

# DREPTUL

LEGISLAȚIUNE—DOCTRINA—JURISPRUDENȚA—ECONOMIE POLITICĂ

APARE ODATĂ PE SĂPTĂMÂNĂ SUB CONDUCEREA D-**lor**

C. G. DISSESCU

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

SILIU RĂDULESCU  
SECRETAR DE REDACȚIE

REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA  
3, STRADELA SF. SPIRIDON, 3

B. P. RĂDULESCU  
REDACTOR-ADMINISTRATOR

Al. Peretz.— *Proprietari și Chiriași.*

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ. — *Inalta Curte de Casație și Justiție, secția I.*—Rechiziții.—Stabilirea cuantumului și prețului.—Dacă părțile au deschisă calea dreptului comun (Minterul Domeniilor cu Al. Calavrezu).

*Secția I.—Complectul Ardelean.*—Expropriere în virtutea legei agrare pentru Ardeal.—Înstreinare.—Validitate din punctul de vedere al dreptului privat (I. Soptereanu cu Dominic Viragh).

*Curtea de Apel din București, secția III.*—Expropriere pentru utilitate națională.—Fixarea despăgubirei.—Art. 36 din legea agrară.—Caracter constituțional. (Contesa de Montesquiou Pesensac cu Casa Centrală de despăgubiri).

*Studiul Forței Publice* de M. Văraru

## PROPRIETARI ȘI CHIRIAȘI

Cauzele cari au dat loc crizei de locuințe, atât la noi cât și în țările cari au participat la războiul mondial, sunt prea cunoscute pentru a le mai recapitula.

Legile restrictive cari s'au elaborat referitoare la exercițiul dreptului de proprietate, provocate de această criză, care a luat proporțiile unui rău social, au fost de asemenea discutate pe toate fețele în presa zilnică, în întruniri publice și înaintea instanțelor judecătorești.

Aceste discuțiuni, interesante din punct de vedere analitic, nu au avut nici o înrăurire asupra grelei situațiuni de fapt în care ne zvărcolim dela începutul războiului, a cărei îndreptare trebuie să formeze unica preocupare a legislatorului.

Toată lumea recunoaște că înlăturarea răului nu poate fi obținută decât prin înmulțirea construcțiilor în centrele principale ale țării, căci odată cu întregirea ei și exproprierea mării proprietăți, au atras în mod inevitabil sporirea afacerilor și numeroși locuitori din toate colțurile regatului.

Diferitele măsuri ce s'au luat pe cale legislativă și regulamentară pentru încurajarea inițiativei particulare către noi construcțiuni, precum: micșorarea taxelor vamale și a celor de transport de material, scutiri vremelnice de impozite, ridicarea restricțiilor

nilor referitoare la liberul exercițiu al dreptului de proprietate, toate au fost zadarnice.

Rezultatul însă nu a surprins pe nimeni, fiindcă alte obstacole ce se ridicau în calea izbândeii, nu au fost înlăturate de diriguitorii noștri. Ei au pierdut din vedere că organismul statului fiind asemănător unei mașini ale cărei piese stau în strânsă legătură, dacă una se strică, mașina nu mai merge cum trebuie, sau chiar de loc.

Sunt în deobște cunoscute relele condițiuni în cari transportul, acest factor însemnat de care depinde în mare parte îmbunătățirea întregii situațiuni economice a țării, se efectuează pe căile noastre ferate.

Cine n'a citit în presa zilnică învinuirile ce s'au adus acestei ramure administrative: dificultăți întâmpinate pentru obținerea de vagoane, lipsuri din cantitățile expediate, piedici de tot felul din partea personalului inferior în timpul parcursului, așa că materialele sosite la destinație capătă o valoare exagerată, față de prețul costului dela origină.

Aceste neajunsuri au descurajat pe cei mai îndrăzneți, materialele stau în fabrici și mai ales lemnația de construcțiune, în cantități enorme, se zice, au rămas în pădurile de dincoace și de dincolo de Carpați să putrezească cu trecerea timpului, pentru a îngrășa pământul peste care zace.

Printre cauzele principale care împiedică capitalurile să se avânte spre noi construcțiuni, este și neîncrederea ce a pătruns în public în stabilitatea dispozițiilor ce se iau la noi, fie pe cale legislativă, fie pe cale administrativă.

De atâta timp asistăm în toate direcțiunile activității noastre economice, la măsuri ordonate astăzi spre a se reveni a doua zi asupra lor. Cu modul acesta, dispozițiunile chiar legislative ne mai prezentând siguranță că vor fi respectate, capitalurile nu se înduplecă invitațiilor ce li se fac prin avantajele promise prin slove frumos așternute pe hârtie.

Singurul mijloc pentru a ridica temerea capitaliștilor ar fi acela de a se înscri dispozițiunile protectoare în noua Constituție cu care se anunță că va fi dotat Ștutul român.

Criza de locuințe prin forma acută în care se prezintă astăzi a devenit o cestiune de ordin social nu numai la noi dar și în statele cari dispun de



mijloace mai mari și unde se construște în proporțiuni mult mai simțitoare. Ea a atras luarea aminte a conducătorilor acelor state, căci crizei materiale destul de îngrijitoare s'a adăugat, după cum a spus-o senatorul Los Cases în Franța (vezi „Universul” din 11 Martie 1922), aceea nu mai puțin periculoasă pentru liniștea socială, a crizei de neîncredere justificată cu prisosință, mai ales la noi.

Binele prin urmare ce ar rezulta din îndrumarea capitalurilor spre construcțiuni, este atât de folositor din toate punctele de privire, încât orice mijloc care poate să contribuie pentru a le da un avânt în această direcțiune, trebuie utilizat.

Iată dar pentru ce am vorbit despre forma constituțională ce s'ar putea da avantajelor recunoscute prin legile ordinare, celor cari ar dori să construiască, înlăturându-se cel puțin unul din obstacolele ce le pot opri hotărârea.

Situația de fapt rămânând neschimbată dela încetarea ostilităților până în prezent, lupta a continuat dărză între proprietari și chiriași. Primii se zbat pentru a-și recăpăta parte din drepturile de proprietate ce le-au fost răpitate prin cunoscutele legi excepționale; ceilalți pentru a-și păstra un adăpost, știind că odată axpulzați din imobilele ce ocupă, sunt expuși să rămână sub cerul liber.

Acum ambele tabere așteaptă cu o nerăbdare febrilă, Sf. Gheorghe bătând la ușe, noua lege ce se anunță, regulătoare a raporturilor dintre proprietari și chiriași.

Comisiunea consultativă care lucrează pe lângă Ministerul de Justiție nu și-a dat încă avizul, până ce el va eși la lumină, îmi permit să arăt câteva păreri generale asupra materiei care va forma obiectul noii legislațiuni. Legea nu va putea desigur să contribuie la micșorarea crizei de locuințe, dar va căuta să îndulcească, cât va fi posibil, înăspritele raporturi dintre cele două partide, în stare de război.

Dela început țin să observ că s'a făcut o eroare capitală de a se fi recurs pentru atingerea scopului propus la concursul personalităților celor mai militante în lupta ce s'a desfășurat până în prezent.

Cu idei preconceptuate și temperamente combative, deliberările comisiunei nu se vor putea ține cu calmul necesar unei asemenea adunări. Cunoscutele în-criminări ce s'au aruncat de unii asupra celorlalți se vor repeta, în a doua ediție, în mijlocul comisiunei și un timp prețios se va pierde fără de nici un folos pentru scopul în vederea căruia comisiunea a fost alcătuită. Era mai nemerit să se fi urmat sfaturile zicătoare că „nimeni nu este bun judecător în propria sa cauză” și să se fi chemat la compunerea comisiunei numai proprietari cari locuind în imobilele lor nu au nici case închiriate. Dintre celelalte profesii se puteau alege persoane cari prin lipsa de interes direct prezentau o mai mare siguranță în justfa soluțiunilor ce erau chemate să formuleze.

Cât pentru principiile noii legi, două idei opuse se pot adopta spre a servi drept fir conducător la alcătuirea ei. Ele se pot rezuma în următoarele fraze repetate de atâtea ori: „Toată lumea stă pe loc”, sau „Toți proprietarii în casele lor”.

Legea va căpăta fizionomia corespunzătoare uneia

sau alteia din aceste două concepțiuni, după alegerea pe care va găsi de cuviință să o facă noul legislator.

Naște întrebarea: care este cea mai bună?

Cred că prima idee se impune, de oarece cauzele cari au determinat pe legiuitor să edicteze măsurile excepționale în vigoare, nu au dispărut.

Menținerea ordinii publice, această măsură de interes general, primează orice altă considerațiune de caracter particular și proprietarii cu toată netăgăduita știrbire ce suferă în drepturile lor de proprietate, vor trebui să se resemneze până la timpuri mai bune, să suporte starea de lucruri dictată de imperioasa necesitate a împrejurărilor prin care trecem.

Din toate aceste considerațiuni ajungem la concluzia finală, că întru cât reaua stare economică a țării a împiedicat construirea de noi clădiri, făcând să dăinuiească criza de locuințe, principiul formulat în cuvintele „toată lumea stă pe loc”, va trebui să domine și de aci înainte asupra spiritului în care va fi elaborată noua legiuire.

De altfel proprietarii, cari și au închiriat casele de bună voie, au găsit atunci nemerit să se lipsască de usagiul lor în schimbul unui profit bănesc. De bine de rău ei astăzi au adăpost și se află într'o situație pe care singuri și-au creat-o. Pretențiunea lor prin urmare de a li se libera proprietățile nu este determinată atât de imposibilitatea de a continua să locuiească imobilele în cari se găsesc, cât de profitul material atât de dorit, mai ales acum, din cauza urcărei vertiginoase a chiriilor.

Acesta fiind adevăratul motiv al protestului proprietarilor în contra măsurilor excepționale aci începe misiunea legislatorului. El este dator să intervie în conflictul iscat, să examineze toate împrejurările și să caute prin soluțiunea ce va da, să armonizeze pe cât va fi posibil toate interesele.

În baza considerațiunilor pe cari le-am arătat cred că legea va trebui să se mărginească de o camdată, la măcirea în mod simțitor a limitei chiriilor ce cu drept cuvânt se cuvine proprietarilor față de excesiva scumpete a traiului. Cu acest procedeu situația lor materială va fi îmbunătățită, iară ordinea publică va fi păstrată, eeeace nu se putea garanta în cazul când toți chiriașii ar fi fost obligați să evacueze imobilele prin expulzările întreprinse de proprietari în virtutea legii când ea ar fi adoptat principiul opus.

Oricare însă ar fi sistemul urmat, legiuitorul va trebui să păsească fără șovăire la aplicarea lui, cu toate consecințele sale; să nu introducă excepțiuni de cât cu multă cumpătate, pentru a nu îneca în noianul lor, însăși ideea conducătoare a legii.

În principiu să nu se permită ocuparea caselor decât proprietarilor cari au fost obligați să închirieze din cauze, șa să le numim astfel, independente de voința lor și acestea reduce la stricta necesitate.

O reglementare asupra reparațiunilor cari cad în sarcina proprietarului va trebui să facă de asemenea obiectul unor dispozițiuni speciale ale legiuitorului, fiindcă interesul general cere ca imobilele să fie menținute în stare de a fi locuite. Și pentru atingerea acestui scop, fiindcă ambele părți



sunt interesate, să se recunoască dreptul atât proprietarului cât și chiriașului de a le pretinde. Partea privitoare pe chiriaș, în cazul când și dânsul va fi obligat să le suporte în proporția ce se va fixa, să se repartizeze pe mai mulți ani și să se achite odată cu chiria, iar când chiriașul le va face să aibă dreptul să le reție treptat și proporțional tot din chirii la epocile exigibilității, menținându-i acest drept cu privilegiu și asupra chiriilor datorite de chiriașii viitori, în cazul când dintr'o împrejurare oarecare s'a mutat din imobil.

Reaua întreținere a imobilului să nu mai poată forma dela început un motiv de reziliere. Aceasta din cauză că mulți proprietari, în lipsă de alte motive, recurg la acest ultim argument, în speranța că degradările fiind o chestiune de apreciere și dovada culpei o constatare testimonială, fac toate eforturile bazate pe această cauză prevăzută de codul civil pentru a obține desființarea contractului.

Pentru a remedia însă aceste interdicțiuni, să li se rezerve proprietarilor dreptul de a obliga pe chiriași să execute reparațiunile, datorite culpei lor constatată de justiție, și numai când aceștia într'un termen anumit nu se vor conforma deciziunii judecătorești, să se nască pentru proprietari dreptul de a cere rezilierea contractului.

Legiuitorul va trebui să se mai călăuzească și de principiul că aplicațiunea dispozițiunilor ce va prescrie să lase cât mai puțin câmp liber arbitriului judecătorului. Să reglementeze în mod amănunțit atât dispozițiunile generale cât și cele excepționale și să adopteze sistemul limitativ, căci cel enunțiativ totdeauna prezintă nesigurantă, încurajează și dă loc la nașterea atâtor litigii.

Crearea unor comisii speciale, cu o procedură expeditivă, care a condus la idea înființării oficiilor de închiriere, va fi singura care va putea satisface nevoile practice ale celor interesați pentru cari se legitimează.

Oricare ar fi noua formă ce li se va da, principiul trebuie menținut.

În zadar s'ar încerca să se atribue rezolvirea conflictelor instanțelor obișnuite. Experiența s'a făcut în deajuns cu legea asupra drepturilor proprietarilor care de și a prevăzut termene scurte și o procedură mai simplă, tribunalele din cauza aglomerării afacerilor, nu au putut corespunde așteptărilor legiuitorului. Nici odată nu s'a putut judeca procesele înăuntrul termenilor fixate de lege, cu toată urgența prescrisă în dispozițiunile sale.

Acestea sunt sumarele considerațiuni generale ce am găsit de cuviință să expui asupra dificilei probleme referitoare la reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași.

*Al. Peretz, magistrat*

## JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

### INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

SECȚIUNEA I

Audiența de la 7 Februarie 1922

Președinția D-lui Gh. V. Buzdugan, președinte

Ministerul Domeniilor cu Al. Calavrezo

RECHIZIȚII.—STABILIREA CUANTUMULUI ȘI PREȚULUI RECHIZIȚIILOR.—

DACĂ PĂRȚILE AU DESCHISĂ CALEA DREPTULUI COMUN.—ART. 2, 39, 40 DIN LEGEA RECHIZIȚIILOR DIN 6 APRILIE 1906 ȘI ART. 5, 10, 24, 28, 63, 191, 194, 195, 200 ȘI 201 DIN REGULAMENTUL LEGEI.

Prin dispozițiile legii rechizițiilor și a regulamentului legii, fixându-se norme și instituindu-se organe anume arătate în lege, care să rezolve în mod definitiv contestațiunile aduse asupra prețului sau cuantumului stabilit ca despăgubire pentru rechizițiunile efectuate, părțile nu mai pot avea deschisă calea dreptului comun pentru valorificarea pretențiilor rezultând din rechizițiuni.

No. 7. — Casată în urma recursului făcut de Ministerul de Domenii decizia No. 12/921 a Curții de Apel din Galați S. II în proces cu Al. Calavrezo.

S'a dat citirea raportului făcut în cauză.

S'a ascultat d-l avocat Meitani în dezvoltarea motivelor de casare și d-l avocat Gh. M. Demetrescu în combateri.

Curtea deliberând,

Asupra motivelor de casare în cuprinderea următoare :

1. „Exces de putere, violarea art. 227 proc. civ. și art. 1170 c. civ.

„În adevăr, Curtea numai prin exces de putere și cu violarea art. 237 proc. civ., și 1170 c. civ. a putut respinge proba pe care Statul era în drept să o facă cu mărturisirea părții potrivnice deși e privitoare la fapte personale în legătură cu pricina și ducea la deslegarea ei.

2. „Exces de putere și violarea art. 2, 39, 40 din legea asupra rechizițiilor militare din 6 Aprilie 1906 cu modificările sale ulterioare și violarea art. 5, 10 lit. c., 24, 28, 63, 191, 194, 195, 200 și 201 din regulamentul legii rechizițiilor.

3. „Omisiune esențială.

„Curtea, în adevăr, a omis a se pronunța asupra apărării esențiale și de natură a schimba soluția procesului, cum că prin primirea și încasarea bonului de rechiziție reclamantul nu mai are acțiune contra Statului pentru diferență de preț.”

Având în vedere că din deciziunea supusă recursului se constată că intimatul în recurs Al. Calavrezo, proprietarul firmei I. Calavrezo et. Comp. din Galați, a chemat în judecată Ministerul de Domenii la Tribunalul Covurlui S. II, spre a-i plăti suma de 22 000 lei, diferența de preț pentru o cantitate de arbagie ce i s'ar fi rechiziționat în anul 1916 prin o comisiune, pentru trebuințele populațiunii civile și pentru care i s'a eliberat două bonuri de rechizițiune socotindu-i-se marfa rechiziționată pe prețul de 1 lei 75 bani kgr.

Că această acțiune fiind respinsă de Tribunal prin sentința comercială No. 52/920, numita firmă a făcut apel care i-a fost admis în totul pentru suma de 11.346 lei 50, la care dânsa și-a restrâns în urmă pretențiile, de către Curtea de Apel din Galați S. II prin deciziunea No. 12/921 atacată de Minister prin recursul de față.

Având în vedere că înaintea Curții de Apel, Cala-



vrezo, în dovedirea acțiunii sale, a prezentat o telegramă oficială emanată de la însuși recurentul, Ministerul Domeniilor, prin care i se oferea suma de 2 lei 75 bani de kgr., adică tocmai suma la care apelantul își redusese pretențiile. Că Ministerul a obiectat însă că nu recunoaște această telegramă și că întru cât reclamantul Calavrezo nu a adresat în termen cererea sa autorităților desemnate prin art. 201 din regulamentul legii rechizițiilor, ci a primit bonurile de rechiziție și încasat valoarea lor, prețul este definitiv fixat, astfel că nu mai poate pretinde, înaintea instanțelor judecătorești de drept comun, majorarea lui.

Având în vedere că Curtea de Apel, pentru a respinge această apărare a Ministerului și a primi să se investească cu judecarea afacerii, după ce recunoaște mai întâiu că, în principiu, potrivit art. 7 al legii rechizițiilor din 6 Aprilie 1906, modificat prin legea din 19 Martie 1916, se pot face rechizițiuni nu numai pentru nevoile armatei, ci și pentru nevoile urgente ale populației civile până la reluarea cursului normal al vieții economice, motivează în deciziunea sa că, deși este adevărat că după art. 201 din regulamentul legii rechizițiilor, ori ce reclamațiuni referitoare la operațiunile de rechizițiuni se adresează în termen de cel mult trei luni prefectului de județ, care verifică temeinicia lor, prin membrii comisiunii instituite pentru aceasta, sub rezerva aprobării ulterioare a Ministerului de Război, totuși zice Curtea, nefiind prevăzută nici o sancțiune pentru cei care nu vor urma această cale, nu este nici o decădere pentru reclamant de a-și valorifica pretențiunile sale înaintea instanțelor judecătorești de drept comun.

Având în vedere că prin motivul al doilea de casare, recurentul Ministerul de Război se plânge de violarea între altele a art. 2, 39 și 40 din legea rechizițiilor militare din 6 Aprilie 1906 și a art. 5, 10 lit. c. 28, 191, 200 și 201 din regulamentul acelei legi, prin aceia că Curtea s'a declarat competente a fixa ea prețul mărfii rechiziționate și a condamna pe Stat să plătească un surplus de preț, cu toate că a constatat în fapt că intimatul a primit valoarea bonului de rechiziție ce i s'a liberat.

Că este, dar, a se ști dacă o persoană care a primit de la autoritatea instituită prin lege bonul pentru obiectele rechiziționate și a încasat valoarea lor, se mai poate plânge la instanțele ordinare judecătorești pentru a obține o majorare de preț.

Considerând că, după art. 2 al legii rechizițiilor din 6 Aprilie 1906 și art. 5 din regulamentul acestei legi din 15 Mai 1915, rechizițiunile și prestațiunile în general, afară de excepțiunile anume indicate, dau dreptul la despăgubiri conform legii rechizițiilor

și după formalitățile prevăzute prin regulament și anume la despăgubiri egale cu valoarea lor stabilită prin tarifele de rechiziție prevăzute de art. 39 din legea din 19 Martie 1916.

Considerând că, prin art. 39 menționat și art. 191 din regulament, se prevede că în fiecare an în luna Martie, comisiunile mixte de județ compuse conform art. 27 din regulament, din autorități civile și militare, vor alcătui tarife generale, prin care se fixează prețurile sau limitele de prețuri a prestațiunilor sau obiectelor rechiziționate, prețuri cari vor deveni obligatorii, în urma publicațiunii lor prin Monitorul Oficial, atât pentru autoritatea militară cât și pentru locuitori.

Că prin art. 40 din legea din 1906 și art. 10 al. c din regulament, când prețurile nu s'au putut stabili de comisiunea mixtă prin tarifa generală anuală, ele se vor estima în momentul rechizițiunii, tot de către o comisiune mixtă care se va numi în momentul mobilizării, iar prețul se va menționa în bonurile de rechiziție.

Că de asemenea, după art. 200 din regulament evaluările fixate de comisiunile mixte sunt definitive atât pentru cel căruia i s'a luat rechiziția, cât și pentru autoritatea militară, afară de excepțiunile anume arătate, iar art. 201 arată care este calea de urmat în ce privește reclamațiunile de orice natură în această privință și anume se dă în căderea prefectului județului verificarea temeiniciei reclamațiilor prin membrii comisiunii mixte județene.

Considerând că din toate aceste texte, rezultă în mod neîndoios, intențiunea legiuitorului legii rechizițiilor de a rezolva în mod definitiv, după normele și de către organele arătate anume în această lege și regulamentul ei, contestațiunile aduse asupra prețului sau quantumului stabilit ca despăgubire pentru rechizițiunile efectuate.

Că din împrejurarea că aceste legi nu prevăd nici o sancțiune pentru cei care nu urmează căile și normele prevăzute în ele, nu rezultă cătuși de puțin — cum în mod eronat admite instanța de fond — că părților le poate fi rezervată și calea dreptului comun pentru valorificarea pretențiunilor rezultând din rechizițiuni, în vederea cărora legea a instituit un mod de judecată excepțional.

Că tot asemenea este indiferent dacă obiectul rechiziționat era prevăzut sau nu în tarifele anuale de prețuri, odată ce o comisiune instituită conform regulamentului i-a fixat ea prețul după normele legale.

Că pretențiunea intimatului de a i se plăti prețul cu care ar fi convenit direct cu Ministerul, în urma rechiziției, este contrară dispozițiunilor legii și regulamentului rechizițiilor și deci inadmisibilă.



Că în adevăr, modul de constituire a comisiunilor de judecată în materie de rechiziție și normele fixate în această lege specială și regulamentul ei pentru fixarea despăgubirii pentru valoarea lucrurilor rechiziționate, având menire de a garanta atât interesele particularilor, cum și acele ale Statului care operează rechizițiile, urmează că dispozițiunile acestei legi și regulament se impune ambelor părți și nu era admisibil ca prin înlăturarea lor să se acorde direct de Minister un preț sau o despăgubire superioară acelei la care legea dă drept celui rechiziționat și aceasta pe calea unei înțelegeri private, contrar procedurii de judecată organizată de lege.

Că, dar, numai cu nesocotirea textelor de lege și regulament mai sus arătate, instanța de fond a dispus majorarea prețului de rechizițiune fixat de autoritatea competente.

Că fiind dar stabilit că Curtea de Apel nu era competentă a se investi ea cu judecarea afacerii și că intimatul nu poate pretinde ca despăgubire pentru marfa rechiziționată mai mult de cât i s'a fixat de autoritățile special însărcinate în această privință, motivul II de recurs este întemeiat, iar discuțiunea motivelor I și III de casare, prin care recurentul se plânge de exces de putere și omisiune esențială în discuțiunea probelor administrate în cauză, devine fără interes.

Pentru aceste motive, casează.

#### SECȚIA I-a

Complectul Ardelean

Audiența de la 17 Februarie 1922

Președenția D-lui Dr. G. Plopu, Președinte

I. Soptereanu cu Deminic Viragh

EXPROPRIERE ÎN VIRTUTEA LEGEI AGRARE PENTRU ARDEAL.—  
INSTREINARE.—VÂNZARE.—VALIDITATE DIN PUNCT DE VEDERE  
AL DREPTULUI PRIVAT.—ART. 3 DIN ORDONANȚA NO. 1149 A FOSTULUI  
CONSILIU DIRIGENT.

Dispozițiunile ordonanței No. 1149 a fostului consiliu dirigent care prin art. 3 oprește înstrăinarea acelor bunuri imobile, a căror întindere trece de 10 jugăre cadastrale, având un caracter provizoriu, pentru a împiedica zădărnicierea înfăptuirii reformei agrare, nu poate izbi de nulitate din punctul de vedere al dreptului privat, o vânzare care întrunește formele de validitate, rămânând însă ca executarea exproprierei să se facă la timpul său în baza legii agrare fără considerare de înstreinarea anterioară.

No. 148.— Admisă cererea de reviziune făcută de I. Soptereanu, s. a. contra deciziei Gurții de Apel din Târgu-Mureș No. 1921 C. 223/8 dată în proces cu Dominic Viragh.

În lipsa părților s'a ascultat referatul D-lui Consilier Th. Radu.

Curtea deliberând,

Asupra motivelor cererii de reviziune, în urma cărora sentința instanței de apel se atacă, din cauză că nevalabilitatea și nulitatea contractului de vânzare-cumpărare făcând baza acțiunii—s'a constatat în mod eronat pornindu-se din ordonanța No. 1149 A. a fostului Consiliu dirigent, resortul agriculturii și comerțului, care pe deoparte nu mai era în vigoare la confecționarea contractului, iar pe de altă parte i-sa dat o explicare greșită.

Având în vedere că examinând cu deamănuntul dispozițiunile suspomenitei ordonanțe și în deosebit dispozițiunea introductivă prin care se expune clar restul aceleia și anume: „pentru a preveni abuzurile potrivite a zădărnici aducerea la îndeplinire a reformei agrare“, rezultă că explicarea corectă a dispozițiunii din art. 3 numai aceia poate fi, că înstreinarea acelor bunuri imobile, a căror întindere trece de 10 jugăre cadastrale, e oprită întru atât întru cât această înstreinarea ar fi potrivită a zădărnici aducerea la îndeplinire amintitei reforme, adică aducerea la îndeplinire a acesteia în conformitate cu legea ce se va face privitor la efectuarea reformei agrare, și care lege, în formă de Decret, la confecționarea contractului în chestiune a fost deja adusă și promulgată.

Mai departe, nici din dispozițiunea art. 7 nu se poate conchide nulitatea și nevalabilitatea din capul locului a unui act prin care se înstreinează imobile de întindere peste 10 jugăre cadastrale, ci numai întru cât prin acela s'ar intenționa eludarea ordonanței,

Având în vedere că, după cum s'a amintit, decretul lege relativ la reforma agrară la timpul confecționării contractului era deja promulgat, că la judecarea valabilității înstreinării depuse în acest contract nu se poate porni numai din sus menționata ordonanță, care, evident, n'a putut avea de cât un caracter provizor, pentru a împiedica zădărnicierea înfăptuirii reformei agrare corespunzătoare, pe atunci numai proiectată, ci în tot cazul trebuiesc chibzuite și dispozițiunile decretului-lege.

Considerând că din dispozițiunile acestui decret rezultă, după cum din legea votată atunci de Corpurile legiuitoare și promulgată deja actualmente se constată cum că vânzarea-cumpărare, ce face obiectul acțiunii, dacă întrunește formele de validitate, trebuie considerată că validă; căci din punctul de vedere al dreptului privat, această vânzare nu e pendentă de chestiunea de expropriere, iar executarea exproprierei se va face la timpul său în baza legii agrare fără considerare la înstreinarea anterioară.

Considerând așa dar că afacerea de vânzare-cumpărare în chestiune corect nu se poate declara ca fiind nevalabilă și nulă din capul locului și plângerea se arată motivată.

Pentru aceste motive, casează



## CURTEA DE APPEL DIN BUCUREȘTI

## SECȚIA III

Audiența de la 25 Ianuarie 1922

Președenția D-lui D. Gh. Maxim, președinte

Contesa de Montesquiu Fesensac cu Casa Centrală de  
improprietărire

EXPROPRIERE PENTRU UTILITATE NAȚIONALĂ. — JUSTĂ ȘI PREALABILĂ DESPĂGUBIRE. — DISPOZIȚIUNILE ART. 36 DIN LEGEA AGRARĂ. — CONSTITUTIONALITATEA ACESTOR DISPOZIȚIUNI. — ART. 19 DIN CONSTITUȚIE.

CONSTITUȚIE. — CAMERA REVIZIONISTĂ. — CONTINUAREA LUCRĂRIILOR DE CAMERILE URMĂTOARE. — EXPRIMAREA VOTURILOR CU 2 TREIMI. — CARACTERUL CONSTATATINAL AL ART. 36 DIN LEGEA AGRARĂ. — ART. 19 DIN CONSTITUȚIE.

PARLAMENTUL DIN 1920-1921. — CARACTERUL ȘI DREPTUL ACESTUI PARLAMENT DE A DESVOLTA PRINCIPILE DIN ART. 19 DIN CONSTITUȚIE. — ART. 36 DIN LEGEA AGRARĂ.

1. Cu toate că potrivit art. 19 din Constituție, exproprierea admisă și pentru cauză de utilitate națională nu poate avea loc de cât după o justă și prealabilă despăgubire, fixată suveran de justiție, nu se pot totuși considera ca anticonstituționale dispozițiile art. 36 din legea agrară care fixează limitele prețului pământului ce se expropriează, de oarece ele au fost impuse în împrejurări excepționale atunci când siguranța statului și a viitoarei lui propășiri reclama aceasta.

2. Dacă în regulă generală camera revizionistă are să voteze punctele din textul constituțional pentru care s'au făcut strigările și apoi să se dizolve de drept, în caz excepțional însă, atunci când aceste camere din împrejurări independente de voința lor nu și-au putut continua lucrarea, vor putea să delege camerelor următoare puterea de a o perfecta cu obligația numai ca legea să fie votată cu 2 treimi.

3. Parlamentul din 1920-1920 având caracterul și puterea de a desvolta principiile deja votate prin revizuirea parțială a art. 19 din constituție când s'a admis exproprierea și pentru utilitate națională, urmează că și din acest punct de vedere textul art. 36 din legea agrară are a fi considerat cu constituțional.

No. 4. — Respins ca nefundat apelul făcut de Contesa de Montesquiu Fesensac contra deciziunii comisiei Centrale de expropriere a județului Ilfov.

S'au ascultat pentru apelantă d-nii avocați I. Micescu, M. Antonladi și Danielopol, și d-nii avocați Ștefănescu-Priboi și N. Stănescu pentru intimata Casa Centrală a improprietării.

Curtea,

Având în vedere apelul Contesei de Montesquiu Fesensac contra deciziunii comisiei centrale de expropriere a județului Ilfov, care fixează la 4200 lei prețul hectarului de pământ din moșia Băneasa, când valoarea reală a hectarului ar fi de 100.000 lei.

Considerând că pentru a dovedi apelanta prețul ce reclamă, pretinde că moșia fiind situată lângă București, la capul șoselei, aproape de hipodrom și aeroport, cu cele mai rezezi mijloace de desfacere a cerealelor (Gara Mogoșoaia, șosele împietruite, mergând în diferite direcțiuni), cu cea mai valoroasă situațiune economică și că afară de aceste împrejurări și de perfecta calitate a terenului, vecinătatea de București, i-a permis în 1898 să vândă metrul patrat de pământ 2 lei, adică 20.000 lei hectarul, iar în 1914 (a se vedea actul de vânzare de la dosar) până la 7 lei mp. adică 70.000 lei hect., și cum pământul de atunci a mers crescând în valoare cu cel puțin de trei ori prețurile din 1914, hectarul ar valora astăzi dela minimum 90.000 lei la 120.000 lei.

Că, pe lângă aceasta, statul în virtutea dreptului ce-i acordă legea agrară, a găsit de cuviință să rețină o mare întindere de pământ din această moșie pentru o altă întrebuințare (terende experiență aviației civile, etc.) a căror expropriere nu intra în cadrul utilității naționale, ci în acela al utilității publice și pentru care statul ar fi trebuit să plătească prețuri foarte mari.

Considerând, că pentru a putea ajunge la fixarea acestor prețuri, apelanta caută să dovedească că, art. 36 din legea agrară, încatenând prețul la cea-ce ar da arenda regională înmulțită cu 40, este anticonstituțional, ca unul ce calcă principiul separațiunii puterilor cuprins în art. 31 din constituție, garanție creată de legiuitor pentru ca puterile dintr'un stat, emanând dela națiune, să se poată exercita, independent unele de altele, iar nu ca în speță unde atributele puterii judecătorești se încalcă de puterea legiuitoare, prin limitele puse la fixarea prețului pământului ce se expropriează.

Că, în fine, prin aceste limite se ajunge la confiscare a parte din averea expropriată, neplătită suficient, măsură expres interzisă de constituție prin articolul 17.

Considerând că apelanta mai susține că și art. 2 din aceeași lege este anticonstituțional, căci fixează ziua de 18 Decembrie 1918, ca dată a trecerii proprietății în mâna Statului, când în realitate această dată nu ar putea fi alta decât aceea a timpului când se stabilește de justiție prețul în conformitate cu art. 19 din constituție, prescriind ca despăgubirea să fie prealabilă.



Considerând că apelanta cu aceste premise, voește să ajungă la concluzia că textele de legi sus arătate care-i ating drepturile, întrucât nu sunt votate de parlamentul chemat să facă operă pozitivă, după acela al strigărilor, ci de un alt parlament posterior care nu mai avea calitatea de a legifera ca o constituantă, nu sunt decât legi ordinare și fiind în contradicție cu textele constituționale, urmează a fi înlăturate.

Considerând că dacă chiar ar admite apelanta, că și camerele din 1920—1921 ar fi avut puterea de a revizui art. 19 deja votat de precedentul parlament în principiile cunoscute: — „Proprietatea sacră și „inviolabilă, despăgubirea justă și prealabilă fixată „suveran de justiție și exproprierea admisă și pentru „cauză de utilitate națională“ încă, pentru că nu avea decât delegația de a desvolta principiile deja stabilite, iar nu depășind mandatul ce i se încredințase, să modifice cu totul art. 19, cum a făcut-o prin legea agrară, opera acelui parlament este și din acest punct de vedere anticonstituțională.

Considerând însă că dacă principiile constituționale, mai sus enunțate sunt perfect exacte și formează temelia sănătoasă pe care s'a clădit statul, nu este mai puțin adevărat că în împrejurări excepționale, atunci când siguranța țării și a viitoarei ei propășiri, impun oarecari derogări mergând de acord și cu progresul timpurilor, aceste derogări cuprinse într'un text constituțional, nu ar constitui mai puțin o operă cu acest caracter obligator pentru toți și pentru justiție.

Considerând că, dacă parlamentul din 1917 ar fi avut toate datele necesare permițându-i-a vota articolele revizuite întocmai cum ele au rezultat din votul camerilor din 1920—1921, nimeni astăzi nu ar fi contestat caracterul lor de constituționalitate.

Considerând că o asemenea lucrare ar fi fost poate criticată numai că a ținut prea mult seamă de progresele timpului, pentru a considera proprietatea deși sacră și inviolabilă, dar cu acel corectiv al datoriei ce are de a îndeplini și o funcțiune socială spre satisfacerea intereselor generale și acelora de siguranță a statului, principii de progres în cari găsim azi explicațiunea diferitelor știrbiri aduse exercițiului dreptului de proprietate.

Considerând dar că ceiace trebuie stabilit primordial este de a vedea dacă parlamentul din 1920-1921 avea caracterul și puterea de a desvolta principiile deja votate prin revizuirea parțială a art. 19 din constituție, când s'a admis exproprierea și pentru utilitate națională.

Considerând că dacă în regulă generală camera revizionistă are datoria să voteze punctele din textul constituțional pentru care s'au făcut strigările și

apoi să se dizolve de drept; în caz excepțional însă, atunci când aceste camere din împrejurări independente de voința lor nu și-au putut termina lucrarea, vor putea să delege camerilor următoare puterea de a perfecta opera cu obligația numai ca legea să fie votată cu două treimi.

Considerând că dacă art. 128 din constituție prevede regula și dacă principiul mandatului din dreptul privat se aplică și dreptului public, excepțiunea sus arătată își are legala și dreapta aplicațiune, așa că orice critică adusă camerilor posterioare că nu ar fi revizioniste devine nefundată.

Considerând că și obiecțiunea adusă legii din 1920—1921 că sub pretextul dezvoltării principiilor din art. 19 votat în 1917, le-ar fi denaturat nu este fundată, căci ceiace poate stabili caracterul unei legi, întinderea și explicarea rațiunilor, contribuind la crearea ei, este expunerea de motive a raportorului legii, care luminând-o face un singur corp cu ea.

Considerând că din această expunere, rezultă lămurit că legiuitorul în 1917 nu cunoștea încă cota de expropriat și întinderea nevoilor cărora urma să se dea satisfacție, parte din țară fiind fost ocupată de inamic, iar prețul, întru cât statul va avea să-l plătească fie în numerar fie în rentă, devenea o problemă strâns legată de finanțele țării care se prevedeau destul de șubrede după război și mai departe expunerea stabilește, că problema financiară este complexă fără să fie considerată insolubilă sau amenințătoare, dar că urmează a se lua în privința fixării prețului o varietate de măsuri cari să conveargă la menținerea circulabilității titlului și a valorii lui.

Considerând că raportul apoi urmează astfel: „Toate aceste măsuri financiare nu le putem hotărâ după acum, pentru că dacă putem cunoaște astăzi direcția ce trebuie să urmărim, nu putem însă să știm care va fi situațiunea financiară a statului după războiu și care va fi puțința reluării vieții economice. Că la vremea toate aceste probleme se vor cerceta și cercetarea lor nu implică întârzierea operațiunii exproprierei și puțința luării terenului expropriat în folosința săteanului“.

Considerând că toate aceste zise explică cauza pentru care prețul urmează a se fixa cu o limită oarecare, aceia cerută de bunul mers al finanțelor țării, al puterii de circulabilitate a titlurilor cu care se va plăti pământul expropriat și a menținerii valorii lor, cestiuni cari privesc interesul siguranței statului, al mersului lui spre progres și al asigurării intereselor proprietarilor expropriați.

Considerând că numai următor acestor principii și la lumina lor, a trebuit să se facă dezvoltarea la care se referă al. 2 al legii revizuite la Iași în 1917.

Că dar și camerele din 1920—1921 nefăcând altceva decât să țină seama de aceste principii, nu a depășit cu nimic mandatul ce li s'a încredințat, așa că dezvoltările de care se plânge apelanta că ar fi denaturat legea votată la Iași, din contră o urmează de aproape ținându-se în limitele ei stricte pentru a deveni o lege pur constituțională.

Considerând că limita adusă fixării prețului, încă își ar avea rațiunea și prin turburările de apreciere la care valuta atât de redusă și foarte variabilă astăzi ar fi putut da naștere, dacă s'ar fi fixat des-



păgubirile sub rigoarea ei și nu s'ar fi ținut seamă că această stare este numai provizorie, iar că renta plătită proprietarilor va produce în viitor roade serioase, când viața socială va intra în normal, și când numai se va putea vedea că prețul, deși plătit în anume limite, a acordat totuși proprietarilor o justă despăgubire.

Considerând că tot pământul apelantei este de cea mai bună calitate și că prețul regional ar fi cel mai mare posibil, întrucât comisiunea centrală de expropriere a județului a fixat la 4200 lei hectarul, trecând cu 200 lei limita constituțională, reduce despăgubirea la maximum legal de 4000 lei hectarul, ținând socoteală că și cele 60 hectare de cărămidărie s'au restituit administrației moșiei Băneasa și că deci sunt scoase din expropriere.

Pentru aceste motive, redactate de d-l consilier I. Hagiescu-Miriște, respinge apelul.

Semnați: D. Gh. Maxim, I. Hagiescu-Miriște, S. Gogălniceanu, I. Marinovici.

D-l consilier N. Radovici a făcut opinie separată, fiind de părere că art. 36 este anti-constituțional.

### „STUDIUL FORȚEI PUBLICE“ (Vol I) de M. Văraru, Doctor în Drept.

Una din problemele de actualitate și de o importanță capitală față de noile tendințe ale societății este, de sigur, și problema forței publice civile și armate.

Dela marea revoluțiune franceză, societatea contemporană se prezintă sub două aspecte diferite, și se caracterizează prin dezvoltarea paralelă a două vieți, a unei vieți publice și a unei vieți civile sau individuale. Echilibrarea acestor două vieți asigură conviețuirea socială, armonizarea lor garantează progresul în genere.

Guvernele au marele rol de a asigura nu numai echilibrul dar și armonia între aceste două vieți, de cele mai multe ori în luptă. Din secolul al 19-lea pretutindeni pe continent viața civilă se găsește — în lupta ce o duce aproape în mod permanent, — în ofensivă contra vieții publice care se păstrează în defensivă.

Statul pentru a face față nouilor însărcinări, astăzi ca și în trecut, are trebuință de o putere brutală pusă la dispoziția sa, în ori ce moment, numită forța publică.

Forța publică a fost și este elementul primordial și esențial al Statului, iar dreptul de a rechiziționa, conduce și întrebuița această forță, fie civilă, fie armată, a fost cel dintâi și cel mai de seamă drept regalian, numit *dreptul de comandament*.

Dintr'o excursiune sumară pe care autorul studiului o face prin constituțiunile lumii vechi, medii și moderne, ajunge la concluziunea că forța publică a fost, în mod permanent și normal, la dispoziția șefului Statului, indiferent de forma de guvernământ, — că șeful Statului o comandă în virtutea unui drept propriu, dreptul de comandament al cărui titular a fost, este și trebuie să fie numai capul Statului. Tot din această succintă examinare autorul mai constată că armata permanentă a jucat un mare rol în viața popoarelor influențând evoluțiunea firească a statelor

și determinând chiar schimbări în formele de guvernământ

În capitolele II și III d-l M. Văraru caută să justifice, prin o logică strânsă dreptul de comandă al statului asupra individului liber, chiar după declarația drepturilor omului și consacrară lor în toate constituțiunile moderne.

Mai departe, autorul studiază concepțiunea juridică a dreptului de comandament, fundamentul, calitățile, atributele și diviziunile acestui drept, paragrafe care figurează pentru prima oară într'o lucrare de drept public.

În capitolul IV, d-l M. Văraru abordează spionoasa chestiune a clasificării funcționarilor publici, chestiune încă nelămurită pentru cei mai mulți din publiciști, introducând o nouă diviziune a funcționarilor, în *funcționari de autoritate și funcționari de execuțiune* (agenți). Autorul insistă asupra caracterului dublu cu care se investesc funcționarii publici, cari pot fi în același timp și funcționari de autoritate și funcționari de execuțiune, această distincțiune explică foarte ușor toate fenomenele administrative și este în afară de ori ce critică.

Desvoltând chestiunea raporturilor legale dintre funcționarii de autoritate și funcționarii de execuțiune, d-l Văraru discută problema sindicatelor și asociațiilor profesionale a funcționarilor publici. Cu ajutorul unei noi teorii a dreptului de promulgare a legilor rezolvă problema rechiziționării forței publice de către funcționarii de autoritate justifică, puterea executorie imediată a tuturilor actelor administrative, susține execuțiunea directă sau administrativă tratând o paralel cu execuțiunea judiciară.

În ultimul capitol, d-l M. Văraru face o paralelă originală între statutul public și statutul civil, studiind rolul forței publice în timp de pace, ca și în timp de război, puterea armată în raport cu celelalte puteri constituționale, și termină capitolul cu o paralelă între concepția germană și concepția latină asupra forței.

În loc de o prefață banală, autorul a introdus un titlu preliminar în care studiază pe scurt principiile, elementele și caracteristica funcțiunii administrative, funcțiune vitală ori cărei organizațiuni omenești, dela buna funcționare a căreia atarnă progresul și viitorul unei națiuni.

Autorul crede că, prin studiul ce a reușit să dea publicității, a adăugat încă un capitol acela al Forței Publice în toate manualele de drept administrativ și drept constituțional, ce vor apărea în viitor.

H.

### Errata

În discursul d-lui B. M. Missir publicat în numărul jubiliar al *Dreptului*, s'a strecurat o eroare de tipar pe care acum când ni s'a atras atențiunea ne grăbim a o rectifica.

La pagina 25, coloana 2-a, rândul 9, fraza aceasta: «oricine recunoaște că se lucra din convingere și cu bună credință, iar nu din patimă josnică cu interes meschin, se va citi la fine astfel: patimă josnică sau interes meschin.