

DREPTUL

LEGISLAȚIUNE—DOCTRINA—JURISPRUDENȚA—ECONOMIE POLITICĂ

APARE ODATĂ PE SĂPTĂMÂNĂ SUB CONDUCEREA D-LEI

C. G. DISSESCU

T. ATHANASOVICI, PAUL NEGULESCU, DEM. NEGULESCU, ALEX. GERBAN, S. MEITANI,
R. POLIZU-MICȘUNESTI, O. HAGI-THEODORAKY

SILIU RĂDULESCU
SECRETAR DE REDACȚIE

REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA
3, STRADELA SF. SPIRIDON, 3

B. P. RĂDULESCU
REDACTOR-ADMINISTRATOR

G. Iulia.—Puterea obligatorie a uzurilor comerciale în tranzacțiunile de Bursă.

Jurisprudența Română.—Inalta Curte de Casație și Justiție, secția I.—Inchiriere.—Tranzacțiunile încheiate între proprietari și chiriași în cursul locațiunii. — Concesiuni reciproce.—Renunțare (Sofia Stoiceanu cu Rebeca și Moise Ruckenstein).

Curtea de Apel din Chișinău, secția I.—Vânzare.—Bunuri nemiscătoare.—Forma notarială a vânzării.—Legea rusă. (Maria și Danil Revencu cu Teodor V. Suruceanu).

Trib. Roman.—Inchiriere.—Prelungirea termenului.—Renunțare.—Tranzacție.—Concesiuni reciproce. (Sofia Stoiceanu cu Rebeca și Moise Ruckenstein).

Puterea obligatorie a uzului comercial în tranzacțiunile de Bursă

(Continuare și fine) ¹⁾

Precum am văzut, toți autorii recunosc importanța uzurilor comerciale; controversa nu poartă de cât asupra puterii lor obligatorii. Doctrina franceză nu atribuie puterea unor reguli de drept imperative de cât cutumelor. Din acest motiv ea nu face nici o deosebire între uzurile legislative și cele interpretative, ba chiar unii autori ca *Lyon Caen* și *Renault* critică tendința de a distinge între unele și altele, de oarece—zic ei—„această deosebire e arbitrară, uzul neavând, în definitiv, valoare de cât prin voința legiuitorului, puțin importă că această voință este expresă sau tacită” ²⁾ Cu alte cuvinte, fie că uzurile sunt consfințite de lege, fie că sunt numai recunoscute în invoiala părților, ele au același caracter de variabilitate și aceeași valoare contractuală și nimic nu împiedică pe judecătorii fondului „de a constata că un uz vechi a fost modificat sau nu e practicat pe cutare piață” ³⁾.

Credem că argumentul nu justifică în deajuns critica distincțiunii ce am arătat mai sus, oăci această distincțiune se menține tocmai pe voința legiuitorului; iar din faptul că judecătorul poate constata existența unui uz, nu rezultă că acel uz, odată constatat, n'are tăria pe care i-o dă legea, după cum aplicarea unui uz inesistent nu împiedică excesul de putere al judecătorului.

Doctrina italiană, cum am văzut, este mult supe-

rioară în această privință. Pentru ca uzul să fie aplicat cu putere de lege, ea cere sau ca *contractanții să-l observe ca o regulă de drept* sau *să-l ignoreze*; tăria lui nu încetează de cât atunci când e înlăturat expres. Când însă părțile îl admit ca un mijloc derogatoriu dela legea scrisă, sau când din convențiune rezultă că el e un mod de exprimare a voinței, o practică specială pentru înlesnirea executării obligațiunii, uzul devine un element al voinței contractuale.

De altfel, atât *Boistel* cât și *Thaller* fac această deosebire între uzul juridic și uzul interpretativ. ⁴⁾

Jurisprudența, călăuzită de realitatea cu care vine într'un strâns contact, recunoaște că „în tăcerea legii nu a contractului, se aplică uzurile, cu rezerva efectelor ce legea atașază clauzelor precise și categorice” ⁵⁾ Un aviz al Consiliului de Stat din anul 1813 decide că „Tribunalele de comerț trebuie să judece chestiile particulare care se prezintă, după convingere, după termenii expresi și spiritul codului și în caz de tăcere a acestuia, după dreptul comun și uzurile comerciale” ⁶⁾ Numeroase decizii ⁷⁾ se pronunță că atunci când se aplică un uz, care nu e consacrat de lege, nu este loc la recurs în Casație,—doctrina prețioasă pe care o reținem, fiindcă la noi în materia specială a tranzacțiunilor de Bursă, e cu atât mai aplicabilă cu cât legea Burselor dă uzurilor preferință înaintea codului comercial.

Din cele expuse, rezultă că în Franța chestiunea diviziunii uzurilor și aceea a obligativității lor e controversată—mai mult în doctrină, mai puțin în jurisprudență,—dar și într'una și în alta controversa își are explicația în lipsa unei legislații care să le consfințească.

9. La noi, sistemul legii comerciale fundamentale nu permite nici un fel de tranzacțiune. Codul nostru comercial, tradus după codul italian promulgat la 1881, a respins ideea adoptării uzurilor de comerț, așa în cât chestiunile ce nu sunt prevăzute întrânsul își află soluțiunea în dispozițiile codului civil.

4) Idem, p. 85 nota 1.

5) *Sirey* op. cit. I. obs. pré. sub art. 1.

6) *Ioan Böhl*, Code de com. du royaume d'Italie, 1884, p. 48.

7) Reg. 14 Aug. 1817 (S. 1819.1.129); 11 Iunie 1825 (S. 25.1.245); Reg. 9 Iunie 1836; Cass. 8 Iulie 1844 (D. 1844.1279) etc., cit. în *Lyon-Caen* și R. op. cit. p. 85 nota. 1.

1) V. *Dreptul* No. 38 dela 26 Noembrie 1922

2) *Lyon-Caen și Renault*, op. cit. p. 85.

3) *Lyon-Caen și Renault*, op. cit. p. 85.

S'a temut legiuitorului dela 1886 că, dând autoritate legală uzurilor, s'ar fi lăsat sub influența unor nestatornice obiceiuri obligațiunile contractuale.

Justificarea acestei concepțiuni nu ne preocupă. Destul că jurisprudența noastră printr'o tehnică juridică superioară acelei a jurisprudenței franceze, și fără a contrazice nici sistemul legii nici doctrina contrarie, a găsit mijlocul de a aplica uzurile comerciale, câteodată cu putere de lege, în temeiul principiului *locus regit actum*, principiu de drept internațional privat, al cărui sediu e în art. 2 c. civ.

Superioritatea sistemului jurisprudențial român e cu atât mai mare cu cât, după cum spuneam mai sus, dreptul comercial tinde a deveni internațional. Această tendință a fost justificată de doctrină pe generalizarea uzurilor prin întinderea și frecvența schimbului de produse și mărfuri; justificarea însă era insuficientă. Tehnica jurisprudențială, fixând uzurile de comerț în cadrul principiului *locus regit actum*, le-a găsit și un fundament juridic.

Astfel, printr'o decizie din 27 Sept. 1891 confirmată de instanța supremă, Curtea de Galați a aplicat legea locului unde se încheiase un contract, luând ca normă uzurile engleze.⁸⁾

Această procedură jurisprudențială a fost de sigur înlesnită foarte mult de opiniunea aproape unanimă a doctrinei noastre asupra autorității uzurilor și a necesității de aplicațiune a lor.⁹⁾

În adevăr, faptul că uzurile au fost eliminate din codul nostru de comerț nu ne îndrituește să tăgăduim existența lor. Mulțimea infinită de transacțiuni de fiecare clipă n'ar fi cu puțință în cadrul legislației noastre existente. De cele mai multe ori părțile contractează fără a-și exprima clar și neîndoelnic voința. Interpretarea ei de către judecători, ar fi extrem de dificilă dacă nu s'ar ține seamă de practicile uzuale.

10 Dacă doctrina caută încă temeiul unei concilierii a sistemului inadaptabil al codului cu nevoile comerțului, iar jurisprudența, găsind temei, aplică uzurile prin mijlocul tehnic al unui principiu bogat în consecințe juridice, problema puterii obligatorii a uzurilor mercantile devine ușor de rezolvat în sistemul legii Burselor, o lege isvorâtă din acele rare inspirațiuni fericite ale legiuitorului nostru.

Din întreaga economie a acestei legi, din spiritul ei contrariu formelor multiple și greoaie ale dreptului comun, se desprinde înțelegerea necesității de liberă dezvoltare a comerțului.

Legiuitorul din 1904, după 18 ani de experiență cu un cod din care uzurile au fost înlăturate, fiindcă nu trebuiau să facă vreodată lege în țara noastră, își amendează concepția și în raportul adresat Camerei, combătând sistemul Bursei monopolizătoare din Franța admis în legiuirea ce modifică, se exprimă astfel: „Nu ne-am putut explica niciodată preferința pentru acest

sistem care era în desăvârșită contradicție cu obiceiurile de libertate ale pieței noastre, decât prin faptul că a predominat multă vreme la noi, de a copia toate instituțiunile, fără a ne da seama dacă se pot sau nu adapta caracterului și obiceiurilor țării noastre“.

Aceste cuvinte pun în lumină mai bine ca orice analiză spiritul dominant al legii și lămuresc rolul ce ea înțelege să atribuie uzurilor comerciale.

11. Articolul 52 dispune în această privință:

„Camera de arbitrii judecă conform legii și regulamentelor asupra Bursei, conform uzurilor și legilor comerciale“.

Iar art. 70 alin. II prescrie:

„Regulamente interioare speciale pentru fiecare Bursă, întocmite de comitetul lor, și aprobate de ministerul industriei și comerțului vor determina amănunțit dispoziții speciale pentru fiecare bursă“.

Din simpla citire a acestor două articole reies fără dificultate următoarele idei:

a) Că instanța specială instituită pentru a judeca diferendele, are îndatorirea să se conformeze și uzurilor.

b) Că în gradațiunea pe care o observă legea, uzurile trec înaintea codului comercial și că de codul civil nici nu e vorba.

c) Că Bursa e o instituție autonomă.

Față de acest sistem adoptat de legea Burselor, nu credem că mai încapă îndoială dacă uzurile mercantile mai pot fi considerate ca simple reguli de interpretare a convențiunei părților. Legiuitorul a intenționat — și intențiunea sa e limpede exprimată — ca uzurile să aibă tărie de lege. Această intenție s'a manifestat în lucrările pregătitoare și mai cu seamă în raportul ce a însoțit proiectul. Gravitatea întrevăzută fără temei de legiuitorul dela 1886, n'a preocupat nici un moment pe acela dela 1904 și 1913.

12. Dimpotrivă sistemul legii burselor justifică necesitatea practică a diferențierii uzurilor comerciale. Grație acestei legi ele se impun astăzi instanțelor de judecată cu o tărie necontestabilă. Avantajul practic este: o nestânjenită dezvoltare a transacțiilor și o tendință din ce în ce mai accentuată de a substitui judecata instanțelor de drept comun prin judecata camerelor arbitrale.

13. Trăgând toate consecințele logice din principiile expuse mai sus, ne vom încerca a soluționa câteva chestiuni interesante în legătură cu eficacitatea uzurilor de bursă.

Astfel, *prima chestiune* care se pune este aceea a recursului în Casație pentru violare de uz.

S'a susținut în Franța și se susține și la noi că admitându-se posibilitatea recursului în Casație pentru violarea uzului de comerț nu s'ar pricepe misiunea Curții supreme. Instanța de casare are un rol mărginit la supravegherea modului aplicării legilor, pentru a contribui la unitatea de jurisprudență. Admitând că violarea unui uz de comerț ar putea da loc la recurs, uzurile nu pot deveni prin aceasta mai statornice sau mai uniforme de cât sunt. Oare convențiunile s'au uniformizat prin faptul că Instanța supremă ocasează hotărârile contrarii lor?¹⁰⁾ Prin ur-

8) M. A. Dumitrescu, op. cit. p. 22 No. 11 V. și C. Galați 23. Febr. 1890 citată de același autor; Trib. Covurlui 6 Nov. 1891 p. 634, *Dreptul* 1891 p. 634, C. N. Toneanu, Tr. de dr. com. I p. 11, citații din *Ef. Antonescu* op. cit. p. 5 n. 5.

9) *Ef. Antonescu* op. cit. p. 4 n. 5 col. 1; C. C. Arion op. cit. p. 45 nota 1; I. N. Fîntescu „Pentru unificarea legislației com.“ *Cr. jud.* No. 61—62/1920 citați în studiul d-lor *Paraschivescu și Cristoforeanu*.

10) *Lyon Caen & Renault*, op. cit. p. 85, M. A. Dumitrescu op. cit., care considerând că numai uzurile streine pot fi aplicate cu putere de lege, se referă la dreptul comun.

mare, hotărârile juducătorești, care n'ar aplica uzurile, nu pot fi susceptibile de recurs în Casație, ele nefiind obligatorii pentru interpret.

Această doctrină e perfect întemeiată în sistemul codului comercial. Ea nu poate fi însă generalizată și la acele sisteme legislative care admit în mod expres puterea obligatorie a uzurilor, cum ar fi codul italian și cu atât mai puțin în sistemul legii asupra Burselor.

Credem și susținem că, față cu dispozițiunea categorică a art. 52, care îndatorează pe judecători să aplice și uzurile, legea exprimă o normă imperativă sub sancțiunea recursului în Casație¹¹⁾.

Uzurile juridice, al căror caracter l'am precizat mai sus, au aceeași putere obligatorie și pentru contractanți când nu le-au prevăzut în convențiunea lor, fiindcă „nici o deosebire nu trebuie în mod logic să fie făcută între dispozițiile edictate de lege și cele edictate de uz, și unele și altele având aceeași putere legală¹²⁾”. Obiecțiunile că uzurile în general sunt nesigure și sporadice, că ele nu pot obliga pe părți să le cunoască, că sunt greu de probat, sunt înlăturate prin însuși efectul ce le-a imprimat voința legii.

14. Ca o consecință firească a celor spuse, credem, de asemenea, că greșita interpretare și aplicare a uzului juridic, cade sub controlul Curții de Casație.

Dimpotrivă în materia transacțiilor de bursă, uzurile interpretative n'au nici o putere obligatorie, ele rămân simple modalități de lămurire a voinței părților, se confundă în normele de echitate și bun simț vizate de art. 970 și 980 c. civ.

15. A dona chestiune. Poate judecătorul arbitral să aplice un uz pe care-l cunoaște dar care n'a fost invocat de părți?

Nepreșit că în sistemul care consideră uzurile ca simple manifestări ale voinței contractuale, aceasta nu e permis.

În materie de Bursă, uzul având aceeași eficacitate ca și legea, e logic să se recunoască judecătorului dreptul de a-l aplica din oficiu.¹³⁾

Nu se poate spune că necunoașterea legii e acoperită de prezumția *nemo censetur ignorare legem*, fiindcă nu vedem de ce uzul cu putere legală n'ar fi ocrotit de același principiu.

O singură deosebire trebuie făcută între uzul legislativ și legea propriu zisă: uzul nu este nici odată de ordine publică, fiindcă el reglementează totdeauna raporturi de drept privat. Prin urmare uzul nu poate distruge convenția părților, în timp ce o lege de ordine publică nimicește efectele oricărui raport obligatoriu contrar.

16. Rezumând cele ce preced, am putea spune în două cuvinte că toată dificultatea problemei ce am examinat, se reduce la o chestiune de probă a existenței uzului. Odată această chestiune elucidată,

11) C. C. Arion op. cit. p. 45 și 24; C. C. Paraschivescu și Cristoforeanu, op. cit.

12) C. C. Arion loc. cit.

13) Camera Arbitrală din București, prin o decizie din 1922, dată asupra unui diferend isvorât dintr-o convenție de vânzare de lemne, a aplicat din oficiu un uz constant referitor la predarea loco, fără să fi fost invocat sau cunoscut părților.

diferențierea dintre un uz și altul, din punctul de vedere al eficacității, se impune dela sine.

Imperfecțiunea mijloacelor de probă, însă, nu ne poate opri să considerăm sistemul legii Burselor ca cel mai sănătos și cel mai practic sistem din legislația noastră comercială.

George Iullu

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

Secțiunea I

Audiența dela 8 Septembrie 1922

Președenția D-ului G. V. Buzdugan, președinte

Sofia Stoiceanu cu Rebeca și Moise Rukenstein

INCHIRIERE.—TRANSAȚIUNI ÎNCHIEIATE ÎN CURSUL CONTRACTULUI ÎNTRU PROPIETARI ȘI CHIRIAȘI.—CONCESIUNI RECIPROCE.—RENUNȚĂRI.—VALIDITATE.

Transacțiunile din cursul contractului încheiate între proprietari și chiriași, prin care în schimbul unor concesiuni reciproce renunță la pretențiunile ce pot avea unii contra altora, în privința cărora legiuitorul excepțional a lăsat neștirbite principiile dreptului comun, sunt valabile și își au aplicațiunea chiar atunci când prevăd renunțarea la orice lege de favoare viitoare, care ar prelungi termenul închirierii.

No. 751.—Respingerea recursului făcut de Sofia Stoiceanu contra sentinței trib. Roman No. 224 din 1922, în proces cu Rebeca și Moise Rukenstein.

Curtea deliberând,

Asupra recursului introdus de Sofia Stoiceanu, cu autorizația soțului său C. Stoiceanu în contra sentinței No. 224-922 a Trib. Roman¹⁾ dată în proces cu Rebeca și Moise Rukenstein, pentru reziliere de contract și evacuare.

Văzând motivele de casare trase din violarea și greșită interpretare a art. 4 din decretul-lege din 2 Aprilie 1920, a art. 38 din acelaș decret, a art. 2-al. ultim din legea chiriilor din 14 Aprilie 1922, precum și art. 5 din codul civil și a principiilor relative la legile de ordine publică și exces de putere.

Având în vedere sentința supusă recursului, din care rezultă că recurența ocupând un imobil al intimatilor, pe baza unui contract de închiriere expirat în Octombrie 1918, dar prelungit conform legiuirilor excepționale și, în cursul acestei prelungiri ivindu-se neînțelegeri între părți cu privire la stricăciunile aduse de chiriașii imobilului, a intervenit între ele, la 2 Martie, deci în cursul locațiunei, o tranzacțiune, prin care proprietarii renunță la orice pretențiuni de despăgubiri pentru acele stricăciuni, iar în schimbul acestei

1) V. *infra.*, pag. 323.

renunțării recurenții se obligă a evacua, în mod irevocabil la 23 Aprilie 1922, imobilul, fără nici o rezervă și renunțând, tot odată, la orice dispozițiuni viitoare ce s'ar edicta în favoarea lor, pentru prelungirea contractului respectiv.

Că, pe temeiul acestei renunțări, instanța de fond a admis acțiunea prin care proprietarii au cerut rezilierea contractului și evacuarea la data convenită prin tranzacțiune.

Că, prin motivele de casare se invoacă violarea și greșita interpretare a art. 4 și 38 din decretul-lege din 2 Aprilie 1920, a art. 2 al. ultim și 4 din Legea de la 14 Aprilie 1922, relativă la chirii, a art. 5 cod. civ. și a principiilor relative la legile de ordine publică și exces de putere.

Considerând că, renunțările la contract, prevăzute de art. 4 decretul-lege No. 1420-920 și în privința cărorora această legiuire acordă chiriașilor dreptul de a invoca nulitatea lor, dacă au fost date în necunoașterea împrejurărilor de fapt și cele legale, — nu sunt decât declarațiunile de renunțare unilaterală, prevăzute de art. 37 legea măsurilor excepționale, adică actele unilaterale emanate numai de la chiriași și prin care ei declară proprietarilor că înțeleg a uza de facultatea dată de lege de a nu beneficia de prelungirea de locațiune la care au drept, iar nu și tranzacțiunile din cursul contractului încheiate între proprietari și chiriași, cu privire la pretențiunile ce reciproc le pot avea la contractul lor de locațiune.

Că, în ce privește aceste tranzacțiuni, care modifică raporturile juridice derivând din convențiunile părților și prin care ele își fac reciproc concesiuni și își iau obligațiuni, legiuitorul excepțional a lăsat neștirbite principiile generale din dreptul comun și prin nici una din legiuirile prin care acordă prelungirea contractelor, nu a luat vre-o măsură care să dea drept chiriașilor a anula aceste renunțări liber consfinte și motivate de concesiunile ce proprietarii la rândul lor le-au făcut; că dar aceste convențiuni au a-și avea în întregime aplicațiunea, chiar atunci când prevăd renunțarea la orice lege de favoare viitoare, care ar prelungi termenul închirierii, căci ele formează legea părților și deci trebuiesc aplicate, iar a nu le acorda valabilitatea, ar însemna a impune proprietarului un sacrificiu la care a consimțit numai în schimbul renunțării la prelungirea contractului și tot odată a ridica chiriașului dreptul de a putea să se desfacă sub forma unei tranzacțiuni avantajoasă sau necesară de contractul său, întorcând astfel în contra sa, o dispozițiune de favoare creiată în interesul său.

Că, pe temeiul acestor considerațiuni instanța de fond, înainte de a se invoca nici un motiv de nulitate a tranzacțiunii, pe temeiul unui principiu general de drept comun, ca vițiul de consimțământ, etc., a făcut o justă aplicare a principiilor legii aplicabile la materie atunci când a admis cererea de reziliere și evacuarea, astfel că motivele de casare fiind nefundate, au a fi respinse.

Pentru aceste motive, respinge.

CURTEA DE APEL DIN CHIȘINĂU

Secțiunea I

Audiența de la 28 Martie 1922

Președenția D-lui Vespasian Erbiceanu, prim președinte

Maria și Daniil Revenco cu Teodor V. Suruceanu

VÂNZAREA BUNURILOR NEMISĂTOARE.—FORMA NOTARIALĂ A VÂNZĂRII.—DACĂ E CERUTĂ AD SOLEMNITATEM.—ART. 1417 ȘI 1420 C. CIVIL RUS.

VÂNZAREA BUNURILOR NEMISĂTOARE.—FORMA NOTARIALĂ A VÂNZĂRII.—ART. 66 COD. NOTARIAL RUS.

1). Cu toate că dispozițiunile art. 1417 și 1420 din c. civ. rus declară că vânzarea și cumpărarea tuturor bunurilor nemisătoare se face în formă notarială și se întărește de primul notar, de aci însă nu rezultă că vânzarea făcută fără observarea acestei forme este nulă de oarece ea este cerută numai ad probationem iar nu și ad solemnitatem.

2). Dacă art. 66 din legea notarială rusă declară ca sancțiune nulitatea actului când nu îmbracă forma notarială, prin aceasta urmărește numai să apere drepturile fiscoșului și să facă să nu rămână necunoscută oficial instrămarea iar nu să isbească de nulitate voința și consimțământul părților care continuă să-și producă efectul, mai ales când se constată că s'a manifestat în mod cu totul liber prin vre-o recunoaștere formală judecătorească

No. 36.—Respins apelul făcut de Maria St. Revenco și Daniil St. Revenco în contra sentinței Tribunalului Chișinău S. I. No. 106/920 în proces cu Teodor Suruceanu.

S'au ascultat, în lipsa apelanților, D-ii avocați Vasile Eliad și C. Teodorescu din partea intimatului.

Curtea,

Asupra apelului declarat de Maria St. Revenco și Daniil St. Revenco din comuna Suruceni, jud. Chișinău, contra sentinței civile a Trib. Chișinău S. I. No. 106, pronunțată în ziua de 24 Martie 1920 în proces cu Teodor V. Suruceanu, din aceeași comună, pentru revendicare.

Având în vedere susținerile și concluziunile intimatului, puse prin avocații V. Eliad și C. Teodorescu și văzând actele și lucrările din dosar.

Având în vedere că înaintea Trib. Chișinău S. I. cu petiția înreg. la No. 2806 din 4 Iunie 1919, se intențază acțiune civilă de Maria St. Revenco și Daniil Revenco, prin care au chemat în judecată pe Teodor Vas. Suruceanu, pentru revendicarea unei case, cu sarai, mai mulți pomi roditori și 165 stânjani pătrați, situată în vatra satului Suruceni, jud. Chișinău și megieșită cu drumul, Gheorghe Hôrceagă, Manole Revenco, Simion Rotaru și Elisabeta Gh. Aga.

Tribunalul Chișinău, s. I., prin sentința civilă No. 106 din 24 Martie 1920, a respins ca nefundată acțiunea de revendicare cu 150 lei cheltuieli de judecată, împotriva căreia s'a introdus apelul de față.

Considerând că reclamantii dela prima instanță, în cererea de apel arată între alte motive, că actul de vânzare casnic, cu data de 7 Mai 1917 în realitate nu

este decât o promisiune de vânzare și că chiar dacă este o vânzare definitivă nu este valabilă, pentru că nu este făcută potrivit formelor stabilite de lege pentru înstrăinările de imobile; că la aceste motive ale apelanților, intimatul prin avocații săi arată, că apelul nu este semnat cum spune art. 260 din proc. civ. rusă, și în fond, că a cumpărat imobilul ce se revendică, cu act de vânzare, a plătit prețul, îl stăpânește și că această cumpărare este valabilă după legiurile locale; că celelalte motive (din cererea de apel nu sunt dovedite iar pentru vânzarea terenurilor răzășești nu se poate aplica forma notarială a actului, fiind destul dovedită cu actul casnic.

Considerând că în ce privește faptul, că apelul nu a fost semnat de apelanți, excepția ridicată, trebuie să se respingă întrucât intimatul s'a mai prezentat la data de 22 Septembrie 1921, și n'a făcut nici o obiecțiune; rămân celelalte motive de discutat.

Considerând că din actele depuse la dosar, scrise în limba rusă, și traduse în limba română se constată, că la 7 Mai 1917, Ștefan și Maria Ivanov Revenco au vândut lui Fedor și Fedorei Suruceanu, în posesiune de veci, ereditară, casa cu pivnița și cu locul în întindere de aproximativ șase prăjini pământ, cu prețul de șapte sute ruble, care bani s'au primit la săvârșirea actului. Acest înscris este semnat de Ștefan Revenco, tatăl lui Daniil Revenco, pentru dânsul și soția sa Maria, față de doi mărtori, semnături care au fost legalizate de comitetul și secretarul comunei Suruceni.

Considerând că ceea ce urmează să se examineze este valabilitatea actului sub semnătură privată, față de prescripțiile art. 1417 și 1420 din codul civil rus 66 și 157 din legea notarială rusă și 322 din legea stărilor țărănești.

Că, în adevăr, art. 1417 și 1420 din c. civ. rus, declară, că vânzarea și cumpărarea tuturor bunurilor nemiscătoare se face în formă notarială și se întărește de primul notar, principiu care se găsește și în art. 66 din legea notarială rusă, iar art. 322 din legea stărilor țărănești, vorbește de înstrăinarea parcelelor de pământ țărănești și care se va săvârși după regulile generale ale dreptului comun.

Că din toate aceste dispozițiuni, după o părere se susține că pentru înstrăinările și mărginirile dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, se cere ca actul să aibă formă solemnă sub pedeapsă de nulitate, adică este impus ad solemnitatem, iar nu ad probationem.

Considerând că după rânduielile codului civil român și francez se știe că actele juridice, adică acele care au la bază manifestarea voinței autonome a părților, pentru a crea un drept patrimonial sau economic, nu sunt supuse unor forme determinate de lege, cu alte cuvinte nu există o legislație formalistă, singura exprimare a voinței este suficientă, pentru ca față de cel care a declarat-o să producă efectul voit. Cu toate acestea sunt unele acte care fac excepție, cum este donațiunea, ipoteca, contractul de mariaj, ect., pentru care legea impune unele forme de executat cu scopul de protecție și apărare a celui care consimte asigurându-i independența de voință, sau redactarea și păstrarea mai bine a actului încheiat; că pentru aceste acte juridice cunoscute sub denumirea de acte solemn

înscrisul se investește cu forme instrumentale determinate pentru existența însăși a operațiunii juridice — forma dat esse rei și fără de care actul juridic în totul nu e valid.

Considerând că această solemnitate a actelor de înstrăinare a bunurilor imobiliare, nu se poate zice absolut că se vede și în legislația rusă, întrucât sunt cazuri, când vânzarea și cumpărarea este valabilă, cu toate că nu este actul făcut în forma notarială.

Astfel: I. potrivit art. 1367 și în urm. proc. civ. rusă se supun arbitrilor fără excepție, neînțelegerile care există între părți și pentru averile nemiscătoare, și prin hotărârea ce se pronunță, confirmată de tribunal se poate dispune ca un bun să treacă în posesiunea și proprietatea definitivă a altei persoane decât cea de care se deține;

2. Că înaintea tribunalului direct, prin acte de tranzație (art. 1357—1366 pr. civ. rusă) se poate transmite drepturile de proprietate și chiar în altă materie, cum este acela a dotei pentru care de asemenea art. 1006 din cod. civ. rus cere act notarial, se poate prezenta cazul ca un părinte sau altă persoană chemată special în judecată să recunoască că a constituit dota ce se pretinde, fie chiar din averea imobiliară, în urma cărei declarațiuni și dacă obiectul e bine determinat se pronunță o hotărâre, care are aceiași valoare ca a actului notarial.

Că, prin urmare, numai din aceste exemple se deduce că dacă forma notarială a actului de vânzare ar fi impusă de legile rusești ca o formă solemnă, ad solemnitatem în sensul ca ființa contractului să nu subsiste în lipsa ei, orice alt mod de transmisiune de proprietate imobiliară nu este posibilă; că tocmai prin aceasta se evidențiază că măsurile statorniceite de legislatorul rus, trebuiesc explicate și interpretate cu un alt spirit, iar formele ce întâlnim privite că urmăresc cu totul alt scop, ca cel ce reiese din legile unde cu adevărat solemnitatea actului juridic este categorie hotărâtă.

Considerând că în această privință legea rusă, pare că se apropie mai mult de sistemul codului civil german, în care pentru unele acte juridice, se utilizează și forma judecătorească nu numai cea notarială. Din această lege însă ideia unei confuziuni a celor două jurisdicțiuni: voluntară și contencioasă se desprinde din unele texte cum este art. 518 dela donațiune și 2233 dela testament.

Aceiași ideie clar exprimată nu conține codul civil rus și din această pricină există îndoielă asupra dispozițiilor de formă ce edictează, cât pentru legea notarială rusă, aceasta este vădit că nu se ocupă decât de jurisdicția voluntară în materia actelor, așa cum de altfel este și sistemul francez și cel român.

Considerând deci, că nefiind declarată expres de codul civil rus pentru transmisiuni de proprietate, și forma judecătorească, așa cum o găsim în cod civil german, părerea tuturor acelor care susțin solemnitatea actului de vânzare-cumpărare și care se țin strict de art. 66 din legea notarială, este oarecum sdruncinată prin exemplele ce am expus mai sus; dar după această părere se poate răspunde că săvârșirea operațiunii juridice, prin omologarea tribunalului, echivalează cu forma notarială și care la fel se întărește

apoi de primul notar, și că în fine, aceste piteze sunt excepțiuni dela regula generală de solemnitate a actului pentru un bun imobiliar, fără ca prin această explicațiune să se menție pe deplin neștirbit principiul ce se apără.

Considerând că, din cele arătate, rezultă că contractul de vânzare-cumpărare este cerut de lege mai mult ca un mijloc de dovadă, *ad probationem*, iar dacă se declară ca sancțiune nulitatea lui când nu îmbracă forma notarială (art. 66 leg. not. rusă), prin aceasta se urmărește să se apere în primul rând drepturile fiscalului, ale statului și să respecte grija ce legiuitorul a înțeles să depună pentru ca proprietatea înstrăinată să nu rămână necunoscută oficial, să se înregistreze imediat și să se poată contrăda cu chipul stabilit în fiecare moment, cât pentru voința sau consimțământul părților mai cu seamă când se constată fără îndoială că s'a manifestat în mod cu totul liber prin vreun înscris netăgăduit sau chiar printr'o recunoaștere formală judecătorească, nu se lămurește de lege că și ea este lovită și rămâne fără nici un efect măcar între părți.

Că în această situațiune se află intimatul Teodor V. Suruceanu, care la 7 Mai 1917, cu actul casnic legalizat în comuna Suruceni, a obținut consimțământul dela vânzătorii, asupra imobilului din litigiu, a plătit prețul fixat, eva lai mult a intrat în stăpânirea averii și acum, când valoarea lucrurilor a crescut enorm, se vede amenințat să piardă bunul câpătat.

Că, dacă îi cerem forma notarială, pe care din neștiință și greșală n'a executat-o, apoi acelaș lucru se poate imputa și apelanților și care nu ar avea temeii până la un punct să se prevaleze față de această eroare comună, căci *error communis facit jus*.

Considerând că în deosebi din punct de vedere al aplicațiunii practice pentru populațiunea din sate, această formă notarială dacă s'ar cere imperios ar fi să se producă aici în Basarabia o turburare a ordinii sociale, de oarece cea mai mare parte din țărani nu s'au supus formeii notariale încă de sub stăpânirea rusească în vânzările ce au făcut pentru bucățile lor de pământ din vatra satului sau dela câmp, și-au păstrat nestrămutat obiceiul lor strămoșesc și legile locale, fie pentru motivul, că nu aveau la îndemână notarul public, această primă autoritate a serviciului de notariat, sau că li se cerea sume prea mari de bani pentru confecționarea actului, sau și din alte cauze, ei se adresau mai degrabă la un scriitor (pisăr) din sat, primeau banii în fața martorilor, predau pământul cu știința tuturor din sat și de cele mai multe ori se prezentau și la primărie sau voloste, pentru a da înscrisului o formă de oarecare adevăritate; că din acest procedeu domestic întrebuițat de țărani, singurul care ar fi în pagubă nu este (decât fiscalul), Statul care nu si-a perceput dreptul său de transferire, însă care prin organele sale ar putea avea destule mijloace să-și incaseze taxele cuvenite, lăsând neatinsă convențiunea părților când se constată că ordinea publică ar suferi mai mult cu o măsură contrară.

Că intimatul a invocat ca mijloc de apărare în contivelor din sentința tribunalului pe cari le adoptăm în totul, Curtea în majoritate găsește că apelul este neîntemeiat și se respinge ca atare.

Pentru aceste motive, redactate de d-l Consilier C. Panaitescu, respinge ca neîntemeiat apelul,

Semnați: A. Anastasiad, I. Poșoiu, C. Panaitescu

Opiniune.

Având în vedere că prin acțiunea introductivă, apelanții Maria și Daniil Revenco, revendică dela intimatul în apel T, Suruceanu un teren rural de 165 st. p. împreună cu o casă, un sarai și mai mulți pomi roditori aflați pe el.

Că intimatul a invocat ca mijloc de apărare în contra acestei acțiuni un act casnic intitulat „zapis preliminar de vânzare“, prin care tinde să dovedească că dânsul a achiziționat imobilul în litigiu prin cumpărare dela Ștefan Revenco și Maria St. Revenco.

Că tribunalul stabilind că actul în chestiune, deși intitulat „zapis preliminar de vânzare“ totuși prin el se constată o vânzare definitivă și că întrucât e vorba de vânzarea unui bun țărănesc, făcută în conformitate cu obiceiurile pământului și legile locale, vânzarea este valabilă și în consecință a respins acțiunea.

Având în vedere că, în speța de față ce interesează este aceia de a se ști dacă conform legiuirilor în vigoare în Basarabia, vânzarea bunurilor imobiliare rurale sau urbane este sau nu un contract solemn, adică formalitatea cerută de lege pentru confecționarea vânzării, constituie o condițiune impusă pentru existența însăși a vânzării, iar nu numai pentru dovedirea ei.

Având în vedere că deși art. 46 din legea fundamentală rusească vol. X, precum și paragraful 63 al legii din 29 Februarie 1828 pentru administrarea provinciei Basarabiei zice că, „în hotarele guberniei Basarabiei, codul civil este în vigoare în toată întinderea ținutului Achermanului și în partea Basarabiei luată prin tratatul dela Berlin dela 1878, iar în celelalte localități ale aceleiași gubernii la judecarea afacerilor civile se aplică legiuirile locale ale țării, iar la caz de insuficiență a acestora și legile generale ale imperiului“, totuși prin art. 322 din legea stărilor țărănești, aplicabil în întreaga Basarabie se spune că înstrăinarea parcelelor de pământ țărănesc, care sunt proprietatea lor personală, se săvârșește după regulile generale ale dreptului comun, relative la vânzarea de imoblie; iar pînă art. 56 din legea notarială, de asemenea aplicabilă în întreaga Basarabie, se spune că, „contractele pot să fie făcute după voința părților în mod casnic sau notarial, exceptând actele de transmiterea sau restrângerea drepturilor de proprietate, asupra averilor nemișcătoare, cari, ca să fie valabile, trebuie să fie făcute de notari publici și apoi conform art. 157 din aceeași lege să fie întărite de primul notar, în fine art. 157 și 158 din legea notarială, prevăd că actele notariale cari stabilesc drepturi asupra proprietății imobiliare se întăresc de primul notar al circumscripției unde este situat imobilul.

Având în vedere că din colacionarea tuturor acestor texte rezultă în mod lămurit că în Basarabia, afară de ținuturile Achermanu, Ismail și Cahul, sunt aplicabile în materie civilă legiuirile locale Basarabene exceptându-se numai în ce privește vânzările de bunuri imobiliare cari, potrivit art. 322 din legea stărilor țărănești, 66.157 din legea notarială, pentru ca să fie

valabile, trebuiesc făcute conform dreptului comun, adică conform rânduielilor prevăzute în codul civil rus referitoare la această materie.

Având în vedere că, potrivit dispozițiilor art. 1417 și 1420 cod civil rus, vânzarea tuturor bunurilor nemișcătoare se face prin acte de cumpărare în formă notarială și apoi întărită de primul notar, conform dispozițiilor din art. 66.157 și urm. din legea notarială.

Că, vânzarea și cumpărarea bunurilor nemișcătoare făcută în contra stipulațiilor legale, este nulă, după art. 1406 din codul civil rus, text care se deosebește cu totul de art. 1295 din cod. civ. român, după care vânzarea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată asupra cumpărătorului, din momentul ce părțile s'au învoit asupra lucrului și asupra prețului, cu toate că prețul nu a fost încă numărât, iar lucrul nu a fost predat.

Având în vedere că, întrucât actul de vânzare referitor la bunul țărănesc de 165 stânjeni pătrați, în litigiu, invocat de intimat, este făcut nu sub forma actelor întărite, ci numai sub forma casnică, nepermisă de legea stărilor țărănești, aplicată în întreaga Basarabie după anul 1883, neîngăduite nici de art. 66.157 și urm. din legea notarială, și nici de codul civil rus, urmează că asemenea acte nu au nici o valoare juridică și sunt nule, întrucât cert este, că, conform regimului legal în vigoare în Basarabia, înstrăinarea bunurilor nemișcătoare chiar între părțile contractante, are caracterul unui „act solemn” adică a unui act în care formalitatea confecționării este cerută ad solemnitatem, pentru existența însăși a actului, iar nu numai ad probationem pentru dovedirea lui.

Că, astfel fiind, înainte de confecționarea actului de vânzare definitiv și întărită lui de primul notar trecerea proprietății dela vânzător la cumpărător nu poate avea loc, între țările contractante stabilindu-se prin acte casnice, provizoriu încheiate, numai raporturi isvorâte din drepturi personale de obligațiune reciprocă de a vinde și cumpăra, ceiace rezultă indirect din art. 1688 și 1689 cod. civ. rus, care dispune că ori de câte ori vânzarea nu se execută din culpa uneia din părți, se va perde arvuna dată sau se va întoarce îndoită în cazul când a fost primită, fără a se mai lăsa părții care nu este în culpă, dreptul de a cere rezinerea contractului.

Având în vedere că, această interpretare este în concordanță și cu jurisprudența constatată a departamentului civil de Casație a Senatului Rus No. 751 din 1873, No. 1326 din 1887, No. 100 din 1900 și No. 48 din 1903 care toate de comun acord stabilesc, că vânzarea unui imobil prin acte casnice este nulă nu numai față de cei de al treilea, dar și față de părțile contractante.

Având în vedere că, în cazul de față, actul casnic intervenit între Ștefan și Maria Revenco ca vânzători și Teodor Suruceanu ca cumpărător referitor la vânzarea unui teren țărănesc de 165 stânjeni pătrați împreună cu clădirile de pe el, neputând transfera proprietatea acestui teren dela vânzător la cumpărător, imobilul în chestiune a rămas în patrimoniul vânzătorilor, adică a apelanților Maria St. Revenco și Daniil Revenco cari sunt în drept să revendice, res-

tituind bine înțeles intimatului prețul primit și fiind pasibili a le plăti și daune în cazul când acestea ar fi avut loc și s'ar reclama.

Pentru aceste motive, redactate de d-l Prim Președinte Vespasian Erbiceanu, subsemnații suntem de părere a se admite apelul făcut de Maria St. Revenco și Daniil St. Revenco, în contra sentinței civile No. 106 din 1920, a Tribunalului Chișinău, secția I, care să fie reformată în totul și în consecință să se admită acțiunea în revendicare intentată de susnumiții apelanți contra intimatului Teodor Suruceanu.

Semnati: Vesp. Erbiceanu, H. Ojoga.

TRIBUNALUL JUDEȚULUI ROMAN

Audiența dela 10 Iunie 1922

Președenția d-lui D. Tomida, președinte

Rebeka Ruchenstein cu Sofia Stoiceanu

INCHIRIERE.—PRELUNGIREA CONTRACTELOR DE LOCATIUNE.—DISPOZIȚIUNILE ART. 4 DIN LEGEA DIN 13 APRILIE 1922.—ORDINPTBLIC.—DACĂ PĂRȚILE POT RENUNȚA LA PRELUNGIREA CONTRACTELOR.

Cu toate că dispozițiile legii din 13 Aprilie 1922 sunt de ordine publică, totuși prin aceasta părțile — proprietarul și chiriașul — nu sunt împedicate ca pe calea unei transacțiuni liber consimțite, să modifice ulterior încheerii contractului raporturile lor juridice derivând din contract, chiriașul renunțând la prelungirea contractului în schimbul renunțării proprietarului la cererea de dispăgubiri la care îl indrituia degradările aduse de chiriași imobilului.

No 224.—Admis apelul făcut de Rebeca Ruchenstein cu consimțământul soțului său Moise Ruchenstein în contra cărței de judecată No 122/922 a Judecătoriei Oc. urban Roman dată în proces cu Sofia Stoiceanu și soțul.

Tribunalul,

Asupra apelului introdus prin petițiunea înregistrată sub No. 12767 din 1922 de Rebeca M. Ruchenstein, cu consimțământul soțului său Moise Ruchenstein, în contra cărței de judecată No. 122 din 8 Mai 1922, pronunțată de judecătoria ocolului urban Roman, prin care i s'a respins ca nefundată acțiunea intentată în contra chiriașei sale Sofia Stoiceanu, cu autorizația soțului său Constantin Stoiceanu, pentru evacuarea imobilului său, din orașul Roman, strada Vasile Lupu No. 1.

Având în vedere apelul, actele dela dosar și desbaterile urmate în instanță, din care în fapt se constată, că apelanta cere atât prin reclamațiunea sa, cât și prin apelul său, ca intimata Sofia Stoiceanu să fie obligată a evacua imobilul proprietatea ei, motivat de o tranzacțiune intervenită între părțile litigante și încheiată la 22 Martie 1922, prin care proprietara declară, că renunță la orice acțiune de daune, pentru degradările trecute și cele ce eventual s'ar aduce imobilului său, iar chiriașul în schimb își ia obligațiunea de a evacua, fără nici o rezervă imobilul la data de 26 Aprilie (6 Mai) 1922 adăugând că nu înțelege a

se prevala de nici o dispoziție de favoare viitoare, în baza căreia s'ar prelungi contractul de locațiune și deci dreptul de locuință a imobilului; chiriașa declarând în mod expres și irevocabil, că părăsește imobilul la data arătată, renunțând definitiv la contractul de închiriere.

Având în vedere că apelanta prin apelul său pretinde, că tranzacțiunile dintre părți făcând legea părților, această convențiune de renunțare la contract din partea soților Stoiceanu, care este expresiunea liberei lor voinți, trebuie a fi considerată ca valabilă, deoarece caracterul de ordine publică a „legei privitoare la prelungirea contractelor de închiriere” trebuie interpretată în sensul, că dispozițiunile acestei legi stabilesc într'adevăr măsuri protectoare pentru chiriași în scopul de a fi menținuți în imobilele închiriate, dar ori de câte ori chiriașii înțeleg să renunțe la beneficiul de favoare acordat de lege, aceste renunțări trebuie să fie considerate valabile, producându-și efectul lor, pentru siguranța convențiilor dintre părți.

Considerând că chestiunea în drept care urmează să fie examinată este, dacă tranzacțiunile intervenite între proprietar și chiriaș în cursul pertractării contractului de locațiune, în cazul când sunt expresiunea liberei voinți a părților contractante, conținând în acelaș timp în mod efectiv obligațiuni reciproce pentru ambele părți și prin care se renunță în mod anticipat la drepturi eventuale, sunt valabile față de termenii art. 4 din legea privitoare la „prelungirea contractelor de închiriere” promulgată la 13 April a. c. care prevede, că dispozițiile acestei legi sunt de ordine publică.

Considerând că din spiritul în care este redactat art. 4 din legea privitoare la „prelungirea contractelor de închiriere”, cât și din acel ce se desprinde din întreaga economie a legii, rezultă că dacă intenția legiuitorului a fost aceea ca să ia măsuri de protecția chiriașilor luându-se puțința proprietarilor de a eluda cu ușurință dispozițiile unei legi de ordine publică, nu-i mai puțin adevărat însă, că legiuitorul n'a înțeles, să oprească și tranzacțiile, cari ar interveni între proprietari și chiriași, când ele ar pune capăt sau ar preîntâmpina un proces pornit tocmai pentru elucidarea sau lichidarea raporturilor juridice dintre ei, căci ceia ce a urmărit legiuitorul măsurilor excepționale, în materie de chirie, a fost prohibirea renunțărilor înserate în momentul încheerii contractelor, considerând valabile renunțările din timpul contractului, pentru motivul că legiuitorul a luat măsuri de protecție, cu unicul scop de a asigura chiriașului o cât mai completă libertate de acțiune față de proprietar; dar că odată contractul încheiat, chiriașului îi revine de a aprecia, dacă interesele îl cer a renunța sau nu la contractul în curs, sau la o prelungire acordată, sau ce s'ar aonda în viitor. Altfel dacă asemenea renunțări s'ar putea susține, că nu sunt valabile, ar trebui să admitem soluția imposibilă a imobilizării chiriașului în casa proprietarului, în contra voinței lui liber exprimată, ceea ce este inadmisibil.

Că, deci, ori ce modificare a raporturilor juridice derivând dintr'un contract de locațiune, făcută pe calea unei tranzacțiuni între proprietar și chiriaș, liber consimțită de părți, ulterior încheieri contractului

de locațiune, în cursul pertractării lui și prin care părțile -- cum este în specie -- își fac concesiuni reciproce și arume, că chiriașa renunță la contract cu începerea dela 23 April st. v. 1922, fără rezervă și fără a mai putea reveni în vre un mod obligându-se să evacueze în chip benevol imobilul la data arătată, iar proprietara că renunță la degradările imobilului, o atare tranzacție este valabilă căci clauzele de beneficiu înserate în „legea de ordine publică privitoare la prelungirea contractelor de închiriere” sunt relative la interese private și se poate renunța la ele de chiriaș în favoarea cărorora s'au introdus, neputându-se concepe o libertate protejată de legiuitor pentru exercițiul unui drept, fără puțința renunțărilor la beneficiul acestui drept.

Că deci în specie tranzacția intervenită între apelantă și intimată, fiind expresiunea liberului consimțământ a ambelor părți contractante, de oare ce nu s'a făcut nici o dovadă, că tranzacțiunea ar fi rezultatul unei constrângeri morale din partea proprietarei, ea este valabilă și cată să-și producă întreg efectul ei.

Considerând că drepturile eventuale pot face în mod valabil obiectul unei renunări, așa fiind, intimata care în cunoștință perfectă a împrejurărilor de fapt sau legale -- cum e în specie, -- a renunțat la beneficiul de prelungirea contractului de locațiune, edictat în favoarea sa de legile viitoare, în acest caz dânsa nu se mai poate prevala de drepturile conferite prin aceste legiuiri, căci după cum în cursul contractului chiriașul are libertatea de a se folosi sau nu de prelungirea legală, din momentul când dă proprietarului declarațiune de renunțare, tot astfel nimic nu se opune ca să renunțe și la un asemenea drept eventual, ce l'ar avea pe baza unei legi viitoare.

Prin urmare, tribunalul constatând, că chiriașa Sofia Stoiceanu prin tranzacția încheiată, liberă fiind, nu s'a mărginit să dea pur și simplu o declarațiune de renunțare la contract, ci declară formal că renunță la contract, ori care ar fi legile viitoare, deci ori care ar fi dispozițiile favorabile ei, dintr'o lege viitoare, care ar prelungi termenul închirierii, o asemenea declarație este valabilă căci a decide astfel, că nici în atare împrejurări chiriașul nu ar putea renunța, ar însemna a-i știrbi libertatea sa de acțiune și a întoarce în contra sa niște dispozițiuni de favoare create în interesul său, ceea ce este inadmisibil.

Că astfel fiind, intimata Sofia Stoiceanu, renunțând prin tranzacția încheiată între ea și apelantă, la ori ce drept eventual de prelungirea contractului de închiriere edictat printr'o lege viitoare, această renunțare fiind valabilă, tribunalul cată a admite apelul, a reforma hotărârea primei instanțe și a dispune evacuarea de către chiriașa Sofia Stoiceanu, a imobilului proprietatea apelantei, pe data prevăzută în reclamațiune.

Pentru aceste motive, redactate de d-l președinte D. Tomida, admite apelul.

Semnați: D. Tomida, E. Săndu'escu