

# DREPTUL

## LEGISLAȚIUNE—DOCTRINA—JURISPRUDENȚA—ECONOMIE POLITICĂ

APARE ODATĂ PE SĂPTĂMÂNĂ SUB CONDUCEREA D-ilor

C. G. DISSESCU

V. ATHANASOVICI, PAUL NEGULESCU, DEM. NEGULESCU, ALEX. OERBAN, G. MEITANI,  
N. POLIZU-MICȘUNEȘTI, O. HAGI-THEODORAKY

SILIU RĂDULESCU  
SECRETAR DE REDACȚIE

REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA  
3, STRADELA SF. SPIRIDON, 3

B. P. RĂDULESCU  
REDACTOR-ADMINISTRATOR

**Jurisprudența Română.** — Curtea de Apel din București, Secția III. — Vânzare. — Condiții de perfectare. — Proiect de Vânzare. — Art. 1295 C. civ. (Alexandru Hassan cu Ella H. Manu.)  
**Bibliografie.** — *Justiția Română sub ocupație.* — Prefață de George D. Nedelcu.

## JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

### CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI

Secția III

Audiența de la 21 Iunie 1922

Președenția D-lui D. G. Maxim, președinte

Alexandru Hassan cu Ella H. Manu fostă Comșa

VÂNZARE. — PERFECTAREA EI. — PROTOT DE VÂNZARE. — ART. 1295 C. CIVIL.

Pentru ca vânzarea să fie perfectă trebuie potrivit art. 1295 c. civil ca părțile să fi căzut de acord asupra vânzării; ori, când din actul ce se invoacă drept instrument probatoriu al vânzării nu rezultă acordul perfect al părților, el poate să constituie un proiect de vânzare iar nici de cum dovada existenței a însăși vânzării.

No. 166. — Respins apelul făcut de Alexandru Hassan în potriava sentinței Trib. Ilfov S. III în proces cu Ella H. Mano fostă Comșa.

S'au ascultat D-nii avocați: G. Paraschivescu Ciurcu, Mihail Valerian, C. Panaitescu și Em. Antonescu din partea lui Alexandru Hassan; Istrate Micescu și C. G. Dissescu pentru Ella H. Manu; V. Athanasovici, Mircea Djuvara și Col. Homoriceanu pentru Maria D. Comșa.

Curtea,

Având în vedere apelul făcut, pe de o parte, de către Alexandru Hassan, iar pe de altă parte de către Elena H. Manu, fostă Comșa, cu autorizația soțului său, și de Maria D. Comșa contra sentinței civile cu No. 754 din 1920 a Trib. Ilfov, secția III.

Având în vedere de asemenea și cererea reconvențională făcută de Ella Manu la prima instanță;

Având în vedere că prin sentința atașată cu apel Tribunalului, admitând acțiunea intentată de Alex. Hassan contra D-rei Ella D. Comșa, azi Ella Manu, a constatat că aceasta a vândut reclamantului Hassan, imobilul proprietatea sa din București, str. Scaune No. 6 pe prețul

de 525.000 lei; a obligat pe vânzătoare să predea reclamantului imobilul vândut; a respins ca nefundată cererea reconvențională făcută de vânzătoare; a respins de asemenea și cererile de intervenție făcute de Maria D. Comșa, obligând pe părțile Ella Manu și Maria D. Comșa să plătească reclamantului 2000 lei cheltueli de judecată, rezervându-i în acelaș timp dreptul de a cere daune pe cale principală.

Având în vedere actele dela dosar, depunerile martorilor audiați, cum și conclusiunile părților, din care se constată că, cauza acțiunii reclamantului Hassan era să se constate că D-ra Ella Comșa i-a vândut casele cu tot terenul lor, cu oglinzi și instalațiuni din str. Scaune 6, pe prețul de 525.000 lei, așa cum se prevede în chitanța cu data de 19 Iulie 1919, confirmată prin scrisoarea din 10 Septembrie acelaș an.

Având în vedere că în această chitanță se spune că Elena Comșa, majoră, a primit dela D-l Hassan suma de 100.000 lei drept acompt, parte din prețul convenit pentru vânzarea imobilului din București, strada Scaune No. 6; că acest imobil îl vinde liber de orice alte sarcini sau evicțiuni, afară de ipoteca creditului funciar urban în sumă de lei 3000, care va trece asupra cumpărătorului pe prețul de 525.000 lei numerar; că restul de preț, anume suma de 425.000 lei, se va număra în mâinile D-rei Comșa cel mai târziu până la 15 Septembrie 1919, la care dată se va semna și autentifica actul de vânzare; că taxele de timbre se vor plăti pe din două de ambele părți; că ratele datorite creditului privesc pe cumpărător dela 1916; că imobilul îl va pune la dispoziție spre folosință cumpărătorului cu instalația de apă, gaz, bae, lumină electrică, calorifer, afară de cele trei suspensivuni din sufragerie și salon, cel mai târziu la 26 Octombrie 1919.

Având în vedere că în josul acestei chitanțe, care este scrisă de d-l avocat Paleologu la d-sa acasă, în prezența numai a lui Hassan, d-ra Ella Comșa adaugă cu mâna d-sale următoarele cuvinte: „bun și aprobat de mine pentru una sută mii lei tocmai”, și semnează.

Considerând că, din redactarea acestei chitanțe și din mențiunile scrise și subscrise în ea, de D-ra Ella Comșa cum și din deposițiile martorilor audiați și în special din deposiția martorului Paleologu, Curtea își face convingerea că, la data de 19 Iulie, părțile nu au căzut de acord asupra vânzării, pentru ca vânzarea să fie perfectă conform art. 1295 cod. civil și că această chitanță dovedește un proiect de vânzare.

Că, în adevăr, D-ra Comșa în mențiunea scrisă și semnata de D-sa nu zice că aprobă actul de mai sus, primind un acmpt din preț de 100.000 lei, ceea ce ar fi însemnat consimțământul său la vânzare, ci zice numai că a primit 100.000 lei totmai; că aceasta înseamnă că D-ra Comșa a înțeles să primească acea sumă de bani pentru începerea tratativelor de vânzare și ca garanție că Hassan este un amator serios pentru cumpărarea imobilului; că același lucru rezultă și din depunerea martorului Paleologu, avocatul care a redactat chitanța, care declară că, atunci când D-ra Comșa a primit suma de 100.000 lei și a semnat de primirea ei, i-a atras atențiunea că s'a fixat data de 15 Septembrie când numărându-se prețul se va face vânzarea.

Considerând că din depunerea martorului Paleologu, din scrisoarea din 10 Septembrie 1919, cum și din scrierile și procesele-verbale ale ofertei reale rezultă că părțile au înțeles ca vânzarea proiectată să rămână definitivă, după îndeplinirea condițiilor din partea D-lui Hassan de a număra anticipat tot prețul, iar din partea D-rei Comșa de a da un act din partea mamei sale, D-na Comșa, că renunță la orice pretenție asupra acestei case,

Că, întrucât Hassan nu a numărat toți banii înainte de data de 15 Septembrie, dată fixată pentru încheierea convențiunii definitive de vânzare, și întrucât nici D-ra Comșa nu și-a îndeplinit obligațiunea de a da lui Hassan un act de renunțare din partea D-nei Comșa, nu se poate susține că a existat între părți un acord de vânzare.

Că, prin scrisoarea din 10 Septembrie, D-ra Ella Comșa nu face altceva decât să confirme D-lui Hassan că a convenit ca actul de vânzare să se autentifice până la 20 sau 22 Septembrie 1919, până la întoarcerea d-lui Paleologu când se va plăti și restul prețului.

Că, deși această scrisoare începe cu cuvintele: „cu referire la chitanța mea din 19 Iunie 1919, prin care v'ân vândut imobilul meu din str. Scaune No. 6”, însă din aceste cuvinte nu poate să rezulte o confirmare a vânzării ce ar fi avut loc la această dată, cum pretinde Hassan, de oarece, pe de o parte, s'a arătat mai sus că la data de 19 Iunie părțile au înțeles să facă numai un proiect de vânzare, iar pe de altă parte, prin scrisoarea în chestiune, D-ra Comșa nu a înțeles să confirme lui Hassan decât că a convenit să amâne data de 15 Septembrie în aceia de 20—22 aceiași lună, când urma să se perfecteze vânzarea.

Că, aceasta este atât de adevărat încât prin notificarea adresată D-rei Comșa de către Hassan la 19 Septembrie același an, acesta îi pune în vedere că nici până la această dată D-ra Comșa nu i-a predat actul autentic din partea mamei sale, că nu are nici un fel de pretențiune asupra succesiunii def. D. Comșa și în special asupra imobilului din str. Scaune No. 6, și în același timp îi aduce la cunoștință că a doua zi — 20 Septembrie — un procurator al său însoțit de un portărel se va prezenta la domiciliul D-rei Comșa spre a-i număra restul de 425.000 lei, iar în schimb D-ra Comșa să-i predea declarația autentică din partea mamei sale că nu are nici un fel de pretențiune, iar în caz contrar va depune suma la Casa de Depuneri, iar recipisa la portărei, ceea ce a și făcut mai târziu.

Că, din procesul verbal încheiat de portărel pentru

constatarea ofertei reale, se constată că D-ra Comșa a refuzat să primească suma și să semneze actul, pe motiv că creanța succesorală a mamei sale, constând într'un drept de habitațiune asupra imobilului din str. Scaune No. 6, nu a fost încă regulată.

Considerând că dacă în chitanța din 19 Iunie menționată mai sus, se arată că imobilul se vinde liber de orice alte sarcini sau evicțiuni afară de ipoteca Creditului Urban, de aci nu rezultă cum pretinde Hassan, că vânzarea era perfectă la acea dată și nu era supusă condițiuni ca D-ra Comșa să-i predea actul de renunțare al mamei sale, de oarece nu numai că D-ra Comșa nu confirmă prin semnătura sa această garanțare de evicțiune, după cum s'a arătat mai sus, ba încă însuși Hassan înțelegea să pună D-rei Comșa condițiunea de a-i preda din partea mamei sale un act de renunțare, cum rezultă din notificarea dela 19 Septembrie menționată mai sus și din aceia dela 22 Septembrie același an;

Considerând că odată stabilit că între părți nu a existat decât un proiect de vânzare pentru că nu s'a îndeplinit condițiunile reciproce puse de părți și că prin urmare nu există un negotium juris, este inutil a se mai examina dacă chitanța din 19 Iunie, ca instrument probatoriu al vânzării, este valabilă sau nu prin raport cu dispozițiunile art. 1179 c. civ., care prevede formalitatea dublului exemplar a actului sinalagmatic și a mențiunei despre acest dublu ce trebuie să poarte actul.

Considerând că Hassan a mai susținut că chitanța din 19 Iunie constituie un început de dovadă a vânzării și în acest caz D-sa este obligat să completeze această dovadă; că nu numai că Hassan n'a făcut o asemenea dovadă, dar încă din actele dela dosar și depunerile martorilor audiați nu rezultă o asemenea dovadă.

Că, în adevăr, din contextul scrisoarei din 10 Septembrie nu poate să rezulte o complectare a începutului de dovadă scrisă, cum pretinde Hassan, de oarece, după cum s'a arătat mai sus, din acea scrisoare nu poate să rezulte altceva decât că tratativele de vânzare și încheierea actului definitiv au fost amânate până la 20—22 Septembrie.

Că de asemenea din actele relative la oferta reală, invocată de Hassan ca complectare a dovezei vânzării, nu rezultă acest lucru, ci din contra reese că Hassan nu înțelegea să cumpere și să numere prețul integral al vânzării, cum cerea D-ra Comșa, decât dacă aceasta îi dă un act de renunțare din partea mamei sale, ceea ce constituie o condiție imposibil de îndeplinit, fiind vorba de faptul altuia, iar D-ra Comșa nu înțelegea să vândă decât dacă i se numără tot prețul integral și anticipat.

Că același lucru rezultă și din depozițiunile martorilor audiați și în special din depunerea martorului Paleologu.

Că, dacă scrisoarea dela 10 Septembrie nu constituie o complectare a dovezei vânzării sau o confirmare a ei, cu atât mai puțin ea nu poate să facă dovadă complectă prin ea însăși.

Considerând că, în apărarea sa, Hassan a mai invocat că refuzul său de a plăti prețul în prealabil și integral în mânăle D-rei Comșa se întemeiază pe art. 1364 c.

civ., care autoriză pe cumpărător să suspende plata prețului când este amenințat de evicțiune.

Că, această apărare este nefundată, de oarece faptul pe care Hassan îl invoacă ca constituind un pericol de evicțiune, adică pretențiunile mamei D-rei Comșa, constituie tocmai condițiunea pe care Hassan o pune, înaintea de a-și da consimțământul la act și a plăti prețul și care constă în obligațiunea pusă D-rei Ella de a-i da un act de renunțare din partea mamei sale și din care cauză D-ra Ella Comșa nu a voit să consimtă la vânzare.

Că, obiecțiunea lui Hassan, bazată pe faptul că D-ra Comșa a recunoscut vânzarea prin aceea că prin cererea sa reconvențională a pretins rezoluțiunea ei pentru neplata de preț, această obiecțiune este de asemenea nefundată, de oarece din acea cerere reconvențională rezultă că D-ra Comșa a cerut ca vânzarea să fie resiliată pentru neplata de preț, numai în cazul când acțiunea lui Hassan că există un act de vânzare s'ar fi găsit întemeiată.

Că, prin urmare, din toate aceste puncte de vedere, Curtea își face convingerea că între părți nu există o convențiune de vânzare încheiată, astfel că apelul făcut de Ella H. Mano, fostă Ella D. Comșa cu autorizația soțului său H. Mano, câtă să fie admis, iar acțiunea lui Hassan urmează să fie respinsă.

Că, cererea reconvențională făcută de D-ra Comșa, în condițiunile arătate mai sus, devine fără interes întru cât acțiunea lui Hassan este nefundată.

Că, în ce privește apelul făcut de Hassan în contra sentinței Tribunalului, care îi admite acțiunea, el nu a fost făcut decât pentru cheltueli de judecată și nema fiind susținut înaintea Curții câtă să fie respins, atât pentru acest motiv, cât și pentru motivele pentru care s'a admis apelul făcut de D-ra Comșa.

Considerând că în ce privește pe D-na Maria D. Comșa, D-sa a făcut la prima instanță pe lângă alte cereri de intervenție și pe aceea pe care a susținut-o la ziua înfățișării la Tribunal și azi la Curte și prin oare cerea să i se recunoască un drept în plină proprietate de 1/2 din succesiunea defunctului său soț ca văduvă de război.

Considerând că astăzi la Curte D-na Comșa a repetat cererea sa de a i se lichida drepturile sale numai în cazul când se admite acțiunea D-lui Hassan, lămurind că, altfel, înțelege a apăra drepturile fiicei sale; că, atât din concludsiunile depuse de intervenientă la prima instanță cât și din acelea depuse înaintea Curței, rezultă că intervențiunea D-nei Comșa a fost făcută atât în interesul său personal, cât și în interesul fiicei sale și că în această calitate a susținut că nu a existat nici odată o vânzare între fiica sa și Alexandru Hassan.

Că, tribunalul respingând această intervențiune, din ambele puncte de vedere apelul D-nei Comșa, în ce privește calitatea sa de susținătoare a intereselor fiicei sale, câtă să fie admis pe baza aceluiași motive pentru care s'a admis apelul D-rei Comșa și s'a respins acțiunea lui Hassan, rămânând ca pretențiunile D-nei Comșa față de fiica sa, ridicate prin intervențiunea făcută în acest proces, să fie lichidate pe altă cale, așa după cum a cerut în instanță și întrucât acest proces, deschis în urma acțiunii lui Hassan, a luat sfârșit în urma respingerii acțiunii acestuia în mod definitiv, de această Curte,

Că asupra cheltuelilor de judecată Curtea le apreciază ținând seamă de valoarea procesului și obligă pe Hassan să plătească d-nei Ella Mano și d-rei Maria D. Comșa câte 2000 lei.

Pentru aceste motive, redactate de d-l consilier Gh. T. Ionescu, Curtea în majoritate respinge apelul făcut de Alex. Hassan, admite apelul făcut de Ella Mano, fostă Comșa,

Semnați: D. G. Maxim, G. T. Ionescu, N. Radovici,

### OPINIUNE,

Faptele în procesul de față așa cum rezultă din actele dela dosar și cari ne indrivesc pe noi să nu fim de părerea majorității și să fim de părere că trebuie confirmată sentința tribunalului, aceste fapte sunt următoarele:

Apelanta Ella Mano voinde a vinde casele ce-i venise în proprietatea sa prin moștenire dela tatăl său D. Comșa, caută un cumpărător, care se și prezintă în persoana lui Al. Hassan, apelant și el azi, cu care în ziua de 19 Iunie 1919 cade de acord asupra vânzării caselor din București, str. Scaune No. 6, convenind ca prețul vânzării acestor case cu tot terenul și dependințele lor, să fie suma de 525.000 lei, din care preț în aceeași zi de 19 Iunie 1919, d-na Ella Mano, și primește 100.000 lei ca acompto, iar pentru rest urmând să se facă plata la 15 Septembrie 1919, când trebuia a se face și autentificarea actului de vânzare.

Prin înscrisul ce poartă titlul „Chitanță” semnat de D-na Ella Mano și care constată această convenție de vânzare, se arată în amănunțime modalitățile în care se făcea vânzarea, așa se specifică, că imobilul se vinde liber de orice sarcini, apoi în sarcina cui să cadă plata taxelor de înregistrare și timbru, a dărilor fiscale și comunale, a ratelor datorite Creditului, se arată starea în care trebuia să se predea imobilul, convenind părțile ca instalațiunile de gaz, bae, calorifer, lămpile electrice, oglinzile fixate în perete, afară de trei suspensiuni din birou, să fie predate toate cumpărătorului, iar restul de preț să se numere în mâinile vânzătoarei cel mai târziu până în ziua de 15 Septembrie 1919 la care dată se va semna și autentifica actul de vânzare.

În partea sa finală a acestei chitanțe și înaintea semnăturii proprii a D-nei Ella Mano se află următoarea mențiune scrisă de D-na Ella Mano: „Bun și aprobat de mine pentru suma de 100.000 lei tocmai”, iar partea cealaltă a chitanței este scrisă de altă mână, nu de D-na Ella Mano.

La data de 10 Septembrie 1919 D-na Ella Mano prin o scrisoare adresată lui Al. Hassan, îi comunică, „că în referire la chitanța din 19 Iunie 1919, prin care-i vindea imobilul azi în litigiu, îi confirmă că a convenit ca actul de vânzare să se autentifice până la 20—22 Septembrie când se va întoarce d-l avocat Paleologu și când se va plăti și restul prețului; iar la data de 20 Septembrie 1919 prezentându-se d-l Al. Hassan cu capul Portăreilor Trib. Efov la D-na Ella Mano pentru a-i oferi suma de 425.000 lei rest din prețul vânzării și să semneze actul de vânzare, D-na Ella Mano a declarat portărelui, că întrucât creanța succesorală a d-nei Maria Comșa — mama sa — constând într'un drept de habitațiune asupra imobilului din str. Scaune No. 6 nu a fost încă regulată, nu poate pași la primirea sumei și la semnarea actului, acestea rezultând din

procesul-verbal dresat de portărel la 20 Septembrie 1919,

În urma refuzului D-nei Ella Manu de a primi restul de preț și de a semna actul de vânzare, Al. Hassan depune la Casa de Depuneri restul de preț și face acțiunea de față, cerând ca D-na Ella Manu să-i facă act autentic de vânzare, contrariu să țină hotărârea tribunalului drept act autentic, la care acțiune și D-na Ella Manu face o cerere reconvențională, cerând în caz de se va găsi de instanțele judecătorești că chitanța vorbită mai sus constată o vânzare, să se declare reziliată acea vânzare pentru motivul că Al Hassan nu s'a conformat obligațiunei luată de a plăti în mână sa restul de preț de 425.000 lei; iar în acest proces a mai făcut și D-na Maria Comșa trei intervenții: una în calitate de văduvă săracă a def. Comșa, pe care azi înaintea Curței nu o mai susține, una ca văduvă testamentară la care a renunțat încă înaintea tribunalului și una ca văduvă de război pe care a susținut-o și înaintea Tribunalului și înaintea Curței și prin care intervenții cere să i se recunoască un drept de proprietate în imobilul din str. Scaune No. 6 opozabil lui Hassan, iar tribunalul judecând toate aceste acțiuni a admis numai acțiunea lui Hassan, respingând cererea reconvențională făcută de Ella Manu și cererea de intervenție făcută de Maria Comșa, contra cărei sentințe s'a făcut apel și de Al. Hassan cerând majorarea cheltuelilor de judecată și de către Ella Manu și Maria Comșa, cerându-se de Ella Manu respingerea acțiunii lui Hassan și de către Maria Comșa admiterea cererii de intervenție așa cum a fost formulată.

Motivele pentru care d-na Ella Manu cere respingerea acțiunii lui Hassan sunt în primul loc: că între ea și Al. Hassan nu a intervenit la 19 Iunie 1919 o vânzare și că chitanța cu această dată, pe care se sprijină Hassan în acțiunea sa, nu poate face dovada vânzării întrucât nu este făcută în dublu exemplar și nici că se face mențiune în ea de aceasta, că din contra din cuvintele „bum și aprobat pentru suma de 100.000 lei tocmai” scrise acestea de mâna d-nei Ella Manu se vede că dânsa nu înțelegea să facă o vânzare ci da numai o dovadă de primirea unei sume de bani, între părți nefiind vorba decât de un proiect de vânzare care urma a se face numai de se vor îndeplini anumite condițiuni.

Considerând că și noi minoritatea suntem de părere că chitanța cu data de 19 Iunie 1919 în cuprinsul și forma arătată mai sus nu poate constitui ea singură proba existenței convențiunei de vânzarea caselor în litigiu, de oarece vânzarea fiind o convenție sinalagmatică actele sub semnătură privată cari constată asemenea convențiuni spre a fi valabile trebuie să a fi făcute în atâtea exemplare câte părți cu interese contrarii sunt și a cuprinde în ele și mențiunea originalelor ce s'au făcut, ceea ce în chitanța din 19 Iunie 1919 nu se specifică.

Considerând însă că lipsa acestor mențiuni nu face să fie nică însăși vânzarea, căci convențiunea vânzării, nefiind una din acele convențiuni pentru existența căreia se cere neapărat un act scris care să o constate, căci e destul să o recunoască părțile pentru ea ea să existe sau să se dovedească cu alte probe, și nefacerea actului sub semnătură privată în atâtea

exemplare câte părți cu interese contrarii sunt, nu face să devină nevalabil decât actul scris, nu convențiunea care poate fi probată prin alte probe admise de codul civil.

Considerând însă că dacă chitanța cu data de 11 Iunie 1919 pentru motivele arătate mai sus nu poate constitui o probă validă de constatarea convențiunei de vânzare intervenită între Al. Hassan și Ella Manu, totuși acea chitanță fiind semnată propriu de d-na Ella Manu este o scriptură ce emană de la d-sa și care face să fie crezut faptul pretins al vânzării caselor în litigiu și constituie un început de dovadă scrisă care poate fi coroborat cu declarații de martori, cari s'au și admis de Curte, și cu presumpții.

Considerând că, pe lângă declarația d-lui avocat Paleologu ascultat ca martor, din analiza cărei declarații rezultă că în adevăr la 19 Iunie 1919 a intervenit convențiunea de vânzarea caselor în condițiunile arătate în acea chitanță, mai sunt și alte acte în dosar emantate de la vânzătoarea d-na Ella Manu care dovedesc în mod neîndoios această vânzare, cum de asemenea mai rezultă din dosar presumpții puternice din care se constată această vânzare.

Așa există la dosar o scrisoare scrisă și subscrisă de d-na Ella Manu cu data de 10 Septembrie 1919 și care scrisoare are cuprinsul următor: „În referire la chitanța mea din 19 Iunie 1919, prin care v'am vândut imobilul meu din str. Scaune No. 6 București, vă confirm că am convenit ca actul de vânzare să se autentifice până la 20-22 Septembrie .... când veți plăti și restul plăței”, deci există o recunoaștere formală scrisă și subscrisă de d-na Ella Manu, că prin chitanța din 19 Iunie s'a vândut imobilul azi în litigiu și că deși prin chitanța din 19 Iunie 1919 plata restului prețului urma a se face până la 15 Septembrie, în urmă d-na Ella Manu a convenit ca această plată să se facă mai târziu între 20 și 22 Septembrie când urma a se întoarce d-l avocat Paleologu în București;

Această recunoaștere scrisă emanată de la d-na Ella Manu, prin care din nou se confirmă convențiunea vânzării, nu mai lasă nici o posibilitate de îndoială, pentru noi minoritatea, de existența de vânzare a caselor în condițiunile arătate în chitanța din 19 Iunie 1919 la care chitanța se referă scrisoarea din 10 Septembrie 1919 a d-nei Ella Manu.

Considerând că această scrisoare, din care rezultă confirmarea convențiunei de vânzare, nu este nevoie să coprindă în ea, cum susțin apărătorii d-nei Ella Manu, în mod expres obiectul, cauza și natura obligațiunei ce o confirmă, cum cere art. 1190 c. civ. de care-ce în speță convențiunea de vânzare a caselor nu era isbită de nici un viciu și această scrisoare nu confirmă vre-un viciu al convențiunei de vânzare ci recunoaște numai existența convențiunei de vânzare.

Asemenea o altă probă a vânzării mai rezultă din faptul că la 20 Septembrie 1919, când d-l Al. Hassan împreună cu capul de portărei să presintă la d-na Ella Manu spre a-i înmâna și restul de preț, d-sa după cum rezultă din procesul-verbal dresat în cauză, nu refuză primirea banilor pe motiv că n'a existat o asemenea vânzare, celace era natural să facă dacă nu existase o vânzare, ci declară portărelului că nu

poate pași la primirea banilor și la semnarea actului de vânzare pe motiv că dreptul de habitațiune al mamei sale în imobilul vândut nu a fost regulat, implicit deci rezultând recunoașterea existenței vânzării din acest mod al d-sale de a refuza primirea restului prețului.

Dar pe lângă aceste recunoașteri ale d-nei Ella Manu a existenței convențiunii de vânzare mai sunt în dosar și presumpțiuni puternice cari dovedesc această vânzare.

Așa primirea de către d-na Ella Manu a sumei de 100.000 lei de la Al. Hassan, fapt necontestat nici de d-na Ella Manu, dovedește și această vânzare, căci este inadmisibil să fi fost dați d-nei Ella Manu de către Hasan acești bani cu titlu de depozit, când nu s'a făcut nici o dovadă și nici nu s'a afirmat chiar, că între Al. Hassan și Ella Manu ar fi existat vre-un raport de natură a justifica facerea acestui depozit, cum tot așa este greu de admis ca o sumă așa de importantă să fi fost dată de Al Hassan numai în vederea unui proiect de vânzare—cum susțin apărătorii d-nei Ella Manu—căci în acest caz nici un interes nu mai avea Hassan a avansa o sumă așa de mare de bani fără a fi fost cel puțin sigur că vânzarea este făcută.

Și apoi și faptul că în urma întoarcerii în țară a d-nei Maria Comșa, mama d-nei Ella Manu, se cere de către aceasta punerea sub interdicție a d-nei Ella Manu tocmai pentru motivul vânzării caselor dovedește și mai mult că în adevăr așa era realitatea, căci altfel nu s'ar fi cerut punerea sub interdicție tocmai pentru acest motiv, și d-na Maria Comșa era în măsură în calitate de mamă a vânzătoarei să cunoască realitatea actelor juridice intervenite între Al. Hassan și fiica sa Ella Manu.

Considerând dar că din toate aceste acte, martori și presumpții, rezultă pentru noi minoritatea probe evidente că la 19 Iunie 1919 între Al. Hassan și Ella Manu a intervenit o convenție de vânzarea caselor din strada Scaune No. 6 în condițiunile și cu modalitățile arătate pe larg în chitanța cu data de 19 Iunie 1919.

Considerând că în apărarea sa vânzătoarea d-na Ella Manu a mai susținut în al doilea rând că chiar dacă s'ar considera de Curte că chitanța din 19 Iunie 1919 nu ar conține numai un proiect de vânzare ci chiar o vânzare, totuși acțiunea reclamantului Hassan trebuie să fie respinsă, de oare-ce, după cum rezultă chiar din acea chitanță, vânzarea nu devenea perfectă decât la autentificarea actului, care neavând loc, nici vânzarea nu există; că apoi asemenea rezultă din chitanță că d-l Hassan trebuia să plătească prețul înainte de a se face actul autentic, ca nu în urmă, sub pretext de evicțiune, să se suspende plata prețului, cum s'a și făcut; ori, d-l Hassan neplătind prețul conform convenției, vânzarea nu a putut avea loc, și că tot din actele emanate de la d-l Hassan ca somațiuni, procese-verbale dresate de portărei, rezultă că această vânzare era condiționată și de consimțământul d-nei Maria Comșa, care consimțământ nefiind dat, nici convenția de vânzare nu a putut lua ființă.

Considerând că, de și este adevărat că pentru ca o convenție de vânzare să existe, nu se cere facerea unui act solemn pentru constatarea ei, totuși părțile

pot foarte bine să subordoneze existența unei asemenea convenții de facerea unui act scris, însă această intenție a părților trebuie să rezulte în mod clar, ceea ce în speță nu se dovedește din nimic că aceasta a fost intenția lor, căci din modul cum s'a făcut această vânzare și cum rezultă din chitanța din 19 Iunie 1919 și din scrisoarea cu data de 10 Septembrie 1919 nu se vede această intenție a părților de a condiționa facerea vânzării de facerea actului autentic, ci actul autentic ce trebuia făcut nu urma decât a servi ca titlu de proprietate în mâna cumpărătorului Hassan.

Considerând că, de asemenea, este adevărat că din procesul-verbal dresat de portărelul Vulescu în ziua de 20 Septembrie 1919 rezultă că cu ocazia ofertei restului de preț făcută d-nei Ella Manu de către Alexandru Hassan, acesta din urmă ar fi cerut d-nei Ella Manu o declarație autentică din partea d-nei Maria Comșa că nu are nici un fel de drepturi sau pretențiuni asupra succesiunii defunctului Dumitru Comșa și în special asupra imobilului în litigiu, însă totuși nici această cerere nu probează că vânzarea a fost făcută sub condițiunea ca d-na Maria Comșa să dea o asemenea declarațiune, de oare-ce la 19 Iunie 1919, când părțile au convenit asupra vânzării în toate detaliile cuprinse în chitanță, nu se vede că vânzarea ar fi fost făcută sub această condițiune, că adică valabilitatea ei să depindă și de renunțarea sau nu a d-nei Maria Comșa la drepturile ei asupra imobilului în discuție, și nici—credem noi—că se putea să se pună de d-na Ella Manu o asemenea condițiune pentru validitatea vânzării, de oare-ce nici chiar d-na Maria Comșa nu știa la acea dată și nici cu mult timp în urmă de 19 Iunie 1919 de acest drept acordat văduvelor de război și o probează aceasta faptul că intervenția sa în procesul de față, și prin care pretinde drepturi în imobil, a făcut-o la început în calitate de văduvă săracă, la care a renunțat apoi în calitate de legatară testamentară, la care asemenea a renunțat și în urmă numai în calitate de văduvă de război, încât este exclus pentru noi că la 19 Iunie 1919 d-na Ella Manu avea cunoștința de drepturile mamei sale în imobil și deci nu era posibil să condiționeze vânzarea de renunțarea mamei sale la aceste drepturi.

Considerând că cererea lui Hassan către d-na Ella Manu de a-i preda o declarație de renunțare a d-nei Maria Comșa, la orice drepturi ar-avea în imobil, făcută această cerere tocmai la 20 Septembrie 1919, se explică prin faptul atitudinii d-nei Maria D. Comșa care aflând de vânzarea caselor făcută de fiica sa și făcând diferite sforțări de a căuta să anuleze această vânzare, cum a fost cererea de a se pune d-na Ella Manu sub interdicție, și susținând în mod public că și dânsa ar avea drepturi în imobilul din str. Scaune

a făcut pe Al. Hassan să ceară d-nei Ella Manu, când urma să-i plătească restul de preț, ca să-l garanteze de o evicțiune posibilă din partea d-nei Maria Comșa, căci așa se obligase d-na Ella Manu să vândă imobilul, liber de ori ce evicțiune.

Considerând că nici pentru nedepunerea restului de preț în mâinele D-nei Ella Mano la 20 Septembrie 1919 nu se poate susține că vânzarea nu a luat ființă, căci așa ar fi fost condițiunea pusă de vânzătoare, de oarece la această dată, după cum rezultă din procesul-verbal dresat de capul de portărei Vuleșeu, cumpărătorul Al. Hassan a oferit D-nei Ella Manu restul de preț, cerându-i însă ca D-na Ella Manu conform convenției părților să-l garanteze de ori ce evicțiuni ce ar fi putut proveni din partea D-nei Maria Comșa și însă și D-na Ella Manu declarând portăreleului că există o creanță succesorală a D-nei Maria Comșa, constând într'un drept de habitațiune asupra imobilului, față de această declarație bine și legal Al. Hassan ca cumpărător nu a nuanțat prețul, ce și D-na Ella Manu nu a voit a-l primi, și l'a consemnat ca să rămână consemnat până ce se va lichida drepturile D-nei Maria Comșa; susținerea D-nei Ella Manu că D-l Al. Hassan având cunoștință de aceste drepturi ale D-nei Maria Comșa asupra imobilului vândut, numai putea suspenda plata restului prețului, această susținere D-na Ella Manu nu a dovedit-o cu nimic, căci din contră, cum am arătat mai sus, sunt presumpții puternice că nici chiar D-na Maria Comșa nu era fixată asupra isvorului de drepturi ce pretindea că are în averea def. ei soț, probă cele trei cereri de intervenții făcute pe baze juridice cu totul diferite, cu atât mai puțin să aibă deci cunoștință D-na Ella Manu și Al. Hassan despre aceste pretențiuni ale D-nei M. Comșa.

Că dară — găsim noi minoritatea — că apărarea ce și-o face D-na Ella Manu bazată pe faptul că vânzarea ar fi fost condițională este nefundată și că deci urmează că bine tribunalul judecând și hotărând că D-na Ella Manu să-i facă lui Al. Hassan act de vânzare, trebuie ca apelul făcut de D-na Ella Manu asupra acestui punct să fie respins.

Considerând că și în ceea ce privește cererea reconvențională a D-rei Ella Manu bine a fost și ea respinsă de tribunal, de oarece după cum s'a arătat mai sus, Al. Hassan la termenul stipulat de părți s'a și prezentat D-nei Ella Mano spre a-i face plata restului prețului și însuși D-na Ella Mano recunoscând că de către mama sa Maria Comșa se ridică pretenție asupra acestui imobil, cu drept cuvânt Al. Hassan a consemnat prețul până ce de către D-na Ella Mano se va face diligențele necesare ca să împiedice ori ce evicțiune asupra imobilului vândut, așa cum era obligată și deci nici o culpă nu poate fi imputată lui Hassan, care de altminterlea a depus restul de preț la Casa de Depuneri.

Considerând că, în ceea ce privește apelul lui Hassan,

el purtând numai asupra cheltuelilor de judecată și nedepunându-se nici o concluzie în ceea ce privește admiterea lui și nefăcându-se și nici o probă, el cată a fi respins ca nefundat.

Și în ceea ce privește apelul ca și cererea de intervenție făcută de D-na Maria Comșa în acest proces întemeiate pe drepturile ce legea autorizând luarea de măsuri excepționale acordă văduvelor militarilor morți în timpul mobilizării și sub drapel, suntem de părere că sunt nefundate și cată a fi respinse ca atare pentru următoarele motive:

În principiu, cererea de intervenție a d-rei Maria Comșa în acest proces este admisibilă întrucât d-na Maria Comșa pretinzând a avea și dânsa un drept de proprietate în imobilul din str. Scaune No. 6 rămas în urma morții soțului ei defunct D. Comșa, imobil a cărui vânzare face obiectul procesului de azi, dreptul său în imobil ar fi născut actual și legitim și are tot interesul a și-l valorifica odată cu tranșarea procesului de azi și a-l face oprozabil și lui Hassan.

În fond însă d-na Maria Comșa nu a reușit a face proba legală a acestui drept, căci temeiul juridic pe care se sprijină cererea d-nei Maria Comșa este art. 13 din legea autorizând luarea de măsuri excepționale care acordă văduvei unui militar mort în timpul mobilizării și sub drapel un drept de o treime în averea soțului ei, ori dovada morții def. D. Comșa în timpul mobilizării nu o poate face d-na Maria D. Comșa.

În adevăr, data când armata română în 1918 a trecut pe picior de pace, adică de când înceta starea de mobilizare, decretul-lege No. 1309/918 care singur era în drept a fixa această dată, a fixat-o la 31 Mai 1918, iar moartea lui D. Comșa a avut loc la Decembrie 1918 cu ocazia scufundării vasului Schanya, deci când starea de mobilizare încetase, și când defunctul D. Comșa nu mai putea fi considerat ca mobilizat.

Susținerea d-nei Maria Comșa că soțului ei nu i se comunicase ordinul de demobilizare, căci era în străinătate, și că el continua de a fi mobilizat, nu poate fi luată în considerare, de oare-ce decretul-lege No. 1309/918 de demobilizare ordonă că demobilizarea să înceapă de la 1 Martie 1918 și să fie sfârșită la 31 Mai 1918; ori, dacă pentru soldații și ofițerii mobilizați, demobilizarea lor până la 31 Mai 1918 urma a fi ordonată de șefii lor și a li se aduce la cunoștință și dar, până la 31 Mai 1918, ori ce ofițer de rezervă, ori-ce soldat nu era legal considerat demobilizat de cât după ce-i se adusesese la cunoștință ordinul șefului lor că sunt demobilizați, după 31 Mai 1918, starea de mobilizare încetând de drept, chiar dacă unui rezervist nu i se comunicase ordinul de demobilizare nu mai putea invoca vre un drept de-

curgând din starea de mobilizare, căci ar însemna în acest caz o voință unui șef militar sau neglijența de a demobiliza anumite persoane până la 31 Mai 1918, să ajbă de efect de a creia pentru acești militari o altă dată cu demobilizare de cât pentru restul armatei, ceiace nu se poate admite, căci singurul în drept de a fixa data de când încetează demobilizarea și deci și efectele ei, este al guvernului, acest drept neapartinând oricărui șef de unitate, deci de la 1 Iunie 1918 încetând de drept starea de mobilizare, orice ofițer sau soldat chiar reținut la corp, nu mai putea fi considerat ca mobilizat, și moartea lui D. Comșa având loc după 31 Mai 1918, chiar dacă nu-i se adusese la cunoștință ordinul de demobilizare, nu-i mai dă drept soției sale de a putea cere a se bucura de avantajile acordate soțiilor militarilor morți în timpul mobilizării.

Considerând că faptul că tot în 1918 s'a ordonat cu ocaziunea reluării războiului cu Germania mobilizarea din nou a unei părți din efectivele armatei, nici această nouă mobilizare nu vine în ajutorul susținerii d-nei Maria Comșa, căci în aceasta a doua parte a mobilizării armatei române nu au fost mobilizați toți ofițerii de rezervă, ci au fost exceptați de la ea ofițerii de rezervă trecuți de o anumită vârstă ca def. D. Comșa; ori, dreptul soției unui militar mort în timpul războiului la a treia parte din averea soțului ei, fiind condiționat nu de durata mobilizării întregii armate, ci din faptul dacă soldatul a fost personal el mobilizat, în acest caz în această a doua parte a mobilizării armatei române, în timpul căreia a murit și def. D. Comșa, neintrând și defunctul Comșa, soția sa nu poate invoca dreptul ce legea îl acordă numai văduvelor a căror soți au murit mobilizați.

Considerând că în ceiace privește proba cu martori cerută de apărătorul d-nei Ella Mano de a dovedi manoperile dolosive întrebuintate de Al. Hassan, numai grație cărora d-sa a putut smulge d-nei Ella Mano consimțământul său la această vânzare, noi suntem de părere a se respinge admiterea acestei probe, căci pe de o parte nu se articulează nici un fapt pe care voesc a dovedi cu martori și pe care Curtea să-l vadă dacă în adevăr constituie acel fapt o manoperă dolosivă, iar pe de altă parte împrejurările în care a avut loc această vânzare, arătate în prima parte a acestei opinii, și faptul că d-na Ella Mano a fost asistată chiar de sfătuitorul său, un distins jurisconsult, în timpul când a tratat această vânzare, exclude ideia că s'au întrebuintat manopere frauduloase și dar proba cu martori față de aceste împrejurări devine inutilă pentru noi a se mai admite.

*Semnă:* S. Cogălniceanu, I. Marinovici.

## BIBLIOGRAFIE

### „JUSTIȚIA ROMANA SUB OCUPAȚIE“

Sub acest titlu, d-l George D. Nedelcu, fost secretar general al ministerului de justiție, rămas în București sub ocupație cu conducerea acestui departament, publică într'un volum raportul său depus la minister la 28 Aprilie 1918 — a patra zi după semnarea păcii dela București — în care descrie viața magistraturii române sub ocupațiunea germană.

Acest document care evoacă o epocă de tristă amintire, este însoțit de următoarea *prefață*:

Românul este bun și ertător. Firea lui se apropie de învățătura lui Christos, care condamnă răzbunarea și prescrie ertarea. Experiența vieței, însă, spune că cu cât ești mai bun și mai iubitor cu oamenii, cu atât ei se obrănesc mai mult. Este bine, dar, să nu ne arătăm întotdeauna bunătatea și iubirea.

A fost un moment când însuși Christos a pedepsit în loc să erte: într'un an, în apropierea Paștelui Iudeilor, Christos mergând la Ierusalim, s'a suit în Templu și, făcând bici din ștreanguri, a lovit și gonit din biserică pe cei ce făceau comerț în casa Tatălui său și abuzau de ceiace este onest și moral: sunt împrejurări când indignarea nu trebuie reținută.

Unul dintre oamenii noștri de bine — numesc pe D-l Matei Cantacuzino, distinsul, dar prea lesne crezătorul și iluzionistul profesor universitar, dela Iași, — urmând firea românului și uitând experiența vieței, cere „amnistia sufletească“ pentru toți acei cari în timpul războiului 1916-1918, și în momentele adânc dure-roase pentru Țară „n'au înțeles tocmai bine datoriile patriotice“, adică pentru acei cari, nefiind însuflețiți de simțiminte morale cetățenești, au strâns legături de bună prietenie cu dușmanul ocupant, au trecut de partea lui și au călcat în picioare legile țării.

Amnistie sufletească! De ce? Dobânditu-s'a oare convingerea că acei oameni asupra cărora amnistia ar avea să se întindă s'au amedat? Or se are credința că ei se vor amenda? Nu. Nici una nici alta. Nu s'au amendat și nu se vor amenda. Caracterul moral este neschimbător. Omul sub aceleași împrejurări face întotdeauna acelaș lucru. Și pe oamenii cari ar fi să intre în amnistie, îi cunoaștem acum. Cu cât mai mult bunătatea firei Românului se va revărsa asupra lor, cu atât ei își vor desvăli mai mult caracterul și însușirile minții lor și, eșind din rezerva ce acum le este impusă, intrând în viața publică, vor căuta să formeze suflete și caractere după chipul și asemănarea lor.

Faptele celor ce s'au întovărășit cu dușmanul Țării și au alergat după favorurile lui nu trebuiesc ertate, nici uitate. Ele trebuiesc date în vileag și improspătate în mintea generațiilor tinere, pentru ca în tot

timpul să le aibă vii înaintea ochilor. Evenimentele dureroase trebuiesc și ele comemorate. Ar fi de mare folos educativ ca asemenea fapte nedemne să fie citate în cărțile de citire pentru clasele primare printre relele ce se arată copiilor ca să învețe a se feri de ele.

În timpul ocupațiunii germane am fost lăsat de guvern în București spre a conduce ministerul justiției.

La 28 Aprilie (11 Mai) 1918 — a patra zi după semnarea păcii dela București — am înmănat ministerului justiției raportul ce pregătisem asupra justiției române în teritoriile ocupate.

Public astăzi acest raport.

Raportul se ocupă nu numai de întocmirea justiției sub ocupațiune, de administrațiunea ei, de flexibilitatea magistraturii române, de nesocotirea legilor Țării de către autoritățile germane și de terenul prielnic pentru nesocotirea legilor Țării pregătit de aici dintre ai noștri „cari n'au înțeles tocmai bine datoririile patriotice”, ci analizează și drepturile puterii ocupante în ce privește actele de suveranitate, și examinează și lămurește înțelesul art. 43 al regulamentului convențiunii dela Haga din 1907 privitor la aplicarea legilor și uzurilor războiului pe uscat.

Raportul mai cuprinde și câteva cuvinte asupra impresiunilor din prezenta și ziua ocupațiunii, relațiunile date de unele gazete germane asupra luării Bucureștilor și darea de seamă de cum ne-au văzut ocupanții la Craiova, la Buftea și la București din broșura sosită în București în luna August 1917: „Sturmschar Falkenhayns Kriegsgerichte aus Siebenbürgen und Rumänien” (Ceata de asalt a lui Falkenhayn. Comunicate de război din Transilvania și România) de Dr. Adolf Köster.

Nu știu dacă delegații guvernului din 1916 cu conducerea celorlalte ministere în timpul ocupațiunii și-au făcut rapoartele asupra administrațiunii lor și asupra amestecului puterii ocupante în gestiunea departamentelor lor ministeriale. Aceste rapoarte ar forma un bogat izvor de acte de unde să se scoată materialul necesar pentru scrierea istoriei ocupațiunii germane din anii 1916-1918.

La sfârșitul acestei cărți am adăugat, în apendice, două scrieri ce am publicat în anul 1919 pentru complectarea studiilor făcute și părerilor emise în raportul adresat guvernului asupra justiției române sub ocupațiune, și anume: *Nulitatea lucrărilor săvârșite de autoritățile judecătorești din teritoriul ocupat*<sup>1)</sup> și *Asemănări și deosebiri*<sup>2)</sup> — o comparație între atitudinea magistraturii belgiene sub ocupa-

țiunea lui von Bissing și între aceia a magistraturii române sub ocupațiunea lui von Mackensen.

Am intercalat apoi între aceste scrieri:

1. Discursul d-lui Corneliu Râmniceanu-Manolescu, primul-președinte al Curții de casație, rostit înaintea Înaltei Curți întrunită în secțiuni-unite la 28 Noembrie (11 Decembrie) 1918 cu prilejul solemnității deschiderii primului an judecătoresc după ocupațiune, discurs în care a vestejit atitudinea magistraturii noastre sub ocupațiune;

2. Încheierea Adunării generale dela 18 Iunie 1917 st. n. a Curții de apel din București prin care Curtea a decis să-și continue activitatea sub ocupațiune;

3. Raportul ministerului justiției către Rege pentru suspendarea din funcțiune pe timp de o lună a lui Al. G. Hinna, fostul gerant al ministerului justiției sub ocupațiune, pedepsit de consiliul superior al magistraturii constituit în instanță disciplinară;

4. Discursul rostit de D-l Oscar N. Nicolescu, primul președinte al Curții de apel din București, la deschiderea anului judecătoresc din 1919;

5. Deciziunea cu No. 304 din 22 Februarie 1919 a Curții de casație, secția II-a, în care se discută chestiunea compunerii tribunalelor române cu judecători delegați de administrațiunea puterii ocupante; și al

6. Referatul ministerului justiției către consiliul de miniștri și decretul regal No. 2693 din 30 Iunie 1919 prin care se declară valabile toate lucrările autorităților judecătorești române de sub ocupațiune, oricare ar fi fost viciurile compunerii acestor autorități.

Am încărcat publicațiunea de față cu actele de mai sus fiindcă ele sunt, întrucâtva, niște note de analiză împrejurul unei aceleiași idei care formează obiectul de căpetenie al raportului meu: suveranitatea și constituționalitatea puterii judecătorești.

Aceste rapoarte și acte, cari fac una și aceeași carte, mai sunt și o reuniune de mărturii cari elucidează chestiunea științei și simțirei românești astfel cum ele s'au manifestat în faptele magistraților noștri sub ocupațiune și ale guvernelor cari au luat conducerea țării îndată după ocupațiune.

Din mănunchiul de mărturii reese constatarea că la noi nu s'a știut ce însemnează justiția în Stat și că n'a existat, la noi, decât jumătăți de credință, jumătăți de știință și de adevăr: o caracteristică a sufletelor mediocre.

Această carte este o evocațiune judiciară care va servi să arate viitorimei un trecut trist cu o parte din întâmplările lui și cu magistratura lui.

Covasna, August 1922.

George D. Nedelcu

**Administrația revistei roagă pe d-nii abonați în întârziere a-i trimite costul abonamentului rămas neachitat.**

1) Vezi „Palatul de justiție” No. 4 și 5 din Ianuarie 1919.

2) „ ” ” ” ” No. 12 din Maiu 1919.