzat pe pârât fără drept;

Având în vedere și obiecțiunea pârâtului, cum că în tot cazul, chiar pe intervalul acesta de 15 zile, reclamantul nu poate să ceară decât jumătate din chirie și anume partea cuvenită lui Anghelovici;

Având în vedere că această obiecțiune este neîntemeiată, pentru motivul că pârâtul, după cum am arătat mai sus, dătează chiria, indiferent de orice obligațiune de garanție din partea reclamantului și dătează întreaga chirie;

Că, fiind stabilit că reclamantul nu are dreptul decât la daunele ca echivalent al chiriei pe 15 zile, urmează să vedem care este cuantumul acestor daune;

Că, luând ca bază contractele de închiriere intervenite între părți și fostul coproprietar Sărățeanu, cum și cel intervenit între noul proprietar și actualul chiriaș, judecata găsește că suma de 200 lei este suficientă, ca daune, care ar echivala chiria pe 15 zile, astfel că acțiunea urmează să fie admisă în parte pentru această sumă de bani;

Având în vedere și cererea de chemare în garanție, formulată de pârâtul N. Ionescu prin petiția prezentată în ședința dela 10 Octombrie 1909, contra lui P. Sărățeanu, coproprietarul care i-a închiriat imobilul;

Având în vedere că acțiunea reclamantului fiind admisă numai pentru daune ca echivalent al chiriei pe timp de 15 zile, chirie pe care pârâtul n'a plătit-o și pe care în tot cazul după cum am arătat este obligat să o plătească, cererea de chemare în garanție devine nefondată și urmează să fie respinsă;

Văzând și cererea de cheltueli de judecată a chematului în garanție, care fiind fondată se admite și se ficsează la suma de lei 20.

Judecător, P. M. Davidescu.