

DREPTUL

LEGISLAȚIUNE — DOCTRINA — JURISPRUDENȚA — ECONOMIE POLITICĂ

DIRECTOR: C. G. DISSESCU

PRIM-REDACTOR: V. ATHANASOVICI

Redactori: PAUL NEGULESCU, DEMETRU NEGULESCU, ALEX. CERBAN, MEITANI G. G. DANIELOPOLU
G. C. CRISTESCU, SILIU RĂDULESCU

ZIARUL APARE
JOIA ȘI DUMINECA

REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA: STRADELA SF. SPIRIDON, 3
TELEFON 41/57

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 vechi 1 leu

COSTUL ABONAMENTULUI

Pe an, 40 lei; pe jumătate an, 20 lei
Studentii plătesc pe jumătate
Pentru străinătate se adaugă timbrul postal

S U M A R

Studiu exegetic de d-l V. Minei.
JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ. — *Inalta Curte de casațiune și justiție, secțiunea I: Maria I. Stamatopol cu Al. Rîșoanu, Curtea de apel din București, secțiunea I: Radu Ivănescu cu Eftimie Economu și altu.*
Bibliografie.

STUDIUL EXEGETIC

— URMARE *) —

Pentru toți autorii, pe care i-am examinat, *hypotheca per sententiam adjudicata* este «ipoteca recunoscută printr'o sentință». Pentru noi ea este «ipoteca atribuită printr'o sentință (de eșire din indiviziune)». Pentru Leonhard (p. 99), ea este «ipoteca atribuită (în deplină proprietate), printr'o sentință (de eșire din indivizie).

Lăsând la o parte deosebirea între traducerea lui Leonhard și a noastră, vom căta deocamdată, să probăm, că *adjudicata* înseamnă «atribuită», iar nu «recunoscută», punct asupra căruia suntem pe deplin de acord cu profesorul german.

Leonard justifică traducerea sa, prin faptul că acesta este sensul obișnuit al cuvântului *adjudicatio*, lăsând astfel să se creadă că el ar putea fi întrebuințat și pentru a desemna simpla recunoaștere a unui drept printr'o sentință. Părerea noastră este că această credință ar fi greșită. Cum însă opinia

contrară, deși nu a fost încă formal susținută, pare a fi în mod tacit generalmente admisă, suntem siliți a deschide aici o largă paranteză pentru a ne ocupa de această chestiune.

În cazul în care o sentință recunoaște existența unui drept, jurisperșii romani spuneau fie că ea a fost pronunțată în favoarea reclamantului, *secundum petitorem judicata est* (Ulpian, l. 75 ad edictum, l. 9, § 1, D. 44. 2), fie că unul din adversari a învins (l. 9, § 2, D. eod.), sau a fost învins, *victus fuit*, (l. 10 și 11, D. eod.) fie că hotărârea a declarat lucrul proprietate a unuia din litiganți, *meam esse pronuntiatum est* (l. 15, D. eod.), etc. Ei întrebuințau cuvântul de *adjudicatio* atunci când printr'o sentință se crea un drept real în favoarea unei persoane, sau se trecea posesia sau un drept real asupra unui lucru dela o persoană la alta. Oricine va studia de aproape exemplele date în diversele vocabularii și lexicoane, va ajunge la această concluzie (Vezi Gradenwitz, *Vocabularium jurisprudentiae romanae*. *Adjudicatio*; Heumanns, *Handlexicon zu den Quellen des römischen Rechts*. Ediția IX, 1907, *Adjudicare*, etc.).

Cazul, cel mai cunoscut este *adjudicatio* din acțiunile divozorii; sentința creea aici un drept în favoarea unui copărtaș.

Avem apoi cazul când o persoană liberă era pentru o vină oarecare atribuită sclavă unei alte persoane; astfel furul manifest adjudecat victimei sale (Gaius, III, 189), femeia liberă care, fiindcă avusese

*) V. *Dreptul* No. 74 dela 30 Noembrie a. c.

N. R.

relații nepermise cu sclavul altuia, era adjudecată roabă stăpânului acestui sclav, în baza Senatus-Consultului Claudian, (Paulus, *Sententiae*, II, t. 21 a. § 17, etc.).

De asemeni bunurile particularilor, care erau adjudecate fiscului sub diverse titluri (Papinian, l. 16, *responsorum*, l. 39 pr. D. 49. 14; Modestinus, l. 5 *responsorum*, l. 63 § 1. D. 21. 2, etc.).

Expresia *hypotheca adjudicari* se găsește în afară de fragmentul nostru, într'un alt text extras tot din tratatul lui Marcian asupra formulei ipotecare: l. 12 pr. D. 20. 4. În acest pasagiu juriconsultul arată cum în conflictul între doi creditori ipotecari de rang diferit, cel mai vechiu triumfă și pe urmă adaogă :

séd si cum alio possessore creditor secundus agat recte aget et adjudicari ei poterit hypotheca ut tamen prior cum eo agendo auferat ei rem.

dacă însă creditorul în al doilea rang reclamă lucrul, dela un alt posesor, acțiunea sa este bine intentată și i se poate adjudeca ipoteca; totuși creditorul în primul rang reclamând, îi va lua lucrul.

Înainte de adjudecare, lucrul era în stăpânirea terțiului, de oarece Marcianus îl numește „*possesor*”, după *adjudicatio*, el se găsește în stăpânirea lui *creditor secundus*, căci altfel *creditor prior* nu ar putea să i-l ia «*auferre*», nimeni neputând lua cuiva decât ceace are. Actul desemnat sub numele de *adjudicatio* a strămutat deci posesia lucrului ipotecat dela terțiul posesor la *creditor secundus*; el nu este o simplă recunoaștere a dreptului de ipotecă.

Nicăieri în isvoarele noastre nu am găsit cuvântul de *adjudicatio* desemnând simpla recunoaștere a unui drept; nimic nu ne îndreptățește deci, a-i da această semnificare în fragmentul de care ne ocupăm.

Prima hotărâre, de care vorbește textul nostru, este deci o sentință de ieșire din indiviziune, dată asupra unei acțiuni *familiae herciscundae, communi dividundo*, sau *finium regundorum*.

Marcian se întreabă în ce mod își va valorifica un creditor dreptul de ipotecă ce i-a fost atribuit printr'o sentință de ieșire din indiviziune.

Faptul că el a intervenit în partaj ne dovedește că era coproprietar, căci altfel nu ar fi avut nici un rol în acest act. Acest lucru Leonhard nu vrea

însă să-l admită mulțumindu-se să-l considere coproprietar fictiv. Speța ar fi după dânsul următoarea.

Aulus Agerius are un drept de ipotecă asupra unui bun aparținând lui Numerius Negidius. Amândoi, însă, crezându-se coproprietari ai acestui bun, proced la împărțeala judecătorească; prin sentință bunul e atribuit în deplină proprietate lui A. A. iar N. N. e despăgubit în alt mod. Mai târziu se descoperă că A. A. nu era coproprietar, ci simplu creditor ipotecar. Marcianus decide, că el nu are *rei vindicatio*, invocând sentința de împărțeală de oare ce adjudecarea e un mod de dobândire derivat și adjudecatorul trebuie să probeze că era cotitular al dreptului împărțit (Windscheid-Kipp, *Pandekten*, I, §, 132, A. 13.) A. A. are însă acțiunea ipotecară și dacă N. N. pretinde că sentința nementionând dreptul său de ipotecă l'a stins, el îi opune pe cale de *replicatio doli*, că sentința a vrut să-l favorizeze iar nu să-l prejudicieze și ca atare „ar fi nedrept și șicanos, ca el să sufere printr'o sentință de acest fel fără vre-o valoare pentru dânsul (p. 101”).

Interpretarea dată de Leonhard este cu mult preferabilă celor precedente. Dânsul a înțeles, că prima sentință este o hotărâre de împărțeală, iar nu o simplă sentință, recunoscând un drept de ipotecă, și că întrebarea ce și-o pune juriconsultul roman este de a se ști dacă acest creditor are *rei vindicatio* sau *actio hypothecaria*.

Ea nu este însă lipsită de ori ce defecte. În primul rând ipoteca dată ni se pare prea complicată; Marcianus nici nu vorbește de faptul că A. A. se crede pe nedrept proprietar nici nu menționează descoperirea acestei erori. În fine jocul, excepțiilor nu ni se pare în conformitate cu textul care vorbește de o *replica rei secundum me judicatae*, iar nu de o *replicatio doli*.

Noi credem că ipotesea de care s'a ocupat Marcian este mult mai simplă: A. A. și N. N. sunt coproprietari; prin sentința de împărțeală N. N. e declarat proprietar al lucrului comun, iar lui A. A. i se acordă o sumă de bani, ce va trebui să-i plătească N. N. Pentru garantarea plății, judecatorul îi dă o ipotecă asupra fondului al cărui proprietar fusese.

Dacă N. N. nu își îndeplinește obligația, A. A. ne mai fiind proprietar nu poate intenta *rei vindictio*, afară dacă ar obține rescisiunea împărțelei; el are *actio hypothecaria* și, dacă N. N. somat să delase lucrul, invoacă sentința de împărțeaală, care l'a declarat proprietar, A. A. îi opune pe cale de replică faptul că aceeași sentință l-a declarat pe el creditor ipotecar, că sentința este dată în favoarea lui.

Credem că interpretarea noastră are față de a lui Leonhard, avantajul că este mult mai simplă, că nu adaogă nimic textului, de oarece faptul că acest creditor eră copărtaș, rezultă din aceea că a fost parte la hotărârea de eșire din indivizie. În fine, jocul excepției și al replicii este în perfectă conformitate, atât cu textul cât și cu cunoștințele noastre în ce privește modul cum aceste instituții funcționau în perioada formulară.

Vom traduce deci fragmentul de care ne ocupăm în modul următor:

Se întrebă în ce mod un creditor (fost copărtaș) își poate realiza dreptul de ipotecă, ce i-a fost atribuit printr'o sentință (de împărțeaală). Intr'adevăr, el nu mai are *rei vindictio*, dar poate intenta acțiunea ipotecară și dacă i se opune excepția lucrului judecat de posesor, răspunde: dacă sentința nu s'a dat în favoarea mea:

V. Mineiu

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

SECȚIUNEA I

Audiența dela 28 Octombrie 1914

Președinta d-lui C. R. Manolescu, președinte

Maria I. Stamatopol cu Al. Rîșanu

NULITĂȚI DE PROCEDURĂ. — COMUNICARE DE ACTE. — DACĂ CONSTITUE UN MIJLOC DE APĂRARE ASUPRA FONDULUI. — ART. 111 PR. CIV.

Cererea de comunicare de acte neconstituind o apărare asupra fondului, ci numai un mijloc preparator pentru ca partea să poată ști calea prin care poate combate pretențiunea formulată contra sa, urmează că orice nulitate asupra actelor de procedură poate fi invocată și după ce-

rerea de comunicare de acte și instanțele judecătorești pot să o admită fără ca prin aceasta să se violeze dispozițiunile art. 111 pr. civ.

No. 490. — Respins recursul făcut de Maria T. Stamatopol și alții, contra deciziunii Curței de apel din București, secțiunea III, No. 39 din 1913, în proces cu A. Rîșanu.

S'a citit raportul făcut în cauză de d-l consilier Gr. Ștefănescu.

S'au ascultat, pentru recurent, d-l avocat Șuculescu, în desvoltarea motivelor de casare d-l avocat Zăuceanu, pentru intimat, în combateri.

Curtea, deliberând,

Asupra motivului II de casare¹⁾.

«Violarea art. 111 pr. civ. întrucât Curtea declară că cererea adversarului pentru comunicarea în original a actelor mele depuse în copie la dosar, nu este un mijloc de apărare asupra fondului».

Având în vedere că recurenta a susținut înaintea Curței de apel că excepțiunea de nulitate, opusă de intimat înaintea tribunalului, este tardivă pentru că a fost invocată după ce intimatul la o înfățișare precedentă ceruse amânarea procesului pentru comunicarea originalul actelor, depuse în copie odată cu petițiunea, cecece constituie o apărare asupra fondului procesului;

Considerând că art. 111 pr. civ. prevede că excepțiunea de nulitate trebuie să se ridice înaintea oricărei apărări asupra fondului;

Că, cererea pentru comunicare de acte făcută de o parte nu constituie o apărare asupra fondului procesului, ci numai un mijloc preparator pentru ca partea să poată ști calea prin care poate combate pretențiunea formulată contra sa, fie prin invocare de excepțiuni, fie prin dovezi contrare;

Că, prin urmare, excepțiunea de nulitate poate fi propusă chiar după cererea pentru comunicare de acte fără ca să se poată zice că a fost propusă după apărarea fondului;

Considerând, ce este mai mult, că în speță Curtea de apel constată că comunicarea actelor originale s'a făcut intimatului tocmai în scopul de a ști dacă poate opune excepțiunea de nulitate a acțiunii și numai când intimatul a văzut din acte că copiii a căror mandatară este recurenta, se găsiu majori

1) Motivul 1 de casare a fost respins ca fiind relativ la o constatare de fapt.

iar nu sub tutela acesteia, a ridicat excepțiunea de nulitatea acțiunei;

Că, prin urmare, cererea pentru comunicarea actelor fiind un mijloc preparator al însăși excepțiunei de nulitate, iar nu un mijloc de apăiere asupra fondului, n'a putut să acopere nulitatea petițiunei de introducerea acțiunei și Curtea de apel judecând astfel n'a violat nici art. 111 pr. civ.;

Că așa dar motivele de casare nefiind fondate, recursul cată să fie respins.

Pentru aceste motive, respinge.

CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI

SECȚIUNEA I

Audiența dela 17 Octombrie 1914

Președința d-lui St. Mladoveanu, consilier

Radu Ivănescu cu Eftimie Economu și altu

APEL. — APELANT. — INTIMAT. — MOTIVE CE POT FI DISCUTATE. — AUTORITATE DE LUCRU JUDECAT. — ART. 1201 C. CIV. — ART. 316 ȘI 327 PR. CIV.

LEGEA PROPRIETĂRIILOR. — CÂND PROPRIETARUL POATE BENEFICIA DE CALEA SUMARĂ CREATĂ PRIN ACEASTĂ LEGE. — DREPTURI CARE ISVORĂSC DIN CONTRACT ȘI DREPTURI CARE ISVORĂSC D'N LEGE — ART. 1 ȘI 25 DIN LEGEA PROPRIETĂRIILOR.

VÂNZARE. — LUCRU VÂNDUT. — ACCESORII. — ACȚIUNI ȘI DREPTURI PERSONALE VÂNZĂTORULUI. — ART. 1296, 1313 ȘI 1316 C. CIV. CONTRACT — REZILIERE TACITĂ. — CONDIȚIUNEA EXISTENȚEI UNEI REZILIERI TACITE. — ART. 1020 ȘI 1021 C. CIV.

CONTRACT. — REZILIERE PE CALE JUDECĂTOREASCĂ — ART. 1078, 1020 ȘI 1021 C. CIV.

1^o Daca, în principiu, apelantul nu poate pune în discuțiune decât ceace a apelat, *tantum devolutum quantum appellatum*, regula decurgând din acest principiu, în caz de câștig de cauză încetează de a fi aplicabilă și partea intimată este în drept să se apere în apel cu motivele invocate la prima instanță chiar dacă au fost respinse, de oarece având câștig de cauză la prima instanță, nu are interes să facă apel și nu poate să-l facă contra motivelor pe cari s'au întemeiat primii judecători la pronunțarea hotărârei lor.

2^o Calea de procedură sumară creată de legea proprietarilor nu poate fi urmată decât pentru realizarea drepturilor ce izvorăsc din contractul intervenit între părți, iar nu și când e vorba de realizarea unor raporturi de drept cari ar rezulta pentru proprietari din dispozițiunile codului civil și nu din contract.

3^o Prin accesoriile lucrului vândut pe care vânzătorul este obligat de a le preda odată cu lucrul vândut, se înțeleg numai acele obiecte pe care proprietarul le-a atașat lucrului vândut și care daca ar fi separate, lucrul nu ar fi complet și nu ar mai putea procura folosința asupra căreia cumpărătorul ar fi contat, iar nu și drepturile personale ale vânzătorului cum este acțiunea de reziliere sau de despăgubiri, care constituie un drept personal al vânzătorului, ce nu are nimic de accesoriu al lucrului vândut.

4^o Proprietarul poate renunța la dreptul de a cere rezilierea contractului pentru orice călcare din partea chiriașilor a obligațiunilor prevăzute în contract, atât în mod expres cât și în mod tacit, daca renunțarea rezultă din fapte așa de concludente ca să nu fie cu puțință nici o incertitudine asupra voinței de a renunța, să nu aibă nimic de echivoc și să nu se poată interpreta decât în sensul unei renunțări.

5^o Pentru ca instanțele judecătorești să poată rezilia un contract pentru neîndeplinire de obligațiuni, trebuie ca acea călcare de obligațiune să fie esențială și de așa importanță încât partea nu ar fi contractat fără îndeplinirea ei, iar prejudiciul cauzat să fie însemnat și ireparabil.

No. 184. — Admis în parte apelul făcut de Radu Ivănescu, contra sentinței No. 260 din 1913, a tribunalului Ialomița, în proces cu Eftimie Economu și Isac Eschenasy.

S'au ascultat: d-nii avocați Vasile și Pascal Toncescu din partea apelantului; d-nii avocați Elias și Em. Pantazi, pentru intimați.

Curtea,

Asupra apelului lui Radu Ivănescu, făcut prin petiția înregistrată la No. 1798 din 1913, contra sentinței civile cu No. 260 din 1913, a tribunalului Ialomița, prin care s'a respins acțiunea contra lui Eftimie Economu și Isac Eschenasy de a li-se rezilia contractul de arendă al moșiei Lehliu din județul Ialomița, autentificat de tribunalul Ilfov secția de notariat la No. 1885 din 1910, și obligat să le mai plătească 390 lei cheltueli de judecată;

Având în vedere că din desbaterile orale urmate în instanță, actele prezentate cum și din concluziunile scrise depuse de părți se constată : că între Marin Ionescu, Eftimie Economu și Isac Eschenasy în 1910 a intervenit un contract de arendare prin care Marin Ionescu arendează moșia sa Lehliu din județul Ialomița lui Eftimie Economu și Isac Eschenasy, cu clauzele, între altele : 1) Prețul arendei este de 186.000 lei anual, plătit în două câștiguri egale ; 2) termenul de arendare este de 10 ani ; 3) în cazul când d-nii arendași nu vor fi următori cu plata arendei la termenele prevăzute în acest contract, garanția de 100.000 lei în efecte va rămâne de drept proprietarului, servind ca despăgubiri, fără a fi ținut a da vr'o socoteală dacă ar exista ori nu daune ; că Marin Ionescu, în 1912, vinde această moșie lui Radu Ivănescu, cu obligația pentru cumpărător, între altele, a respecta contractul de arendă al moșiei, atâta timp cât arendașii vor păzi contractul ; că, în cursul executării contractului de arendă, atât în timpul când Marin Ionescu eră proprietar al acestei moșii cât și pe timpul după ce Radu Ivănescu a devenit proprietar al ei, arendașii Eftimie Economu și Isac Eschenasy au cultivat grâu în mai mulți ani consecutivi pe aceleași terenuri ; că au adus stricăciuni lăstarelor pădurii prin introducerea vitelor de a pășuna în aceste păduri ; că au închis moara și nu au lăsat-o a mai funcționa, etc ; că Radu Ivănescu, pretinzând că prin acest mod de folosință, Eftimie Economu și Isac Eschenasy au călcat obligațiunile formale, prevăzute și în lege și în clauzele contractului de arendă, li-a intentat acțiune de a li-se declara reziliat contractul de arendă și ca să fie obligați a-i plăti daune în sumă de 200.000 lei, ce s'a respins prin sentința civilă No. 260 din 1913 a tribunalului Ialomița, dedusă prin acest apel judecăței acestei Curți.

Având în vedere că reclamantul Radu Ivănescu, la prima instanță și în apel, cere a se declara reziliat contractul de arendă, intervenit între el și Eftimie Economu și Isac Eschenasy, privitor la moșia Lehliu, iar în sprijinirea acestei cereri invoacă : a) că arendașii au cultivat grâu în mai mulți ani consecutivi pe aceleași terenuri, săcătuiind pământul ; b) că au introdus vite mari și mici pentru pășunat în lăstarul mai mic de 4 ani, contrar stipulațiunei

expres prevăzută în art. 5 al contractului de arendă care interzice pășunatul vitelor ; c) că au introdus vite mari și porci în pădure, făcând construcțiuni de târle și bordee pentru păzitori, ceea ce de asemenea este oprit prin art. 5 al contractului de arendă ; d) că au închis și ruinat moara, punând-o astfel în imposibilitate de a funcționa și aceasta în profitul unei alte mori din vecinătate, pentru care fapt arendașii primesc o sumă de bani anual dela proprietarii acelei mori ; e) că au lăsat să se distrugă, datorit nêngrijirii cele două eleștee ce se găsește pe moșie și mai cu seamă cel situat la locul pe hotarul Paicului ; f) că datorit relelor tratamente întreprințate asupra locuitorilor moșiei i-au pus în stare de a părăsi învoelile moșiei, ducându-se pe moșiile învecinate ; g) că au lăsat ca hotarele moșiei să fie încălcate, ba ceva mai mult, s'au îngădit de către locuitori terenuri aparținându-i fără a-l anunța după cum erau obligați și susține că întrucât arendașii prin acest abuz de folosință au călcat îndatoriri principale, prevăzute de art. 1429 c. civ., și de clauzele contractului, producându-i și pagube însemnate, în sumă de 200.000 lei, este în drept, în baza art. 1431 c. civ., a cere desființarea contractului și daunele suferite ;

Având în vedere că Eftimie Economu și Isac Eschenasy se opun la această cerere și susțin, în primul rând, că cererea de rezilierea contractului întemeiată pe motivele prevăzute la No. 1 și 6 din acțiune, nu ar fi de competența Curții să fie judecată conform legei proprietarilor, întrucât această lege prin art. 1 nu dă drept proprietarilor a se întemeia pe ea de cât pentru neplată de chirie și pentru drepturile isvorând din contractul de închiriere ; or, cum aceste obligațiuni rezultă din lege nu din convenții, Curtea este incompetentă a le judeca astfel cum este sesizată instanța și urmează a le înlătură din judecata procesului ; în al doilea rând, că acțiunea de reziliere, întemeiată pe culpele arendașilor, isvorâte din fapte petrecute pe timpul când Marin Ionescu eră proprietarul moșiei Lehliu, nu aparține reclamantului Radu Ivănescu, întru cât acțiunea de reziliere fiind o acțiune personală și mobilă, ea nu este transmisă prin efectul vânzării în tăcerea contractului cumpărătorului ; în al treilea rând, că chiar dacă s'ar presupune că acea-

stă transmisiune ar decurge din natura contractului de închiriere, încă reclamantul Radu Ivănescu nu este în drept a se prevala de culpele arendașilor, anterior de a deveni proprietar al acestei moșii, de oarece în contractul de vânzare, fiind prevăzută clauza că noul proprietar este obligat să respecte contractul de arendă, și numai dacă arendașii, de atunci încolo se vor abate dela contract, să fie îndreptățiți să intenteze acțiune de reziliere, implicit rezultă că dreptul de reziliere privitor la aceste culpe nu i-a fost concedat; în al patrulea rând, că Radu Ivănescu, cunoscând aceste culpe și primind consecutiv două cășturi de arendă, executând astfel contractul, a renunțat la acțiunea de reziliere; în al cincilea rând că admitând că Radu Ivănescu va avea dreptul de reziliere, pentru a putea obține rezilierea contractului, trebuie ca călcarea obligațiunii să fie esențială, să producă un prejudiciu însemnat și ireparabil în cursul executării contractului, or atât din culpele, provenite din faptele arendașilor fie pe timpul când Marin Ionescu eră proprietar, fie pe timpul de când Radu Ivănescu a devenit proprietar al acestei moșii, reese din actele de expertiză, că s'a produs prejudiciu de minimă importanță, călcarea deci a acestor obligațiuni nu justifică rezilierea contractului; că așa fiind, din oricare aceste privinți, cere respingerea apelului;

Având în vedere că Radu Ivănescu mai susține în ce privește competența Curții de a judeca cererea de rezilierea contractului, întemeiat pe motivele prevăzute la No. 1 și 6 din acțiune, conform legii proprietarilor, că această excepțiune nu s'ar mai putea repune în discuție, de oarece tribunalul statuând asupra ei și respingând-o, iar Eftimie Economu și Isac Eschenasy nefăcând apel contra acestei sentințe, există lucru judecat în această privință.

1. In ce privește autoritatea lucrului judecat privitor la cererea de rezilierea contractului de arendă, întemeiată pe motivele 1 și 6 din acțiune.

Având în vedere că dacă, în principiu, apelantul nu poate pune în discuție decât ceace a apelat *tantum devolubum quantum appellatum*, regula decurgând din acest principiu, în caz de câștig de cauză, încetează de a fi aplicabilă și partea intimată este în drept să se apere în apel cu motivele invocate la prima instanță chiar dacă au fost respinse, de oarece având câștig de cauză la prima instanță nu

are interes să facă apel și nu poate să-l facă contra motivelor pe care s'au întemeiat primii judecători la pronunțarea hotărârii lor;

Că dai, dacă acesta este principiul, incidentul fiind nefondat, urmează a fi înlăturat.

2. In ce privește cererea de rezilierea contractului întemeiată pe motivele prevăzute la No. 1 și 6 din acțiune, că nu ar fi de competența Curței să fie judecată conform legii proprietarilor, întrucât această lege, prin art. 1, nu dă drept proprietarilor a se întemeia pe ea decât pentru neplată de chirie și pentru drepturile isvorând din contractul de închiriere; ori, cum aceste obligațiuni rezultă din lege, nu din convenții, Curtea este incompetentă a le judeca astfel cum este sezisată instanța și urmează a le înlătura din judecata procesului;

Având în vedere că din însuși titlul legii asupra drepturilor proprietarilor, cum și din dispozițiunile art. 25 care prevăzând că rămân în ființă dispozițiile codului civil, rezultă că această lege a fost creată, nu ca să restrângă nici să lărgească drepturile proprietarilor sau ale locatarului prevăzute de codul civil, ci numai ca să le acorde facultatea, ca pentru drepturile ce isvorăsc din contractul de locațiune, să uzeze de legea proprietarilor, prin urmare, pentru orice pretențiuni ce ar isvoră din asemenea contracte, pot fi judecate pe calea procedurii sumare a legii proprietarilor, întrucât, ca lege excepțională, dispozițiunile ei fiind de strictă interpretare, nu pot fi întinse în afară de cazurile ce ea prevede;

Având în vedere că aceasta este interpretarea legii mai reese și din lucrările preparatorii făcute cu ocaziunea desbaterilor legislative pentru redactarea ei; într'adevăr, la discuțiunea pe articole, senatorul Polizu-Micșunești, luând cuvântul asupra art. 1, a propus un amendament în sensul că proprietarul de moșii să poată uza de această lege și în cazul când arendașul nu ar cultiva la timp moșia sau chiar ar cultiva-o insuficient; la care a răspuns senatorul Petre Grădișteanu, zicând că această ar da naștere la desbateri judecătorești și ivi nevoie de anchete la fața locului, chestiuni destul de grave ca să fie rezolvate de un singur judecător. Tot asemenea susține articolul așa cum a fost redactat, și ministrul C. Stoicescu, după care numai luând nimeni cuvântul, se votează articolul fără vr'o schimbare în această

privință, rămânând dar hotărât că această lege nu se aplică pentru realizarea tuturor raporturilor de drept rezultând pentru proprietari din codul civil, ci numai în privința acelor isvorâte din convenția părților;

Că dar, așa fiind obiectul cererei de reziliere, întemeiat pe motivele prevăzute la No. 1 și 6 din acțiune, fiind nerespectarea de către arendași a unor obligațiuni care rezultă din codul civil, care nu a fost formal prevăzută în contract, este rău dedusă judecăței pe această cale și urmează a fi înlăturată.

3. In ce privește acțiunea de reziliere, întemeiată pe culpele arendașilor isvorâte din faptele petrecute pe timpul când Marin Ionescu era proprietarul moșiei Lehliu, nu aparține reclamantului Radu Ivănescu, întrucât acțiunea de reziliere fiind o acțiune personală și mobilă, ea nu este transmisă prin efectul vânzării în tăcerea contractului cumpărătorului;

Având în vedere că, în principiu, obligațiunea vânzătorului de a preda lucrul cuprinde accesoriile sale și tot ce a fost destinat la uzul său perpetuu; că, accesoriile lucrului vândut sunt obiectele pe care proprietarul i le-a atașat, care dacă ar fi separate, lucrul nu ar fi complet și nu ar mai procura folosința asupra căreia cumpărătorul ar fi contat, prin urmare trebuie considerat ca accesoriu al imobilului vândut lucrurile de care depinde sau care ar constitui avantaje inerente imobilului, nu însă și drepturile personale ale vânzătorului cum ar fi acțiunea de reziliere sau de despăgubiri, care constituie un drept personal al vânzătorului ce nu are nimic de accesoriu al lucrului vândut;

Având în vedere că rațiunea legii de a da această interpretare obligațiunii de predare a vânzătorului, este bazată pe intenția prezumată a părților că au convenit că au fost în vederile lor la contractarea condițiunilor vânzării, că accesoriile sunt așa de utile imobilului, că cumpărătorul a înțeles să le aibă și vânzătorul să i le abandone;

Având în vedere că, dacă acesta este principiul, acțiunea de reziliere sau acțiunea pentru plata daunelor, întemeiată pe culpele arendașilor, isvorâte din fapte petrecute pe timpul când Marin Ionescu era proprietarul moșiei Lehliu, constituind un drept personal al vânzătorului, care nu poate fi considerat

ca un accesoriu al lucrului vândut, în lipsă de o stipulațiune expresă, nu a putut fi transmis cumpărătorului Radu Ivănescu;

Având în vedere că cumpărătorul Radu Ivănescu nefăcând dovada că acțiunea de reziliere a contractului de arendă sau dreptul la despăgubiri ce ar fi datorite de arendași vânzătorului Marin Ionescu, au fost transmise, este fără calitate a se prevala de acțiunea de reziliere sau a cere aceste daune;

Că dar, așa fiind, această obiecțiune fiind fondată urmează a fi admisă.

4. Că, Radu Ivănescu nu este în drept a se prevala de culpele arendașilor anterior de a deveni proprietar al acestei moșii, de oarece în contractul de vânzare fiind prevăzută clauza că noul proprietar este obligat să respecte contractul de arendă și numai dacă arendașii de atunci încolo se vor abate dela contract să fie îndreptățit să intenteze acțiune de reziliere, implicit rezultă că dreptul de reziliere privitor la aceste culpe nu i-au fost concedat.

Având în vedere că, din contractul de vânzare intervenit între Marin Ionescu și Radu Ivănescu, se constată între altele: «d-l Radu Ivănescu, se obligă a respecta acest contract, întrucât și arendașii mai sus numiți vor păzi contractul și nu vor da loc la acțiuni de reziliere»;

Având în vedere că, prin inserarea acestei clauze, în termenii cum este redactată în contractul de vânzare, nu se poate deduce că vânzătorul a voit prin aceasta să aducă la cunoștință existența contractului de arendă cumpărătorului, care devenea de prisos de oarece prin faptul că era făcut prin ac autentic este presupus că o are, și prin efectul legii art. 1441 c. civ., era dator să-l respecte, ci înseamnă că cumpărătorul Radu Ivănescu, a acceptat să respecte contractul și implicit că dreptul de reziliere pentru culpele arendașilor, născute din faptele petrecute anterior de a deveni proprietar al imobilului nu i-a fost concedat, întrucât nu se poate concepe în acelaș timp obligația de respectarea contractului și dreptul de reziliere lui și că trebuie raționalmente presupus că părțile nu au înțeles a face stipulațiuni inutile;

Că dar așa fiind, și din această privință reclamantul Radu Ivănescu este fără calitate a se prevala de acțiunea de reziliere.

5. Că, Radu Ivănescu cunoscând aceste culpe și primind consecutiv două cășturi de arendă, executând astfel contractul, a renunțat la acțiunea de reziliere;

Având în vedere că, după cum ori cine poate renunța la beneficiul unei clauze prevăzute în contract în favoarea sa, tot astfel și proprietarul poate renunța la dreptul de a cere rezilierea contractului pentru orice călcare din partea chiriașului a obligațiilor prevăzute în contract și această renunțare poate fi expresă sau tacită;

Având în vedere că renunțarea este tacită când rezultă din fapte așa de concludente ca să nu fie cu putință nici o incertitudine asupra voinței de a renunța, prin urmare trebuie ca faptele de unde urmează a se deduce să nu aibă nimic de echivoc și ca să nu se poată interpreta de cât în sensul unei renunțări;

Având în vedere că reclamantul Radu Ivănescu, cu ocazia vânzării acestei moșii, debătând prețul a examinat natura solului, felul culturilor semănate, starea pădurilor, modul cum erau întreținute ecaretele, căci nu este de admis că a convenit asupra prețului înainte de a le examina și a-și da seama de ele; că dela această dată a primit consecutiv două cășturi de arendă, fără a ridica vr'o obiecție de orice natură;

Având în vedere că odată ce este constant că reclamantul Radu Ivănescu a cunoscut culpele arendașilor, presupunând că existau, și totuși a primit arenda în două rânduri, faptul lui de a executa contractul posterior acestora, nu își poate avea altă justificare de cât ca o renunțare;

Că dar așa fiind și din această privință reclamantul Radu Ivănescu este fără calitate a cere rezilierea contractului.

6. In ce privește fondul acțiunii pentru culpele arendașilor, isvorâte din faptele petrecute posterior ca reclamantul Radu Ivănescu să devină proprietar al moșiei Lehliu;

Având în vedere că din dispozițiunile art. 1430 c. civ., care nu este de cât aplicațiunea principiilor înscrise în art. 1078, 1020 și 1021 c. civ., reese că, pentru ca autoritatea judecătorească să ordone rezilierea contractului, trebuie ca călcarea obligațiunei să fie esențială de așa importanță că fără ea partea nu ar fi contractat, ca călcarea ei să producă un pre-

judiciu, ca prejudiciul să fie însemnat și ireparabil, adică să nu se mai poată îndrepta în cursul execuției contractului;

Având în vedere că din actele de expertiză și din complexul tuturor depozițiilor martorilor ascultați rezultă, că privitor la moară, eleștee, hotare, datorit culpei arendașilor nu s'a produs nici un prejudiciu; că privitor la păduri, prin faptul introducerii vitelor în pădure pentru pășunat se dovedește tot din citatele acte, că s'a creiat proprietarului Radu Ivănescu un prejudiciu, dar prejudiciu de minimă importanță în raport cu valoarea locativă a imobilului închiriat și reparabil, în cea mai mare parte, în cursul duratei contractului de arendă;

Având în vedere că, odată ce este constant că datorit culpei arendașilor, prejudiciul încercat este de minimă importanță, nu mai poate fi vorba de rezilierea contractului de arendă; totuși, însă, dacă rezilierea contractului nu poate fi încuviințată, nu este mai puțin adevărat că prin acest fapt al lor s'a produs un prejudiciu, pe care Curtea, în aprecierea sa, găsește că suma de 2500 lei represintă echivalentul lor de care urmează a fi despăgubit Radu Ivănescu și obligați amândoi la plata acestei sume.

Pentru aceste motive, redactate de d-l consilier P. Hagiopol, admite în parte apelul, etc.

Semnați: St. Mladoveanu, Ar. Alexandrescu,
Al. Dem. Opreșcu, P. Hagiopol.

BIBLIOGRAFIE

Codurile uzuale, noua ediție publicată de d-l C. Hamangiu, consilier la Curtea de apel din Craiova, într'un singur volum format mare în 4^o, de aproape 600 pagini, în genul ediției franceze *de servietă* Dalloz, cuprinzând totalitatea codurilor uzuale române în vigoare cu toate modificările suferite dela promulgarea lor până în prezent.

Depozit la librăria editoare Alcalay & Comp.

Prețul volumului legal flexibil în piele, lei 25

*

În aceeaș editură va apare în curând **Codul de procedură civilă**, a doua ediție, adnotat cu doctrina și jurisprudența până la zi de d-l *Em. Dan*.

* *

Legea nouă pentru înscrierea firmelor publicată în boșură de librăria editoare Alcalay & comp.

Prețul 50 bani.