

DREPTUL

LEGISLAȚIUNE — DOCTRINA — JURISPRUDENȚA — ECONOMIE POLITICĂ

APARE ODATA PE SAPTAMANA SUB CONDUCEREA D-lor

C. G. DISSESCU

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

SILIU RĂDULESCU
PRIM-REDACTOR

REDAȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA
3, STRADELA SF. SPIRIDON, 3

B. P. RĂDULESCU
REDACTOR-ADMINISTRATOR

Ion D. Filitti.—Chestiunea Naționalizării subsolului.
Jurisprudența Română. *Inalta Curte de Casație și Justiție, secția II.*—Contencios administrativ.—Legea pentru încurajarea construcțiilor.—Suspendarea prelungeșii contractelor. (Vasile Avramovici cu Ministerul Muncii).
Curtea de Apel din București, secția IV.—Pact comisoriu expres.—Rezilierea de drept a convenției.—Neplata la timp a dobânzilor. (Comandor Angelo Fruzianescu cu Maria Athanasovici).

CHESTIUNEA NAȚIONALIZĂRII SUBSOLULUI

Noua dispozițiune constituțională, care proclamă dreptul de proprietate și de exploatare al Statului asupra zăcămintelor miniere și bogățiilor subsolului, a provocat, în rândurile oamenilor și ziarelor înregistrate în partide politice, diferite obiecțiuni printre care două merită o discuțiune. Una din aceste obiecțiuni constituie o critică cu caracter doctrinar, prezentată de un distins om de drept, decanul baroului din Capitală. A doua obiecțiune, are un caracter de luptă politică și de critică pasionată, întemeiată pe o bănuială a intențiunii de punere în aplicare a dreptului.

Fiindcă este vorba de o chestiune de mare importanță, de o legiferare solemnă în împrejurări istorice de viață politică a noului Stat român, nu voiesc a aluneca pe povârnișul discuțiilor violente și înjositoare, pe care se rostogolesc adversarii politici obișiți de ură și ajutați de o parte a presei, care îndrăznește să se numească democrată și apărătoare a intereselor generale, chiar atunci când combate o concepțiune democratică, de mult admisă în lume ca o necesitate de așa natură, încât pentru timpurile și organizațiunea socială actuală este o idee care se impune în mod imperativ.

Dela început țin, însă, a mărturisii că am pretențiune numai de a da contribuțiunea sinceră a unei conștiințe cetățenești la cauza luminării obiective a noastră a tuturor.

Raportorul textelor constituționale ce se pun în discuțiune este, pe lângă un om politic cunoscut, un profesor de drept constituțional și un jurisconsult, care are toată autoritatea necesară să expună problema, și a expus-o în raportul său, care a fost examinat în debaterile Comisiunii parlamentare de către oameni de legi. Dar cred că rostirea adevărului poate căș-

tiga prin aportul fiecărui cetățean cu convingere sinceră, ce nu poate fi învinuită pe considerațiuni cu totul străine obiectivității discuțiunii.

Ideia naționalizării subsolului pune în discuțiune chestiunea dreptului de proprietate.

Dreptul de proprietate, sub imperiul codului civil, este un drept absolut și subiectiv, ca definițiune dogmatică, formând o instituțiune juridică, menită să protegiască libertatea și activitatea individuală. În această definițiune noțiunea proprietății este aceea a jurisconsultilor români și din ea lipsește preocuparea de nevoile superioare ale colectivității organizată în stat.

Această concepțiune energică a dreptului de proprietate aparține aceluiași timpuri, în care tatăl de familie (pater familias) avea drept de viață și de moarte.

În realitate, însă, codul civil român, ca și toate codurile inspirate direct de Codul Napoleon, înlătură în mod expres toate consecințele acestui drept absolut.

Art. 480, în care se cuprinde definițiunea dreptului de proprietate, spune categoric: „Dreptul de a se bucura și a dispune în mod exclusiv și absolut dar în limitele determinate de lege”. Aceasta înseamnă restricțiunea exercitării acestui drept — și ce numeroase restricțiuni se impun!

Diferite legi de utilitate generală restrâng și împiedică exercitarea dreptului de proprietate atât urbană cât și mai ales funciară: a) Reglementarea construcțiilor pe teren; b) Obligațiunea de aliniere și de retragere în vecinătatea drumului public; c) Prohibirea de construcțiune în vecinătatea cimitirelor; d) Supunerea la diferite obligațiuni pentru construirea stabilimentelor industriale; e) Autorizarea prealabilă pentru destelenirea pădurilor și prohibirea destelenirii în zona de apărare națională; e) Desecarea bălților și mlaștinelor ordonată pentru mărirea pământului cultivabil sau pentru garantarea salubrității publice; f) Inalienabilitatea pământurilor rurale; g) Exproprierea pământurilor cultivabile și de pășune. În fine mai există și obligațiuni ce nasc de plin drept din faptul vecinătății proprietăților și care restrâng caracterul absolut al dreptului.

Art. 489 și 492 c. civ. — de o importanță hotărâtoare.

pentru problema juridică — prevăd, cel dintâi în principiu, că, proprietatea pământului cuprinde pe aceea a suprafeței și a subfeței, cel de al doilea că, în ce privește minele, proprietarul nu poate trage foloasele producției decât în condițiile prescrise de lege și regulamente.

Definiția teoretică admite noțiunea proprietății subsolului; dar pe când suprafața face obiectul acceșiunii sau încorporării la dreptul de proprietate, subfața este supusă unui regim propriu, care exclude integralitatea dreptului absolut de a se folosi și de a dispune de proprietate, ba încă reduce aproape de tot dreptul de proprietate.

Textele Codului Napoleon și ale codurilor ce l-au copiat, s'au depărtat, deci, mult de la conceptul roman riguros al dreptului absolut de proprietate; de la conceptul că proprietarul individual poate distruge sau poate lăsa improductivă proprietatea, fiindcă libertatea sa nu poate fi constrânsă, și fiindcă instituția juridică a proprietății derivă dintr'un drept natural inatacabil.

Planiol, un jurisconsult superior și un interpret de mare autoritate al Codului Napoleon, spune categoric: „Dacă se poate zice că proprietatea e cel mai complex din toate drepturile reale, art. 544 (480 c. civ. rom.) face o falsă afirmațiune când spune că dreptul este absolut”.

Ceiace este caracteristic în transformarea noțiunii dreptului de proprietate, este că, se datorește impulsului omului de Stat, cu vederea reală a lucrurilor și cu priceperea adâncă a timpurilor noi — în raport cu antichitatea și veacul de mijloc.

Din timpul secolului al 15-lea regii, spre a trage foloase din producția minelor, au înființat dreptul regalian al zeciuiei din producție și au stabilit reguli speciale pentru exploatarea minelor.

Mai târziu, Adunarea națională franceză, după revoluțiunea dela 1789, a decretat prin legea din Iulie 1791, că minele sunt la dispozițiunea Națiunii și că proprietarul pământului are drept să le exploateze până la 100 metri adâncime, iar mai în jos numai cu autorizarea guvernului. Dreptul nou introdus de revoluția franceză, în condițiunile de mai sus, și prin concesiunea exploatării către proprietarii pământului, tindea și a avut drept urmare îmbucătățirea proprietății minelor și o foarte rea exploatare.

Din această cauză, sub imperiul codului civil și în timpul guvernării aceluia om superior, care a dat numele său codului civil francez, prin legea dela 21 Aprilie 1810 confecționată sub impulsul lui Napoleon I cel Mare, s'a edictat principiul expropriatiunii, în scopul de a se lua dreptul particularilor de a exploata minele.

De aceea Planiol spune, fără înconjur: „Rezultatul concret al legii dela 1810 a fost că mina a devenit o proprietate deosebită de suprafața solului, care numai este la dispozițiunea proprietarilor funciari, dar care se poate obține, pentru exploatare, dela Stat prin concesiune, și, în caz când concesiunea e dată terților (altora decât proprietarilor suprafeței), cu un drept la redevență pentru proprietarii suprafeței, ca o indemnizare de expropriere.

Iată starea adevărată a dreptului de proprietate, și

în special a proprietății subsolului; așa încât argumentele bazate pe ideia de drept absolut și exclusiv al proprietarului suprafeței asupra subfeței (subsolului) este istoricește și juridicește neexactă.

Care este aplicațiunea și justificarea acestei modificări esențiale a concepțiunii romane a dreptului de proprietate?

Este interesul economic general și superior al Statului, adică al societății organizată într'un stat modern. Și acest interes economic superior se motivează prin considerațiuni neînlăturabile:

a) Minele și bogățiile subsolului coprind substanțe rare, dar care sunt de o mare nevoie pentru viața economică;

b) Societatea în totalitatea ei, prin urmare statul, ce o reprezintă, este interesată în primul rând ca acele substanțe să fie bine exploatate și în folosul tuturor.

c) Exploatarea fiecărui subsol de către proprietarul suprasolului îmbucătățește proprietatea și duce la pulverizarea ei, adică la distrugerea ei — cum s'a făcut dovada chiar din timpul mării revoluțiuni franceze și sub regimul concesiunii separate către proprietarul suprafeței.

Aceiași dovadă de primejdia pulverizării proprietății am avut-o și în împroprietărirea dela 1864 — de aceea se declară prin art. 126 din legea agrară din 1921 că, pământul cultivabil nu se mai poate împărți prin moștenire decât până la 2 hect. la șes (1 hect. la munte și deal), iar prin art. 133 al aceleiași legi se permite declarația de indivizibilitate și de transmișiune indivizibilă a 50 hect.

d) O bună și utilă exploatare minieră cere imperios o exploatare în mare și pe o vastă întindere, care nu poate fi realizată de proprietarii particulari; ea nu se poate face decât în condițiuni speciale de experiență tehnică, de conducere unitară, cu o masă considerabilă de capitaluri.

Aceste considerațiuni de necesitate economică superioară, sunt nediscutabile, cum o dovedește faptul adoptării în țările civilizate a sistemului de concesiunare a exploatării minelor, acordat de stat, după norme legiferate de dânsul și care consfințesc dreptul de preeminență al societății asupra unor bunuri ascunse și de o utilitate generală.

Știința juridică modernă, de altfel, în legătură cu regulile economice de dezvoltare și progres ale statelor și societăților omenești, privește chestiunea dreptului de proprietate diferit de concepțiunea romană. Rudolf Hering, cel mai profund jurisconsult al timpurilor noastre, și căruia știința dreptului îi datorește o cugetare înaltă și largă a problemelor juridice, lămurște și desleagă definitiv chestiunea dreptului de proprietate, așa ca să nu mai poată fi invocată ca eternă noțiunea romană a dreptului de proprietate. Teoria individualistă a dreptului roman de proprietate — *dominium ex jure quiritium* — face din acest drept, un drept egoist, strâmt, bazat pe ideia de stăpânire a aceluia stăpân, care are drept de tutelă și de moștenire asupra sclavului, care are drept de viață și de moarte asupra membrilor familiei sale! Cu toată transformarea lui în evoluțiunea timpurilor, mai poate fi menținută concepțiunea teoretică a dreptului

absolut și egoist de proprietate, și deci a mai primi consecințele lui pur și simplu logice, de a distruge proprietatea, de a o lăsa improductivă, sau de a o întrebuința numai pentru uzul și folosul propriu al proprietarului fără nici o armonie cu nevoile colectivității în sânul căreia trăiește?

Așezarea problemei pe adevăratul ei teren învederează prin ea însăși adevărul: concepția romană și consecințele acestei concepțiuni nu mai pot fi primite în zilele noastre. Știința juridică, cea mai ortodoxă, înlătură ideea de ocupațiune ca fundament al dreptului de proprietate. Ea o privește ca o instituție juridică (nu ca un drept natural) menită ca să răspundă la o nevoie economică. Ceva mai mult, știința economiei politice, studiind problema repartițiunii bunurilor, a determinat noțiunea că proprietatea este o instituție socială, care nu trebuie să garanteze și să sancționeze dreptul egoist al individului, autonomia libertății lui de a se servi de acest drept contra interesului tuturor, contra nevoilor colectivității, opunându-i un drept absolut de o valoare metafizică și primejdios ordinii sociale.

Auguste Comte, filosoful pozitivist francez, cel dintâi a formulat teza că proprietatea este o funcțiune socială.

Cum privește jurisconsultul Ihering problema? Mai înainte de toate Ihering se preocupă de scopul dreptului și de modul de a garanta formațiunea și realizarea dreptului. El arată că scopul e creatorul întregului drept, dar nu scopul egoist, ci scopul societății din care face parte omul.

În al doilea rând, Ihering concretizează ideea de stat, care reprezintă organizația socială a constrângerei, în folosul societății, în folosul forței regulate și disciplinate, de oarece ocrotirea dreptului este funcția vitală a statului. De unde consecința că statul are îndatorirea imperativă să ia toate măsurile de constrângere, pentru asigurarea scopului, în vederea propășirii societății, adică a colectivității organizate.

În fine, Ihering examinează noțiunea de proprietate și zice: „Ideea proprietății nu poate aduce cu sine nimic în contradicție cu ideea societății... care ar putea împiedeca lucruri dela care atârnă bună starea miilor de oameni, prosperarea țării, siguranța statului...”

„Principiul neatacabilității proprietății ar însemna aruncarea societății în brațele capriciului, nepriceperii. Restrângerile proprietății sunt dictate de dreptul necesar al societății. Interesele individuale trebuie să concordeze cu cele ale societății, de aceea se aplică sancțiunea exproprierii și a interzicerii exercitării dreptului individual.

Pără expropriere, proprietatea ar deveni un blestem al societății... Nici juriștii romani nu înțelegeau nelimitat dreptul absolut de proprietate, căci la usucapiune admiteau superioritatea interesului societății, nevoia ca interesul proprietarului să cedeze în fața interesului societății...”

Ihering precizează și mai mult. El demonstrează că concepția socială ia locul concepției individualiste, că dreptul e asociațiunea realizată între individ și societate. Și, în fine, anunță — cu ce vedere ageră în viitor — că proprietarul particular va fi împiedecat să aglo-

mereze în mâinile sale proprietăți de pământ, din care sute și mii de țărani ar putea să trăiască sau să lase nefolositoare proprietățile cu bunuri de interes general, etc.

Vederile lui Ihering sunt înalte și reprezintă de pe acum cuceriri în domeniul juridico-social pe care se reazemă și se va rezema în viitor dezvoltarea societăților omenești, așa precum în domeniul pur economic s'au realizat multe din dorințele doctrinelor socialiste, care cadrau cu aceia ce Ihering numește asociația realizată între individ și societate.

Prin urmare, suntem foarte depărtați de noțiunea primitivă a dreptului de proprietate, care astăzi este considerat ca o funcțiune socială, sancționat prin puterea legală a statului și având drept scop interesul societății, dezvoltarea colectivității, asigurarea ordinii Statului organizat. Toate argumentele pur juridice ce se invoacă contra tezei sunt fără valoare astăzi și nu pot să atingă reforma constituțională propusă în ce privește proprietatea subfeței pământului și exploatarea acestor bogății mare și de un învederat interes general.

Nationalizarea subsolului, organizată în vedere ca exploatarea minelor să se facă în folosul națiunii și Statului român, are o importanță ce se evidențiază prin ea însăși. Într'adevăr, dacă toată lumea este de acord că exploatarea utilă și bine condiționată a minelor și bogățiilor subfeței pământului, nu se poate face decât în mare, pe o vastă suprafață, cu însemnată masă de capitaluri, sub o direcțiune tehnică superioară, și în vedere de a face ca producția să servească pentru toți și pentru stat, naște imediat întrebarea:

Se va lăsa ca asemenea mare avuție națională să încapă în puterea financiară a unor puternice întreprinderi sau asociațiuni de capitaluri, putând avea concursul politic al statelor, cu interese economice divergente și la un moment dat chiar cu interese naționale și politice ostile?

Este destul ca o asemenea întrebare să se impună, și este destul ca o atare eventualitate să apară, ca să se justifice prevederea constituțională de nationalizarea subsolului minier al țării — după cum legislația exproprierii a prevăzut aceasta pentru subsolul pământului expropriat — și luarea de măsuri, garantând, prin acțiunea sau controlul direct și răspunzător al Statului, folosirea acestei avuții generale pentru români și statul român, și înlăturând pericolul acaparării și imixtiunii străine și vătămătoare interesului de stat al României.

Subiectul este foarte întins, el comportă dezvoltări mari; sunt diferite aspecte ale aceluiaș punct de privire, care pot face obiectul discuțiilor.

Cadrul articolelor din revistă nu permite, însă, o așa de lungă dezvoltare; trebuie, pentru asta, mai multe articole pe capitole și chiar subdiviziuni de capitole. Pentru acum m'am mulțumit a preciza chestiunea și, mai mult, a-mi rosti convingerea, cu speranța neascunsă ca și alții să-și mărturisească convingerile, într'o ocaziune atât de importantă și de decisivă, și să caute să se producă acea liberă și sinceră discuțiune, care este atributul și datoria unei democrații

ce râvneste a fi demnă de libertatea și pozițiunea cercită prin legea de ordine a unei societăți cu civilizație contemporană. Aceasta cu atât mai mult cuvânt că parte din presa zilnică, încătușată de interesele politice și mânată de pașimile oamenilor fără frâul intelectual al științei, întunecă adevărul problemelor.

6 Martie 1923.

Ion D. Filitti
Avocat

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

Secția III

Audiența dela 8 Decembrie 1922

Președinția D-lui D. G. Tăzläuanu, președinte

Vasile I. Avramescu cu Ministerul Muncel

CONTENCIOS ADMINISTRATIV.—LEGEA PENTRU INCURAJAREA CONSTRUCTIILOR.—CONTRACT.—SUSPENDAREA PRELUNGIREI LUI.—DECIZIE A MINISTERULUI MUNCII.—REOURS.—INADMISSIBILITATE.

Recursul la contenciosul administrativ depe lângă Inalta Curte de Casație, în contra deciziunii de suspendarea prelungirii contractelor, dată de Ministerului Muncel pe baza legii de încurajare a construcțiilor de clădiri, este inadmisibil dintr'un îndoit punct de vedere: a) această decizie nu-și poate produce efectele de cât atunci când evacuarea chiriașului e pronunțată prin o hotărâre judecătorească, cu care ocazie chiriașul poate invoca mijloacele sale de apărare; și b) această deciziune ministerială nu este un act de autoritate, deoarece legea spune precis că Ministerul se va întemeia pe avizul unei comisii de specialiști la darea ei, cu alte cuvinte ea este un act de jurisdicție administrativă nesusceptibil de calea de atac a Contenciosului administrativ.

No. 1831.—Respins ca inadmisibil recursul făcut de Vasile I. Avramescu contra deciziunii No. 4275 din 8 Sept. 1922 a Ministerului Muncel.

CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI

Audiența de la 3 Ianuarie 1922

Președinția D-lui Gr. Conduratu, consilier

Comandor Angelo Frunzianescu cu Maria Athanasovici

FACT COMISORIU EXPRES.—REZILIEREA DE DREPTA CONVENTIUNILOR.—ART. 1367 C. CIVIL.

FACT COMISORIU EXPRES.—REZILIEREA DUPĂ CEREREA UNEIA DIN PĂRȚI.—DACĂ NECESITA O SOMAȚIUNE PREALABILĂ.—ART. 1367 C. CIVIL.

FACT COMISORIU EXPRES.—CONSECINȚE.—DACĂ POT FI INLĂTURATE DE INSTANȚELE JUDECĂTOREȘTI SUB MOTIV DE ECHITATE.—ART. 1367 C. CIVIL.

1. Dacă atunci când potrivit art. 1367 c. civ. la o vânzare s'a stipulat că în lipsă de plata prețului la termenul fixat, vânzarea va fi de drept reziliată, cumpărătorul poate plăti și

după expirarea termenului, câtă vreme n'a fost pus în întârziere de către vânzător printr'o interpelațiune formală, de aci nu rezultă că părțile n'au libertatea să dea în convenția lor o formulă și mai puternică pactului comisoriu, suprimând cerința interpelațiunii.

2. Faptul că părțile cari au stipulat în convenția lor pactul comisoriu expres, au prevăzut că rezilierea nu se poate cere de cât de una din părți pentru neîndeplinirea obligațiunii celeilalte, nu atrage ca consecință necesitatea unei somațiuni prealabile rezilierii, deoarece pactul comisoriu operează rezilierea tot de drept și fără somațiune sau judecată, dar numai după voința unei părți.

3. Pactul comisoriu fiind prevăzut în convențiunile dintre părți tocmai în scop de a nu se lăsa câmp liber considerațiunilor de echitate, instanțele judecătorești n'au căderea să modifice această voință a părților sub motiv de echitate

No. 4.—Respins ca nefundat apelul făcut de Angelo Frunzianescu în contra sentinței civile cu No.123/922 a Tribunalului Ilfov S. Notariat, în proces cu Maria Athanasovici.

S'au ascultat D nli avocați I. Rosental, Istrate Micescu și N. Alexandrescu prntru apelant și Toma Stelian, și C. Stoianovici pentru intimată.

Curtea,

Asupra apelului introdus de D-l Comandor Angelo Frunzianescu prin petiția înreg. la No. 2229 din 1922 contra sentinței tribunalului Ilfov secția de Notariat No. 132 din 7 Iunie 1922 prin care s'a respins ca nefundată contestația făcută de D-sa contra formulei executorii pusă pe actul de vânzare autenticat de acel Tribunal la No. 4365 din 1920.

Având în vedere actele din dosar, susținerile și concluziunile orale și scrise ale părților.

Având în vedere că din acestea se stabilesc următoarele:

Prin actul autenticat de Tribunalul Ilfov secția de Notariat la No. 4365 din 28 Februarie 1920, D-na Maria Athanasovici a vândut D-lui N. Mischonszinsky imobilul său din București, strada Atena No. 11, colț cu Bulevardul I. C. Brătianu, cu prețul de 2.250.000 lei, din care 1.050.000 i se plătise până atunci prin depuneri făcute la Banca de Scont din București, 500.000 lei era datoriată către Credit, care rămânea pe seama cumpărătorului, iar restul de 700.000 lei urma să i se plătească în termen de 3 ani dela autentificare cu o dobândă anuală de 6 la sută plătitibilă semestrial și anticipat la 1 Aprilie și 1 Octombrie al fiecărui an.

Plata capitalului și a procentelor trebuia să se facă la domiciliul vânzătoarei sau la Banca arătată de D-sa. Neplata la termenele fixate a dobânzilor și a restului de preț da drept D-nei Athanasovici să declare reziliată vânzarea fără somație sau dare în judecată, prin simpla

investire cu formula executorie a actului, căruia părțile îi recunosc puterea unei hotărâri judecătorești și în asemenea caz cumpărătorul pierde sumele avansate în contul prețului. Impozitele fonciare și dările comunale, calculate până la finele lui Februarie 1920 precum și taxele de apă și gunoi socotite până la trimestrul Aprilie 1920 exclusiv au rămas în sarcina vânzătoarei. Aceasta și-a rezervat dreptul de a locui până la Sf. Gheorghe 1922, apartamentul ce ocupa la facerea actului în etajul III, plătind cumpărătorului o chirie anuală de 20.000 lei în 2 rate egale cu o lună înainte de Sf. Gheorghe și Sf. Dumitru. Peste 5 zile D-l N. Mischozniky prin actul autentic de Tribunalul Ilfov secția de Notariat la No. 4839 din 1920 și transcris la No. 2084 din 1920, revinde acest imobil D-lui Comandor A. Frunzianescu cu prețul de 2.750.000 lei din care 762.283 lei primiți de vânzător, 487.717 lei datorita la Credit, 700.000 lei restul de preț datorat D-nei Athanasovici în modul și condițiunile prevăzute în primul act de vânzare și despre care cumpărătorul declară că a luat cunoștință, iar 800.000 lei rămânea să fie plătiți vânzătorului Mischozniky în termen de 3 ani dela autentificare, cu o dobândă de 6 la sută plătită semestrial cu anticipație la 25 Martie și 25 Septembrie al fiecărui an.

Orice plată trebuia să fie făcută de cumpărător numai la domiciliul vânzătorului. Neplata la termen a capitalului sau a vreunei dobânzi, datorite D-nei Athanasovici, atrage de plin drept rezilierea vânzării în condițiunile actului acesteia și în asemenea caz cumpărătorul este în culpă și suferă față de D-l Mischozniky toate consecințele pierderii imobilului.

În executarea acestor contracte, Comandorul Frunzianescu a depus prima rată de dobânzi în valoare de 17.500 lei datorite la 1 Aprilie 1920 D-nei Athanasovici la Banca de Scont, arătată de dânsa.

Rata a doua de Octombrie 1920 s'a plătit astfel: D-l Frunzianescu a scris din Galați, unde domiciliază, la 20 Septembrie 1920, Băncii de Credit Român, să plătească D-nei Athanasovici suma de 7.500 lei, care împreună cu 10.000 lei chiria apartamentului achită dobânda datorită și despre aceasta comunică și D-nei Athanasovici prin scrisoare recomandată la 21 Septembrie 1920. Banca de Credit Român înștiințează pe D-l Frunzianescu că l'a debitat cu suma de 7.500 lei, iar la 1 Octombrie 1920 D-na Athanasovici a și primit suma.

După această plată făcută în chipul arătat, cele două rate următoare de 1 Aprilie 1921 și 1 Octombrie 1921 au fost plătite în termen de D-l Frunzianescu la domiciliul D-nei Athanasovici conform contractului.

Pentru plata de 1 Aprilie 1922 — care a provocat procesul de azi — cumpărătorul Frunzianescu a scris din Galați la 25 Martie Băncii de Credit Român să plătească în contul său D-nei Athanasovici suma de 11.500 lei dobânda datorită, fără de a arăta când trebuia făcută plata și fără de a înștiința pe D-na Athanasovici.

La 27 Martie Banca îi comunică că s'a debitat contul cu suma arătată. În acest timp la 25 Martie 1922 D-na Athanasovici a consemnat cu recipisa No. 9278 din 1922 suma de 10.000 lei chiria pe semestrul Sf. Gheorghe—Sf. Dumitru 1922 și a înștiințat despre aceasta prin scrisoare recomandată pe D-l Frunzianescu. Tot odată la 27 Mai i-a notificat că înțelege să beneficieze de prelungirea contractului de închiriere, notificare făcută prin Portărei.

De altă parte, văzând că nu i s'a plătit rata de dobânzi la 1 Aprilie 1922 și cum perduse și actul original de vânzare, a cerut împreună cu N. Mischozniky la 15 Aprilie 1922 să i se libereze un duplicat, conform art. 1188 c. civil, ceea ce s'a și admis prin jurnalul No. 2314 din 15 Aprilie 1922. Tot în aceea zi a obținut investirea lui cu formula executorie, arătându-și astfel voința de a-l declara reziliat.

În urmă D-na Athanasovici a cerut și dobândit dela Trib. Ilfov secția III ordonanța No. 6123 din 19 Aprilie, prin care s'a dispus să i se redea imobilul, ordonanța comunicată D-lui Frunzianescu, împreună cu somația în ziua de 22 Aprilie 1922. Contra acestei ordonanțe numitul a făcut apel la 24 Aprilie 1922. În aceeași zi a notificat prin portărei D-nei Athanasovici că de oarece a refuzat să primească suma de 17.500 lei pe care Banca de Credit voia să i-o plătească, se va prezenta Marți 25 Aprilie cu un Portărel a constata refuzul, ceea ce s'a și făcut de portărelul I. Bădulescu, căruia i s'a declarat de vânzătoare că nu poate primi nici o sumă de bani, întrucât contractul e reziliat.

Față de acest refuz cumpărătorul a consemnat suma cu recipisa No. 17250 din 27 Aprilie 1922 și i-a notificat despre aceasta vânzătoarei la 4 Mai 1922.

La 29 Aprilie, zi fixată pentru judecarea apelului, contra ordonanței arătate, D-na Athanasovici a declarat că-și retrage cererea de référé, cu rezerva însă că nu renunță la efectele pactului comisoriu, care a operat în favoarea sa.

În acest interval, însă, la 25 Aprilie, vânzătoarea ceruse Tribunalului de Notariat executarea actului de vânzare investit cu formula executorie, prin evacuarea cumpărătorului și repunerea sa în posesie. În acest sens s'a înmănat D-lui Frunzianescu o somație din 26 Aprilie 1922.

Contra investirii cu formula executorie, numitul introduse la Tribunalul de Notariat contestația de față la 24 Aprilie prin petiția înreg. la No. 13101 din 1922.

Mai târziu, în cursul procesului, cumpărătorul Frunzianescu a plătit în ziua de 16 Noembrie 1922 la Percepția 3 fiscală cu chitanța No. 25.007, suma de lei 8415 bani 75, iar în ziua de 17 Noembrie 1922 la percepția 3-a comunală cu chitanța No. 13109 suma de 4604 lei, impozite pe 1918—1919 și 1919—1920 privitoare la imobilul în litigiu.

Având în vedere că apelantul a susținut că în con-

tractul de vânzare dintre D-na Athanasovici și D-l N. Mischonzniky nu este o condiție rezolutorie expresă, ci un pact comisoriu, de care vânzătoarea nu se putea folosi fără a încunostiința prealabil că alege calea rezilierii, ceea ce n'a făcut; că pactul nu-și putea produce efectul decât în cazul neplății a cel puțin două rate de dobânzi; că D-na Athanasovici primind în trecut ca plata să se facă la Banca de Credit Român, nu putea invoca rigoarea pactului comisoriu cu privire la plata la domiciliu fără o prealabilă încunostiințare; că, de fapt, dânsul a făcut plata ca și altă dată dând ordin la 25 Martie 1922 Băncii de Credit și aceasta s'a executat trimițând spre semnare chitanța D-nei Athanasovici, care a primit-o precum se dovedește cu actele din dosar, dovadă care cere a fi complectată cu registrele Băncii și prin martori; că în tot cazul rata de 1 Aprilie 1922 era plătită prin compensațiune întrucât D-na Athanasovici avea de plătit către apelant chiria de Aprilie 1922 și impozitele din trecut achitate de el și care sumi întrec valoarea ratei de dobânzi; că, în sfârșit, intimata a renunțat la reziliere întrucât și după ce a considerat contractul reziliat, a lăsat suma de 10.000 lei chiria ce depusese pentru apartamentul ce ocupă fără să facă nici un fel de rezervă sub nici o formă și aceea sumă a fost încasată de D-l Comandor Frunzianescu fără vreo opunere din partea vânzătoarei, care astfel, posterior declarației de reziliere i-a recunoscut calitatea de proprietar; că, de altfel, ar fi inechitabilă o astfel de reziliere.

Având în vedere că intimata a susținut că în contractul de vânzare se cuprinde un pact comisoriu de a treia categorie, forma cea mai severă, stabilit prin voința părților; că, în baza lui, nu este nevoie pentru reziliere, de vreo somațiune sau dare în judecată; că, art. 1367 c. civ. nu împiedică pe părți să stabilească modul în care vânzătorul avea să-și exercite dreptul de reziliere, anume prin investirea cu formula executorie, ceea ce s'a și făcut; că mai mult încă, dânsa a adus la cunoștința apelantului hotărârea sa de reziliere prin comunicarea ordonanței Trib. Ilfov secția 3-a și a somațiunii de evacuare; că, dacă s'a renunțat la această ordonanță, renunțarea s'a făcut cu rezerve exprese în privința pactului comisoriu și în orice caz faptul înștiințării despre declararea rezilierii nu poate fi suprimat.

Că, de altă parte, nu se poate admite că ar fi renunțat la rigorile pactului comisoriu prin aceea că odată, în mod excepțional, a primit plata unei rate la Banca de Credit Român, când e dovedit că plata următoarelor 2 rate i-a fost făcută, conform contractului, la domiciliul său.

Că, această renunțare nu poate fi dedusă nici din depunerea chiriei pentru apartamentul său, pentru că chiria era exigibilă înainte de plata ratei de dobânzi și nici din neridicarea acestei sumi sau nefacerea vre-

unei rezerve, pentru că nu se putea ști sigur care va fi soarta procesului și nu voia să fie scotită că nu și-a îndeplinit obligațiunea; că, în schimb, cumpărătorul s'a desinteresat de imobil în cursul procesului.

Că, nu este întemeiată nici obiecțiunea că rezilierea ar fi fost îndreptățită numai în caz de neplătă a cel puțin 2 rate de dobânzi, sau că rata de Aprilie 1922, azi în discuție, ar fi fost achitată prin compensație, când este cert că la acea dată D-l Frunzianescu nu eca creditor.

Că, nu se mai poate discuta buna sau reaua credință față de pactul comisoriu; că, de altfel, apelantul n'a depus nici măcar diligența din Septembrie 1920, când a prevenit-o de depunerea ratei la Bancă; că, proba cu martori și registre — chiar dacă ar părea verosimile cele afirmate — nu este utilă pentru că nu era obligată să primească plata altundeva decât conform contractului; că, în schimb, dânsa a fost îngăduitoare fiindcă n'a investit contractul decât la 15 Aprilie;

Că, spre a nu se mai vorbi de neechitate — declară formal că nu înțelege să reție sumele plătite din preț, deși are acest drept conform contractului;

Având în vedere că, pentru caz de neplătă contractul cuprinde următoarea clauză: „Neplata la termenele fixate a dobânzilor și a restului de preț garantat cu privilegiu, dă drept D-nei Maria Athanasovici să declare reziliat vânzarea, fără somațiune sau dare în judecată, prin simpla investire cu formula executorie „a prezentului act căruia părțile îi recunosc puterea unei hotărâri judecătorești și, în asemenea caz, cumpărătorul pierde sumele avansate în contul prețului”.

Considerând că, din felul cum este redactată această clauză, rezultă, deși nu se spune formal, dar e necontestat și de părți, că în caz de neplătă a dobânzilor și a restului de preț, rezilierea are loc de drept; că, de asemenea se vede că nu este nevoie de somațiune sau dare în judecată; că, dacă părțile ar fi redactat clauza în sensul că rezilierea are loc de drept fără somațiune sau dare în judecată, pactul comisoriu opera în mod automat, ca o condiție rezolutorie expresă, chiar contra părții, care voia să fie apărată, adică contra vânzătoarei; că, principiul libertății convențiilor îngăduie însă părților să prevadă și alte modalități pentru apărarea uneia din ele față de această reziliere automată, anume că numai partea va avea dreptul să declare reziliat contractul, — bine înțeles dacă nu se va îndeplini obligațiunile de către partea cealaltă; că, în asemenea caz, rezilierea va avea loc tot de drept, fără somațiune sau judecată, dar numai după voința unei părți; că partea adversă nu se poate plânge de această situație și nu poate cere îndeplinirea altei formalități, fiindcă așa au convenit.

Considerând că în speță părțile au prevăzut că rezilierea va avea loc numai prin voința vânzătoarei și au precizat și forma în care să se manifeste această voință: simpla investire cu formula executorie; că, din aceea

că se lăsa creditorului dreptul de a declara reziliat contractul, nu înseamnă că pactul comisoriu și-a pierdut din efectele sale și că ar mai fi nevoie de vreo somație sau încunoștiințare a debitorului; că, ar fi fără sens ca după ce părțile au admis și au prevăzut în contract că rezilierea are loc de drept, fără somație sau fără judecată, să se ceară din nou somație pe motiv că rezilierea nu se operează automat, ci numai una din părți are dreptul să declare, când scopul acestui drept de reziliere — acordat creditorului — prin libera voință a ambelor părți — a fost nu să-i facă acestuia situația mai rea, readucându-l la situația pactului comisoriu în care nu s'a prevăzut scutirea de somațiune, ci mai bună decât aceea pe care o avea când acest pact opera automat.

Având în vedere că după art. 1367 c. civil când la o vânzare de imobil s'a stipulat că în lipsă de plata prețului în termenul fixat, vânzarea va fi de drept rezolvată, cumpărătorul poate plăti după expirarea termenului pe cât timp nu este pus de către vânzător în întârziere printr'o interpelațiune în formă, după care judecătorul nu-i poate da termen;

Considerând că, lăsând la o parte diferența dintre codul român și cel francez, care nu prezintă interes în cauză, din înscrierea acestui text la vânzare, în care se cuprinde o formă a pactului comisoriu, nu înseamnă că părțile n'au libertatea să dea în convenția lor o formă și mai puternică pactului comisoriu suprimând cerința acestei interpelațiuni; că textul citat, fără a restrânge libertatea convențiilor, reglementează o situație, care nu e cea de față și deci el nu este aplicabil.

Că, deci, pactul prevăzut în citata clauză este un pact de forma cea mai severă, echivalent cu condiția rezolutorie expresă și care operează numai după voința creditorului arătată prin investirea actului cu formula executorie.

Considerând că, chiar dacă s'ar admite că este necesară o somație, ea n'ar avea alt efect decât să înștiințeze pe debitor, că a avut loc rezilierea de la data investirii cu formula executorie, când creditorul și-a declarat voința sa, iar nu să-i dea putința să mai îndeplinească obligația până în momentul primirii somației.

Având în vedere că D-na Athanasovici a și adus la cunoștința debitorului, la 22 Aprilie 1922, ordonanța Tribunalului Ilfov secția 3-a și somația de evacuare, dată în baza formulei executorii.

Având în vedere că, numita creditoare mai târziu și-a retras cererea de referență, declarând însă că nu renunță la efectele pactului comisoriu.

Considerând că, deși ordonanța și somația nu și-au mai produs efecte, a rămas totuși faptul că prin a-

ceastă somație D-l Frunzianescu a fost înștiințat în forma cea mai sigură că D-na Athanasovici a uzat de dreptul său de a declara reziliat contractul.

Că, prin urmare, dacă, afară de investire s'ar mai cere vreo somație, și chiar dacă s'ar admite că până la primirea ei debitorul ar mai fi putut plăti, în cazul de față s'a făcut și somația, iar debitorul tot n'a plătit până la primirea somației, așa că pactul comisoriu tot și-a produs efectele.

Având în vedere că, s'a susținut că rezilierea nu putea avea loc decât dacă nu s'ar fi plătit cel puțin două rate de dobânzi:

Considerând că, din contract, care trebuie privit în întregime pentru a fi bine interpretat, rezultă în chip cert că intențiunea părților a fost ca neplata oricărei rate să atragă rezilierea; că, în special, începutul clauzei citate înlătură orice îndoială, pentru că în ea se prevede că neplata la termenele fixate a dobânzilor și a restului de preț, dă dreptul..... iar termenele fixate pentru plata dobânzilor sunt 2 pe an: 1 Aprilie și 1 Octombrie; așa că neplata dobânzilor datorite la oricare din aceste termene, dă dreptul la reziliere; că neplata unei rate dar, îndreptuie pe creditor să-și exercite dreptul de a declara reziliat contractul.

Având în vedere că, în ce privește plata ratei de 1 Aprilie 1922, potrivit contractului, trebuia făcută la domiciliul vânzătoarei sau la o bancă arătată de dânsa.

Considerând că, din împrejurarea că rata de 1 Octombrie 1920 a fost plătită, — cu consimțământul creditorului — la Banca de Credit Român nu se poate deduce că s'a modificat contractul, în privința plății, pentru toate ratele sau pentru plata capitalului; că, nu mai poate fi discuție asupra acestui punct, de oarece în urmă D-l Frunzianescu a plătit nu una ci amândouă ratele din 1921 la domiciliul vânzătoarei, executând astfel litera contractului; că, chiar dacă s'ar pretinde că prin plata făcută la Banca de Credit s'a modificat contractul, fără îndoială că prin plata ratelor din 1921 la domiciliu s'a făcut o nouă modificare, revenind la forma primă a contractului; că, debitorul nu poate zice că a mai avut vreo umbră de îndoială asupra locului plății, când în 1921 a respectat contractul achitând două rate consecutive la domiciliul vânzătoarei.

Că, din facerea unei singure plăți în mod excepțional, altundeva decât la locul din contract nu e îngăduit să se deducă o modificare a unui contract și o renunțare la drepturile uneia din părți.

Considerând că, întrucât plata trebuia făcută și la 1 Aprilie 1922, tot conform contractului la domiciliul creditorului, dânsa nu era obligată să primească a i se face plata la Banca de Credit Român; că, așa fiind, chiar dacă ar fi dovedită pe deplin susținerea apelantului că Banca de Credit ar fi scris D-nei Athanasovici să se prezinte spre a-și încasa suma, aceasta n'ar schim-

ba soluția pricinii; că, în aceste condițiuni, proba cu martori și cu registrele Băncii, este fără folos și deci Curtea o respinge.

Având în vedere că, s'a mai obiectat că rata de 1 Aprilie 1922 fusese în tot cazul achitată prin compensație cu alte sume ce se datora D-lui Frunzianescu și anume chiria datorită de D-na Athanasovici și impozitele.

Considerând că, pentru a se opera compensațiunea se cere, între altele, reciprocitate de obligațiune, să existe adică raporturi reciproce de creditor și debitor, pentru creanțe certe, lichide și exigibile; că la 1 Aprilie 1922 D-l Frunzianescu nu era creditorul D-nei Athanasovici pentru suma de 10.000 lei drept chirie, pentru că aceasta depusese conform legii suma încă dela 25 Martie 1922 și-l înștiințase prin scrisoare recomandată, că dacă n'a luat cunoștință decât la 5 Aprilie, aceasta n'are importanță, pentru că compensațiunea operându-se prin efectul legii, chiar fără știrea părților, nu se cere să crează că este, ci să fie în realitate creditor; că la noi pentru compensație nu e nevoie, ca în codul german, de o declarație a unei părți către cealaltă; că art. 35 din codul de comerț e fără aplicare, fiindcă nu e vorba de încheierea unui contract.

Că, D-l Frunzianescu la 1 Aprilie 1922, era cu atât mai puțin creditor pentru impozitele plătite pentru vânzătoare ia comună și la Stat, cu privire la imobilul în litigiu, de oarece această plată a făcut-o de abia în Noembrie 1922; că dacă și el, ca posesorul actual al imobilului în litigiu, era ținut, față de comună și Stat, să achite aceste impozite, chiar pentru trecut, de aci nu rezultă că era decât debitor alături de D-na Athanasovici, iar nu creditorul acesteia; că dar nu poate să fie vorba de compensație.

Că, de altă parte, oferta reală făcută de D-l Frunzianescu, nu poate fi luată în considerație, fiindcă a fost făcută peste termenul contractului.

Că, deci, rămâne stabilit că nu s'a plătit rata de dobânzi dela 1 Aprilie 1922 și ca atare D-na Athanasovici era îndreptățită să declare reziliat contractul.

Având în vedere că, s'a mai susținut că vânzătoarea ar fi renunțat la efectele pactului comisoriu prin faptul că a depus chiria de 10.000 lei și a lăsat să fie încasată de D-l Frunzianescu, fără a face vreo opunere sau rezervă.

Considerând că, din acestea nu rezultă o renunțare pentru că la 25 Martie, când a depus chiria și la 27 Martie, când i-a notificat prelungirea, nu era exigibilă rata de dobânzi, care trebuia plătită la 1 Aprilie și la acea dată neștiind ce va face cumpărătorul, dânsa își îndeplinea obligațiunea de chiriășe.

Că, dacă n'a retras suma după ce a văzut că numitul nu plătește rata de dobânzi și dacă nu s'a opus la încasarea ei, nu înseamnă iarăși că a renunțat, fiindcă

nu putea ști hotărârea justiției în procesul său și nu era sigură că nu i se va opune neplata chiriei.

Că, întrucât renunțările nu se presupun, din faptele arătate mai sus, care aveau de scop îndeplinirea unei obligații, nu se poate deduce o renunțare, iar continuarea procesului de față e cea mai bună dovadă că a înțeles să nu părăsească drepturile sale.

Având în vedere că, nu este fundată nici susținerea că ar fi trebuit chemat și D-l Frunzianescu la liberarea copieii actului prim de vânzare, pentru că potrivit art. 1188 cod. civil, asemenea copii, spre a avea aceeași credință ca și originalele, trebuiesc liberate, părțile fiind față sau chemate cu formele legale.

Că, actul de vânzare a cărui copie se libera fiind intervenit între D-na Athanasovici și D-l Mischonzniky, numai ei erau părțile care trebuiau chemate sau care trebuiau să fie față la această liberare așa cum s'a și urmat; că de nicăeri nu rezultă dreptul pentru D-l Frunzianescu — ca aldoilea cumpărător în baza altui act — de a fi față, sau de a fi chemat la liberarea copieii de pe primul act.

Având în vedere că, apelantul a arătat că rezilierea în aceste condițiuni aduce o atingere gravă echității.

Considerând, că justiția fără îndoială, trebuie să năzuiască a face să triumfe cât mai mult echitatea, interpretând textele în acest sens, dar fără a nesocoti legile și regulile de drept unanim admise; că mai ales în materie de pacte comisorii, stabilite în legea părților tocmai pentru a nu se lăsa câmp liber considerațiunilor de echitate, instanțele n'au căderea să modifice această voință a părților;

Că, în speță D-na Athanasovici, deși avea dreptul să rețină toate sumele primite din preț, a declarat că nu înțelege să reție aceste sume, declarațiune de care Curtea a luat act; că nu e absolut nici un motiv să i se ceară a le și depune, cum pretinde apelantul Frunzianescu.

Că, dacă apelantul rămâne totuși dator să plătească anumite sume celui de al doilea vânzător, D-l N. Mischonzniky și încearcă și alte pagube, are ași imputa sieși că atunci când știa că este ținut de un pact comisoriu sever, n'a observat condițiunile și nu le-a executat întocmai.

Că din toate cele de mai sus rezultă că apelul D-lui Comandor A. Frunzianescu este nefundat și ca atare trebuie respins.

Apreciind și asupra cheltuelilor de judecată cerute de intimată, le fixează la suma de 500 lei.

Pentru aceste motive, respinge ca nefundat apelul.

Semnati Gr. Conduratu, A. Rădulescu, A. Lerescu