

# DREPTUL

LEGISLAȚIUNE—DOCTRINA—JURISPRUDENȚA—ECONOMIE POLITICĂ

APĂRE ODATĂ PE SĂPTĂMÂNĂ SUB CONDUCEREA D-lor

C. G. DISSESCU

V. ATHANASOVICI, PAUL NEGULESCU, DEM. NEGULESCU, ALEX. CERBAN, G. WEITANI  
N. POLIZU-MIGUNESTI, C. HAGI-THEODORAKY

SILIU RĂDULESCU  
SECRETAR DE REDACȚIE

REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA  
3, STRADELA SF. SPIRIDON, 3

B. P. RĂDULESCU  
REDACTOR-ADMINISTRATOR

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ.—*Inalta Curte de Casație și Justiție Secția I.*—Ofițeri.—Reformare.—Daune.—Instanțe judecătorești ordinare.—Incompetență (Ministerul de Război cu Const. Ionciovici).

*Curtea de apel din București, Secția I.*—Obligațiuni unilaterale.—Instrument probatoriu.—Mai multe exemplare.—Context valabil (I. Dimancea cu I. Stratulat).

*Curtea de apel din Constanța.*—Locațiune.—Pierderea lucrului închiriat.—Lipsă de folosință.—Forță majoră.—Rechiziții făcute de inamic. (Aurel Teodorescu cu Stavru Dumitru).

*Tribunalul Județului Vâlcea, Secția II.*—Speculă ilicită.—Pâine. Vânzare.—Preț legal.—Lipsă de profit. (Moise Dumitriu cu Ministerul public).

*Notă de d-l Const. Alexandrescu, judec. ocol Ocenele-Mari.*

## JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE.

SECȚIA I

*Audiența delă 11 Martie 1921*

Președenția d-lui G. V. Buzdugan, președinte

Ministerul de Război cu Const. Ionciovici.

OFIȚERII.—REFORMARE.—DAUNE.—INCOMPETENȚA INSTANTELOR JUDECĂTOREȘTI ORDINARE.—ART. 31 ȘI 34 LEGEA POZIȚIEI OFIȚERILOR.

Instanțele judecătorești de drept comun nu au căderea de a examina legalitatea deciziilor consiliului de reformă — instanță disciplinară militară — al cărei control legea asupra poziției ofițerilor l'a rezervat exclusiv și în mod absolut numai ministerului de război.

No. 215.—Casată în urma recursului făcut de Ministerul de Război, decizia Curții de Apel din București S. IV, No. 82 din 1920, în proces cu Const. Ionciovici.

S'a citit raportul făcut în cauză de d-l consilier I. N. Stambulescu.

S'au ascultat d-l avocat Jean Niculescu în dezvoltarea motivelor de casare și d-l avocat N. Mitescu în combateri.

Curtea, deliberând,

Având în vedere motivul I de recurs în cuprinderea următoare :

„Exces de putere și violarea art. 31 și 34 din legea asupra poziției ofițerilor și art. 59 și 60 din regulamentul acestei legi. Violarea art. 5 par. III excepțiunea II de sub litera f. din legea pentru Curtea de Casație.

«Reclamantul a cerut daune pentru că a fost reformat din armată de o instanță incompetentă și constituită ilegal. Ministerul a susținut înaintea instanțelor de fond că motivele pe care se sprijină hotărârile lor nu intră în sfera competenței lor. Greșelile contra disciplinei se judecă numai de consiliul de reformă care judecă în prima și ultima instanță fără alt control. Controlul formelor de constituire al Consiliului îl are Ministerul de Război, iar nu instanțele ordinare».

Având în vedere decizia atacată cu recurs, din care rezultă că intimatul Constantin Ionciovici, fost căpitan în Regimentul 18 infanterie, fiind reformat cu pierderea gradului și șters din controalele armatei a intentat acțiune în daune contra Ministerului de Război, cerând obligarea acestui minister ca să-i plătească 300000 lei daune materiale și morale prin faptul că dânsul, deși făcea parte din corpul I de armată, a fost trimis totuși în judecata consiliului de reformă al corpului II de armată de comandamentul aceluși corp și judecat astfel fără competență de acest consiliu, iar apoi Ministerul de Război nu și-a îndeplinit obligațiunea impusă de legea poziției ofițerilor de a veghia la paza formelor prevăzute de lege, pentru o legală constituire a consiliului de reformă, și l-a reformat în mod ilegal din armată; că, ambele instanțe de fond constatând exactitatea acestor fapte invocate în sprijinul acțiunii și pe baza

lor stabilind culpa Ministerului de Război pe temeiul art. 998 și urm. c. civil au obligat pe acest Minister ca să plătească reclamantului 40000 lei cu titlu de daune-interese și 25000 lei cheltueli de judecată.

Având în vedere că, înaintea instanțelor de fond ca și prin acest motiv de recurs, Ministerul de Război a opus că instanțele judecătorești de drept comun nu pot să examineze chestiunea constituirii legale a consiliului de reformă, instanță disciplinară, căci acest lucru aparține exclusiv Ministerului de Război iar controlul acestui minister în această privință nu poate fi censurat pe această cale, întrucât se opune art. 5 din legea organică a Curții de casație;

Având în vedere că prin sentința Trib., ale cărui motive au fost adoptate de Curtea de apel, se înlătură întâmpinările Ministerului de Război pe considerațiunea că consiliile de reformă sunt simple jurii de onoare și nu jurisdicțiuni de judecată, și că pe calea dreptului comun se pot acorda daune rezultând din culpa Ministerului de Război, cu ocaziunea reformării unui ofițer și stabili ilegalitatea decretului privitor la reformare, act administrativ de autoritate dat cu călcarea legii;

Considerând, că după art. 31 din legea asupra poziției ofițerilor din 1913, reformarea unui ofițer va fi pronunțată prin decret regal, în urma raportului Ministerului de Război, bazat pe verdictul unui consiliu de reformă;

Că, art. 34 din aceeași lege prevede că deciziunile consiliului de reformă sunt supuse controlului Ministerului de Război, care are dreptul să le anuleze când consiliul de reformă n'a fost compus conform legii sau când ordinul de trimitere înaintea acelui consiliu n'a fost comunicat ofițerului învinuit în termenul de 10 zile prevăzut de lege; că, dacă aceste forme esențiale au fost observate, deciziunile consiliului de reformă sunt executorii, putând totuși fi modificate în favoarea ofițerului în urma aprobării Regelui bazat pe un raport motivat al ministrului de război.

Considerând că, din termenii acestor dispozițiuni, cum și din expunerea de motive a legii în discuțiune și debaterile parlamentare urmate asupra ei, rezultă nefinduos că consiliile de reformă sunt comisii sau jurii disciplinare, ale căror deciziuni în interesul disciplinei militare și onoarei corpului ofițeresc nu

sunt supuse nici unui control în afară de acel al Ministerului de Război, căruia legea i-a încredințat dreptul de a decide, ca o ultimă instanță disciplinară asupra legalității și temeiniciei în fond a deciziei de reformare; că, modul cum Ministerul de Război își exercită acest drept de control pe baza legii, asupra deciziei disciplinare a consiliului de reformă și eroarea ce ar săvârși cu această ocaziune nu ar putea fi censurată de Curtea de Casație S. III, așa cum în Franța o face Consiliul de Stat și nici celelalte instanțe judecătorești nu pot stabili ilegalitatea procedurii Ministerului de Război cu ocaziunea unei acțiuni în daune, căci aceasta ar pune în discuțiune legalitatea deciziei însăși de reformare, al cărei control legea l'a rezervat exclusiv și în mod absolut numai Ministerului de Război;

Că, acest sistem, care înlătură astfel posibilitatea de a verifica legalitatea decretului însuși care pronunță reforma unui ofițer pe baza deciziei consiliului de reformă, este în deplină concordanță cu art. 5 par. 3 lit. f. din legea organică a acestei Curți, după care recursurile militarilor împotriva actelor autorităților militare superioare nu sunt admisibile, în afară de acelea în privința decretelor de punere la retragere și acestea chiar numai pentru quantumul pensiei și daune interese;

Că dacă, față și cu această dispoziție excepțională care dă preferință interesului superior al disciplinei militare, asupra interesului individului, nu s'ar putea stabili de această Curte S. III legalitatea unui decret de reformă dat în executarea deciziei consiliului de reformă pentru ca astfel ofițerul, pe nedrept refermat, să poată în urmă reclama daune, tot astfel și cu atât mai puțin instanțele de drept comun inferioare nu pot să discute chestiunea legalității deciziei de reformă și a decretului dat pe baza ei, pentru a putea apoi conchide la daune-interese, în caz când s'ar stabili ilegalitatea acestor acte;

Că prin urmare în specie, instanțele de fond examinând și stabilind ilegalitatea deciziei de reformare a intimatului Const. Ionciovici și aceia a decretului dat pe baza ei și acordând daune-interese acestuia, a nesocotit dispozițiunile de lege examinate mai sus și principiile referitoare la materie, așa că întâiul motiv de recurs este întemeiat.

Pentru aceste motive, casează.

## CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI

## SECȚIA I.

Audiența dela 7 Februarie 1921

Președenția d-lui Al. Nicolau, consilier

I. Dimancea cu I. Stratulat

OBLIGAȚIUNI UNILATERALE. — INSTRUMENT PROBATORIU. — MAI MULTE EXEMPLARE. — CONTEXT VALABIL.

Dacă actul care constată o obligațiune nu-laterală s'a făcut în mai multe exemplare, în cazul când există diferență între contextele acestor exemplare, instrumentul probatoriu cel bun, cel valabil, este exemplarul care se află în mâna creditorului, adică în mâna persoanei către care cineva se obligă.

No. 17. — Respins apelul făcut de către Ion Dimancea în contra sentinței Trib. Ilfov S. III. c. c. cu No. 895/920 în proces cu I. Stratulat.

S'a ascultat d-nii avocați I. Slătineanu și I. Perietzoanu pentru apelant și E. Dendrino pentru intimat.

Curtea,

Asupra apelului făcut de Ion Dimancea în contra sentinței cu No. 895/920 a Tribunalului Ilfov, Secția III c. c., prin care admitându-se acțiunea intimatului Ion Stratulat, s'a declarat reziliat contractul de închiriere interveit între părți și s'a ordonat evacuarea de îndată a imobilului ocupat de apelantul Ion Dimancea.

Având în vedere că din desbaterile urmate în cauză și din actele de la dosar, ce stabilește că prin contractul cu data de 15 Februarie 1918, I. Stratulat a închiriat apelantului un apartament la parter din imobilul ce are în Bulevardul Carol No. 83; că la Maiu 1920, părțile convin ci pârâțul Dimancea dă o declarație scrisă, făcută în dublu exemplar, prin care renunță la contract, cu începere de la 23 Oct. 1920 și prin care autoriză pe intimat să trateze asupra închirierii imobilului, dela data de mai sus, când apelantul va părăsi imobilul fără nici o pretențiune din parte-i, declarațiune care se semnează de pârâțul Dimancea, luându-se câte un exemplar de fiecare din părți, iar pe exemplarul care rămâne la apelant, intimatul Stratulat scris semnând, că consimte la cele prevăzute în declarație.

La 23 Octombrie 1920, apelantul nu voeste a lăsa liber imobilul ce ocupa, obiectând că declarațiunea de renunțare la contract e condițională și anume că conține clauza că se va muta numai în cazul „dacă cumpără casa“, clauza care în exemplarul ce intimatul posedă nu era scrisă, ceiace determinat pe reclamantul Stratulat să intente prezenta acțiune.

Având în vedere că pârâțul Dimancea, la prima instanță, a opus intimatului declarațiunea scrisă, arătând că intercalarea cuvintelor «dacă cumpără casa» din această declarație s'a făcut de dânsul, mai în urmă, cu consițământul intimatului, iar acesta a negat faptul și a prezentat al doilea exemplar din declarație care se află în posesia sa, și în care nu se vede scrisă această clauză.

Având în vedere că astăzi, în instanța de apel, pârâțul Dimancea a opus intimatului aceiaș declarațiune scrisă și a cerut proba cu martori pentru a dovedi că cuvintele „dacă cumpără casa“, intercalate în declarația de renunțare aflată în dosarul clauzei, scrisă de d. sa mai în urmă, a fost adăogate cu consițământul intimatului Stratulat.

Considerând că intimatul, contestând afirmațiunea apelantului, a declarat că această intercalare nu e făcută cu consițământul său, astfel că în lipsă de un început de dovadă scrisă, proba cu martori cerută de apelant, este inadmisibilă, întrucât convențiunile între părți nu se pot stabili cu martori, iar din răspunsul intimatului Ion Stratulat la interogator nu rezultă nimic din care s'ar putea deduce un început de dovadă scrisă, deci Curtea respinge proba cu martori cerută de apelant.

Având în vedere faptele și motivele din sentința apelată, pe care Curtea găsiindu-le juste și întemeiate le adoptă în totul.

Având în vedere că înainte Curței s'a susținut de către apelantul I. Dimancea că actul care conține renunțarea condițională, ar fi un act unilateral.

Având în vedere că, dacă se consideră acea renunțare ca fiind un act unilateral și dacă pentru un motiv oarecare, se constată că s'a dresat, cum este în speță, mai multe exemplare, în cazul când există diferență între contextele acestor exemplare, este cert că exemplarul, adică instrumentul probatoriu cel bun, cel valabil, este acela care se află în mâna creditorului, adică în mâna persoanei către care cineva se obligă, deci exemplarul aflat în posesiunea intimatului Stratulat este acela care trebuie a face credință prin conținutul lui; iar în cazul când actul de renunțare ar fi considerat, cum a judecat Tribunalul, ca act. bilateral, atunci trebuie deasemenea a fi identitate absolută în conținutul ambelor acte ale părților

Având în vedere că ceiace denotă până la evidență că actul de renunțare al apelantului I. Dimancea era pur și simplu iar nu condiționat de găsirea și cumpărarea unei case, cuvinte intercalate în urmă, și că în adevăr apelantul I. Dimancea însuși înțelege să ne mute la 23 Octombrie 1920, întrucât contractul său era expirat la acea dată conform actului său de renunțare, este considerațiunea că există o serie de împrejurări de fapt de natură a forma convingerea

curței că intrercalarea cuvintelor „dacă cumpăr casă” din actul renunțare al apelantului I. Dimancea, a fost făcută de acesta posterior confecționării actului fără știrea și consimțământul intimatului Stratulat și numai ca un mijloc de apărare în susținerea intereselor sale în procesul de față; efectiv se constată că apelantul I. Dimancea a permis vizitarea apartamentului ce locuia, că nu a plătit chiria prin consemnare decât după Sf. Dumitru, la 9 Noembrie, tratând el însuși închirierea către alte persoane, după cum declară la interogatoriu luat la prima instanță, fără a mai vorbi de faptul că apelantul I. Dimancea prin nici un act și nici prin notificarea de vărsarea chiriei, nu vorbește proprietarului de pretinsă renunțare condițională și deci de pretențiunile sale.

Având în vedere că, dacă intimatul I. Stratulat a inserat pe acel act mențiunea „că consimt la cele de mai sus”, aceasta a făcut-o în credința sa, probabil solicitat de apelantul I. Dimancea, pentru a da mai multă tărie actului său, poate în ipoteză că s'ar pierde celalt exemplar, că dacă în adevăr cuvintele «dacă cumpăr casă» vizibil intercalate în act, ar fi existat în momentul când intimatul Stratulat a dat aceea adeziune, apoi de sigur că dânsul ar fi menționat în mod expres și categoric că acele cuvinte au fost intercalate cu consimțământul său.

Că astfel fiind, curtea urmează a respinge apelul ca nefundat.

Pentru aceste motive, respinge apelul.

Semnați: Al. Nicolau, S. Bonea, Sever Tipei.

## CURTEA DE APEL DIN JUD. CONSTANȚA

*Audiența dela 29 Martie 1920*

Președenția d-lui Al. Anastasiu, consilier

Aurel Teodorescu cu Stavru Dumitriu

LOCAȚIUNE.—PIERDEREA LUCRULUI ÎNCHIRIAT.—LIPSĂ DE FOLOSINȚĂ, REZILIEREA CONTRACTULUI.—ART. 1423 C. CIVIL.

FORTĂ MAJORĂ.—RĂZBOI.—LOCAȚIUNE.—LIPSĂ DE FOLOSINȚĂ.—DEȘFIINȚAREA CONTRACTULUI.—ART. 1423 C. CIVIL.

RECHIZIȚIUNI FĂCUTE DE INAMIC.—CAZ DE FORTĂ MAJORĂ.—DEȘFIINȚAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE.—ART. 1423 C. CIVIL.

LOCAȚIUNE.—RECHIZIȚIUNI VREMELNICE.—PIERDEREA PARȚIALĂ A LUCRULUI ÎNCHIRIAT.—SCĂDERE DIN PREȚ.—NEDEȘFIINȚAREA DE DREPT A CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE.—ART. 1423 C. CIVIL.

1. Dispozițiunile art. 1423 c. civil potrivit cărora, dacă în timpul locațiunii lucrul închiriat se strică în totalitatea lui prin caz fortuit, contractul este de drept desfăcut, se aplică și atunci când forța majoră face imposibilă folosința lucrului închiriat, deși lucrul subsistă în integritatea lui.

2. Printre evenimentele de forță majoră fiind și războiul, locatarul are dreptul la rezilierea contractului sau la o scădere de preț, dacă războiul l'a pus în imposibilitate de a se folosi de lucrul închiriat și dacă această imposibilitate poartă nu asupra persoanei, ci asupra lucrului însuși.

3. Rechizițiunile de imobile efectuate de inamic în timpul ocupației, cu nesocotirea dispozițiilor respective ale legii naționale a rechizițiilor și deci cu violarea convențiilor internaționale privitoare la legile și obiceiurile războiului, nu pot fi considerate ca o simplă turburare de fapt sau de drept, ci ca un adevărat act de forță majoră neprevăzut și pe care partea nu-l putea evita.

4. Contractul de locațiune se desființează de drept numai dacă împiedicarea de folosință rezultată din faptulul rechizițiunii a fost cu un caracter permanent pentru toată durata locațiunii, iar nu și atunci când rechiziția a avut un caracter temporar, situația în acest caz fiind echivalentă cu aceea a unei pierderi parțiale a obiectului, locatarul având dreptul de obținere între a cere rezilierea sau o scădere de preț echivalentă cu chiria cuvenită pe toată durata împiedicării.

No. 14.—Admis apelului făcut de Aurel Teodorescu cu petiția înregistrată la No. 649 | 919, respins apelul făcut de Stavru Dumitriu contra sentinței civile a Trib. Constanța No. 131 | 919.

S'au ascultat din partea apelantului Stavru Dumitriu d-nii avocați G. Benderl și G. Netter, iar din partea apelantului Aurel Teodorescu d-nii avocați I. Roman, N. Simionescu și I. Radovici.

Curtea,

În ce privește apelul făcut de Stavru Dumitriu: Având în vedere că cu contractul No. 1355 | 914 Stavru Dumitriu a închiriat lui Aurel Teodorescu hotelul Constanța denumit «Grand Hotel» pe termen de 6 ani cu chirie de 20000 lei anual din care 10000 pentru hotel și 10000 pentru mobilier.

Ocupând imobilul, relațiunile dintre locatar și proprietar sunt din cele mai normale, ultima chirie achitată în baza contractului menționat fiind cea pe semestru 1 Iulie 1916—1 Ianuarie 1917; după izbucnirea războiului însă, luptele ajungând în jurul Constanței, și ocuparea orașului de către trupele dușmane devenind iminentă, în ziua de 7 Octombrie 1916 Aurel Teodorescu părăsește Constanța, abandonând întregul său avut, și lăsând administrarea afacerilor sale în grija a trei oameni de serviciu și a unei femei din personalul hotelului.

La 9 Octombrie 1916, trupele bulgare intrând în Constanța, imobilul închiriat a fost ocupat de autori-

tățile militare, care alungând oamenii de serviciu lăsați de locatar, instalează la etaj un spital de răniți, iar jos la parter un restaurant pentru ofițeri. După vreo două săptămâni apoi, spitalul militar a fost mutat, iar hotelul și restaurantul au fost date de către comandatură în exploatare, iar după un an în 1917 imobilul fiind scos în licitațiune de comandatura bulgară, a fost arendat unei asociații de trei persoane, care a continuat a-l exploata pentru trebuințele armatei bulgare. Pe la începutul anului 1918, comandatura instalează în hotel un club militar, iar în restaurant o popotă militară, încât de aci înainte publicul n'a mai avut nici-un acces în imobil. În Decembrie 1918, întorcându-se din refugiu proprietarul Stavru Dumitriu primește dela locatar chiria pe semestrul Iandarie 1919, pentru întreg imobilul — hotel și restaurant — cu o reducere de 4000 lei anual asupra chiriei mobilierului, însă la 30 Mai 1919 numitul cere Tribunalului, potrivit art. 1 din legea asupra drepturilor proprietarilor, executarea contractului și plata integrală a chiriei pe anii 1917 | 1918 rezilierea contractului pentru neplata chiriei pe acești doi ani și evacuarea imobilului, cerere care a fost încuviințată printr'o ordonanță prezidențială a cărei executare se cere astăzi;

Având în vedere că prin contestație locatorul cere a fi apărat de plata chiriei pe periodul arătat, al ocupațiunei dușmane, invocând următoarele motive:

1. Războiul și evacuarea orașului Constanța, considerate ca fapte de forță majoră.

2. Ocuparea imobilului de către Comandatura armatei bulgare, de asemenea caz fortuit.

3. Convenția avută cu proprietarul în Decembrie 1918, după reinstalarea autorităților române.

Că, prin efectul devolutiv al apelurilor, afacerea repunându-se în întregul ei, cată a se examina întrucât aceste motive sunt sau nu întemeiate.

În ce privește primul motiv:

Având în vedere în drept că obligațiunile reciproce ce nasc dintr'un contract sinalagmatic, fiind solidare între ele, în sensul că fiecare dintr'ânsele constituie cauza sau condițiunea celeilalte, oridecâteori un caz fortuit sau o forță majoră face imposibilă execuțiunea obligațiunei uneia din părți, obligația celeilalte se stinge în acelaș timp, contractul desființându-se deplin drept;

Că, astfel, în materie de locațiune, obligațiunea locatarului de a plăti prețul convenit nefiind decât consecința obligațiunei corelative a locatorului de a procura zi cu zi folosința lucrului închiriat, ea încetează, când dintr'o cauză oarecare aceasta din urmă nu mai poate fi executată;

Având în vedere că acest principiu își găsește o primă aplicațiune în caz de pierdere materială a lucrului închiriat;

Considerând din acest punct de vedere, că potrivit art. 1423 c. civ. dacă în timpul locațiunei lucrul închiriat se strică în totalitate prin caz fortuit, contractul este de

drept desfăcut; dacă însă se distruge în parte, locatarul poate, după împrejurări, să ceară o scădere de preț, sau desființarea contractului; că rațiunea acestei dispozițiuni nefiind alta de cât imposibilitatea executării obligațiunilor locatorului, în cazul unei pierderi totale a lucrului închiriat din lipsă de obiect, doctrina și jurisprudența au extins aplicațiunea citatului text și la cazurile în care forța majoră face folosința imposibilă, deși lucrul închiriat subsistă în integritatea lui;

Considerând că, în adevăr, expresiunea „lucru» din art. 1427 c. civ. urmând a fi înțeleasă după natura contractului de închiriere și întrucât acest contract are de obiect nu lucrul în sine, ci folosința lui, dacă aceasta devine imposibilă, obiectul contractului dispăre, e fără cauză, căci existența lucrului nu mai prezintă nici-un interes pentru el, dacă forța majoră îi împiedică folosința;

Având în vedere mai departe, că printre evenimentele de forță majoră fiind și războiul, doctrina admite că locatarul are dreptul la rezilierea contractului sau la o scădere de preț, dacă războiul la pus în imposibilitate de a se folosi de lucrul închiriat și dacă această imposibilitate poartă nu asupra persoanei, ci asupra lucrului însuși <sup>1)</sup>;

Că, din toate împrejurările de fapt, deși pot fi de natură a justifica teama de invazie a celor ce au părăsit orașul, nu pot fi considerate ca decizive, pentru a pune pe locatar în cazul de față în imposibilitate absolută de a se folosi mai departe de imobilul închiriat, și așa fiind, primul motiv de contestație invocat de locatar, întemeiat pe pretinsul ordin de evacuare al orașului Constanța, cată a fi înlăturat.

În ce privește secundul motiv invocat:

Având în vedere că tot ca un act de forță majoră de natură a face imposibilă folosința imobilului închiriat, s'a invocat de contestator, în speță, rechiziția și ocuparea acestui imobil de comandatura armatei bulgare, în tot decursul celor doi ani ai ocupațiunei dușmane, fapte care ar justifica deasemenea apărarea sa de orice plată de chirie;

Având în vedere că rechizițiunile de imobile efectuate de inamic în timpul ocupațiunei, cu nesocotirea dispozițiunilor respective ale legii naționale a rechizițiilor și deci cu violarea convențiunilor internaționale privitoare la legile și obiceiurile războiului, nu pot fi considerate ca o simplă turburare de fapt sau de drept, ci ca un adevărat act de forță majoră neprevăzut și pe care partea nu-l putea evita;

1) Urmează considerentele de fapt prin care Curtea înlătură existența forței majore, ca nerezultând din ordonanța comunei Constanța și depozițiile martorilor ascultați ce s'au invocat de apelant.

Că locatarul unui asemenea imobil fiind lipsit de folosința lui prin efectul ocupațiunei samavolnice a inamicului și pus într'o situațiune asemănătoare cu aceea a pierderii lucrului, dispozițiunile art. 1423 c. civ. îi sunt aplicabile.

Că, deși s'a susținut de intimat, că prin natura sa contractul de locațiune ar avea de obiect lucrul însuși nu folosința lui, și că deși citatul art. 1423 c. civ. și ar găsi aplicațiunea numai în cazul de distrugere materială a lucrului, obiecțiunea e locul să fie înălăturată, întrucât caracterul personal al obligațiunei «de a face» a locatorului, neputând fi contestat, nu se poate susține temeinic că locatarul are un drept real asupra lucrului în sine pentru ca desființarea contractului să fie legată numai de dispariția materială a obiectului;

Că, dacă în doctrină chestiunea e controversată, teoria realității dreptului locatarului este aproape abandonată, fiind incompatibilă cu dispozițiuni categorice ale legii în materie de locațiune, cum e cazul în impoteza art. 1427 și 1428 c. civ. după care, atunci când locatarul e turburat în folosință de un tert, printr'o acțiune referitoare la lucrul închiriat, el este ținut să cheme pe locator în garanție și poate cere chiar să fie scos din cauză, ceea ce învederează că nu poate invoca un drept real asupra lucrului;

Având în vedere, însă, că dacă împiedecarea de folosință ce rezultă pentru locatar din faptul rechizițiunei are un caracter permanent, pentru toată durata termenului locațiunei, pierderea fiind totală, consecința logică ce rezultă juridicoeste din această situație de fapt, echivalentă cu dispariția completă a obiectului contractului, nu poate fi de cât desființarea de drept a acestuia;

Că, dimpotrivă, în cazul când această împiedecare de folosință are un caracter temporar, rechiziția fiind mărginită la un interval oarecare de timp, care nu îmbrățișează întreaga durată a termenului locațiunei, situațiunea este asemănătoare cu aceea a unei pierderi parțiale a obiectului și nu atrage în mod necesar desființarea contractului, locatarul având dreptul de obține între a cere rezilierea sau o scădere de preț, echivalentă cu chiria convenită pe toată durata împiedecării;

Considerând că, în adevăr, odată admis că obiectul contractului de locațiune este, nu lucrul în sine, ci folosința lui pe un anumit termen mai dinainte convenit între părți, folosință care, prin natura ei, este susceptibilă de o succesiune în timp, pierderea ei pe un anumit period în decursul termenului locațiunei nu poate fi considerată ca o pierdere totală a lucrului închiriat, deoarece dacă împiedecarea încetează, se

poate concepe ca locatarul să reintre în folosința imobilului, menținându-se contractul până la expirarea termenului;

Că, într'o asemenea ipoteză, obligațiunea locatarului de a procura, zi cu zi, folosința lucrului închiriat, neputând fi executată în tot decursul împiedecării și, ca consecință, obligația corespunzătoare a locatarului stingându-se pentru întreg acel interval de timp, se operează o adevărată suspensiune care încetează din momentul ce locatorul se găsește din nou în măsură a face față angajamentelor sa'e;

Că, a decide că chiar în cazul unei împiedecări temporare a folosinții lucrului contractul se reziliază de drept, din prima zi a depozedării locatarului, numai p-ntru că imobilul a fost rechiziționat în întregul lui, ar fi să depășim prevederile art. 1423 c. civ. care vizează o imposibilitate absolută și permanentă a folosinței, ceea ce nu e cazul în ipoteza noastră și să ajungem astfel la rezultatul cu totul inic ca o împiedecare provizorie și chiar de scurtă durată, a folosinței al cărei risc trebuie să cadă numai în sarcina locatorului, să se resfrângă în toate cazurile în sarcina locatarului, declarând desființat contractul chiar atunci când interesul său cel mai elementar ar reclama să fie menținut.

Că, întrucât, în speță, ocuparea forțată a imobilului fără îndeplinirea formelor legale ale unei rechizițiuni regulate, constituie un caz de forță majoră care poartă asupra lucrului închiriat și căreia locatorul nu se putea opune chiar dacă rămânea în localitate, cerea sa de a fi apărat de plata chiriei pe tot timpul ocupațiunei inamicului, până la reinstalarea sa în imobil, e pe deplin justificată;

Că, întrucât din depozițiunile martorilor audiați se stabilește că nici-unul dintre antreprenorii rămași în oraș nu și-au putut exploata personal hotelurile în timpul ocupațiunei dușmane, toate fiind rechiziționate de inamic, chiar dacă proprietarul se găsea în localitate, situația n'ar fi fost alta și în cazul când contestatatorul ar fi rămas pe loc la imobil;

Că, astfel, acest al doilea motiv al contestațiunei fiind întemeiat, câtă a fi admis ca atare.

În ce privește ultimul motiv de contestație invocat: Având în vedere că contestatatorul susține că în afară și independent de cazurile de forță majoră ce-l pun la adăpost de răspundere, în ce privește plata

chiriei pe trecut, mai are în favoarea sa și convențiunea ce ar fi intervenit între el și proprietar la sfârșitul lunii Decembrie 1918 pentru lichidarea oricărei pretențiuni reciproce derivând din contractul de închiriere;

Având în vedere că, din depozițiile martorilor propuși de contestator se stabilește că numitul întâlnindu-se cu proprietarul, au convenit ca locatarul să se înscrie la despăgubire numai cu pagubile ce-l privesc personal, iar pentru mobilier și pentru chiria pe cei doi ani de ocupațiune străină să se înscrie proprietarul, locatarul plătind chiria numai dela 1 Ianuarie 1919 înainte, pentru care acesta a obținut chiar o păsuire de plată de câteva luni.

Că astfel, întrucât liberațiunea locatarului prin remiterea datoriei pentru toate ratele ce formează obiectul litigiului, rezultă până la oarecare punct ca o prezumție destul de puternică din însuși faptul că proprietarul a primit chiria pe semestrul următor, fără nici o rezervă în ce privește acele rate și întrucât această dovadă este completată suficient în instanță prin declarațiunile categorice ale martorilor audiați, cererea numitului de a fi apărat de plata chiriei pe periodul 1917—1918 se justifică și din acest punct punct de vedere;

Având în vedere totuși, că se obiectează că remiterea trebuie să aibă o cauză și cum de către locatar se susține că în cazul de față a servit drept cauză credința lui Stavru Dumitriu într'un pretins drept de despăgubire dela Stat, care se constată că nu există, ne aflăm în fața unui contract fără cauză sau cu o cauză falsă și ca atare nul conform art. 966 c. civ.

Având în vedere că în situațiunea în care se găsea orașul Constanța după retragerea trupelor de ocupațiune ale inamicului, când populația era așa de rară în cât cu toate că mai toate clădirile erau în mare parte ruinate și devastate, chiriile erau cu totul depreciate, nu e de mirat că intimatul, proprietar al unui imobil el însuși deteriorat și lipsit de mobilierul necesar pentru o exploatare normală a hotelului, să fi preferit a acorda locatarului său toate avantajele și înlesnirile posibile pentru a-l determina să rămână în imobil, renunțând la chiria pe anii 1917—1918, care pentru el constituia un adevărat drept litigios, încuviințându-i chiar o reducere de chirie pentru viitor, cum și o păsuire de plată;

Că, în aceste condiții, remiterea datoriei în ce privește chiria pe trecut având drept cauză angajamentul locatarului de a continua să țină hotelul și de-a renunța, la rădu-i, în beneficiul proprietarului, la orice pretențiuni de despăgubire dela Stat, nu se poate susține că e vorba de o remitereală în sensul legii pentru lipsă de cauză.

Că, astfel, și acest al treilea motiv de contestațiune cată a fi admis ca întemeiat.

În ce privește apelul făcut de Aurel Teodorescu: Având în vedere că din debateri și actele depuse la dosar se constată că numitul a reintrat în folosința imobilului închiriat la 27 Noembrie, 1918, în cât datorează chiria cuvenită până la data de 1 Ianuarie 1919, în sumă de 1808 lei 40 bani.

Pentru aceste motive, redactate de d-l consilier Al. Teodorescu, respinge apelul lui Stavru Dumitriu admite apelul lui A. Teodorescu în ce privește cheltuielile de judecată.

Semnați: Al. Budișteanu, Al. Teodorescu

#### Opinie Separată

Difer de părerea colegilor mei numai în ce privește primul motiv.

Consider războiul și evacuarea orașului Constanța ca fapte de forță majoră.

Semnat: Al. Anastasiu

## TRIBUNALUL JUDEȚULUI VALCEA

### SECȚIA II

Audiența dela 30 Ianuarie 1920

Președenția d-lui T. Pătrașcu, judecător de instrucție

Moise Dumitru cu Ministerul Public.

SPECULĂ ILICITĂ. — PÂINE. — VÂNZARE. — PREȚ. — LIPSĂ DE PROFIT. — ACHITARE.

Vânzarea pâinei pe un preț mai mare decât cel legal, nu constituie delictul de speculă ilicită dacă se constată că vânzătorul nu a trăs nici-un profit în favoarea sa, prețul său fiind sub costul făinei.

Tribunalul,

Având în vedere apelul făcut de Moise Dumitru din comuna Băile Govora contra cărței penale cu No. 938 | 919, pronunțată de judele ocol Ocnele-Mari, prin

care pentru faptul că a vândut pâine cu preț de un leu și 50 bani kgr. s'a condamnat în baza art. 10 din decretul-lege cu No. 4376 publicat în Monitorul Oficial cu No. 89 | 919 să plătească una mie lei amendă în folosul societăți Ocrotirea orfanilor de război cu aplicația art. 28 din codul penal în caz de insolvabilitate.

Ascultând pe apelant în susțineri și în cereri și pe d-l prim-procuror în concluziunile puse.

Având în vedere că din actele din dosar și din declarația făcută de apelant azi în instanță, reese că numitul a cumpărat făina dela C. Ionescu din Râmnicu-Vâlcea, cu lei unu bani 50 kgr. și pâinea fabricată de numitul a vânduto cu un leu bani 50 kgr. ceia ce nu constituie o speculă, sau că a avut vre-un profit în favoarea sa.

Că, așa fiind, apelul de față urmează a se admite și a se achita numitul apelant, mai ales că și C. Ionescu prin decizia cu No. 5 | 919 a comisiei pentru combaterea speculei a fost achitat pentru faptul că a vândut apelantului cu un leu bani 50 kgr. de făină integrală din care apelantul a fabricat pâinea.

Pentru aceste motive, redactate de d-l judecător de ședință D. Stănescu, admite apelul și achită.

Semnați : Th. Pătrașcu, D. I. Stănescu.

*Observațiune.* — Sentința Tribunalului Vâlcea, secția II-a, reproducă mai sus, păcătuiește probabil din pricina unei greșite înțelegeri a concepțiunei legiuitorului. Este adevărat, că legiuitorul văzând urcarea continuă și nedreptățită a prețurilor mărfurilor și gândindu-se la interesele cele mai însemnate din punct de vedere al nevoilor sociale și echității caută să stavilească această urcare fixând prin anumite decrete-legi prețul la mai multe produse agricole și între acestea prin art. 6 și 10 din decretul cu No. 3376, publicat în Monitorul Oficial No. 89|919, fixă și prețul pâinei limitându-l pentru pâinea de calitate II-a la 0,90 bani kgr. Litera legii în această privință este clară și zice în art. 6: «Pâinea se poate face numai de două calități, I franzeia sau pâinea albă și calitatea II-a pâinea neagră.—Prețul la pâine și franzelă . . . nu va fi mai mare de lei 3,50 kilogramul la franzelă și 90 bani la pâinea de un kilogram.—Art. 10. Brutarii, cari vor fi dovediți, că vor vinde pâinea cu prețul mai mare de cât cel stabilit de art. 6 se vor

pedepsi cu amenda de 1000 - 10,000 lei; așa că cu drept elementele acestui delict sunt: a) un fapt de vindere; b) acea operațiune să aibă de obiect pâine; c) vinderea să fie făcută pe un preț mai mare de cât cel fixat; d) intențiunea delictuoasă. Rezultă dar ca legiuitorul, când a fost vorba de acest delict a înțeles orice vindere pe preț mai mare de cât cel legal, el nu amintește numai de profit, este indiferent dacă vinlerea aduce ori nu vre'un profit vânzătorului este destul numai să fie vorba de un act al voinței iar nu fără consimțerea ei. Că, acesta fiind scopul legiuitorului, ori ce părere contrarie trebuie înlăturată pentru motivul că dacă am lua ca criteriu nu prețul fixat de legiuitor, ci profitul vânzătorului, am ajunge ca răul să nu poată fi înlăturat niciodată, căci instanțele nu vor putea reprima infracțiunile comise de infractori, fiindcă speculatorii vor căuta să profite mereu cumpărând făina cu prețuri ori cât de mari, cu scopul de a o revinde aceluia cari ar avea nevoie cu prețuri și mai mari și acțiunea acestora de a specula ar merge progresând, iar consumatorul furat, — furat zilnic de întreprinzător, indiferent la cât se ridică suma cu care e furat și de modul de a lucra. — O asemenea extraordinară procedare ar fi în speță absolut contrarie scopului urmărit de legiuitor; ea ar impune legii rolul unei simple însemnări, adică fără posibilitate de a exercita în mod real funcțiunea ei de ocrotire socială.

Această formă de a proceda nu trebuie să fie perdută din vedere de instanțele judecătorești, fiindcă rezultatul este intolerabil, dacă chemarea legii nu ar fi realizarea scopului dat de voința legiuitorului.

Desigur că nu se poate, în cadrul unei mici observațiuni, trece de cât ușor asupra acestei chestiuni, dar trebuie să reamintim cuvintele pe care din întâmplare le-am găsit într'un dinstins autor de drept:

«La loi n'a de valeur que si on l'applique et par la façon dont on l'applique» (Planiol, Droit civil, t. I.)

Const. Alexandrescu  
Judecător Ocenele-Mari

**Codul legilor** din anul 1920, colecționate de Michail Totirescu, arhivarul Adunării deputaților.

Editura „Cartea Românească”, S. A.

Prețul Lei 12