

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-MICȘUNEȘTI, C. HAGI-THEODORAKY

SILIU RĂDULESCU
PRIM-REDACTOR

REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA
3, STRADELA SF. SPIRIDON, 3

B. P. RĂDULESCU
REDACTOR-ADMINISTRATOR

Tabla de materii pe anul 1922 fiind apărută, se trimite d-lor abonați cari au achitat abonamentul. Rugăm cu această ocaziune pe cei în întârziere, a trimite suma ce au de plată pentru a putea primi tabla de materii.

I. Manu.—Despre Privilegiile avocaților.

Jurisprudența Romană.—Inalta Curte de Casație și Justiție, secția III.—Cumul.—Pensiune.—Funcțiune publică. (Const. I. Bunescu cu Ministerul de Finanțe).

Curtea de Apel din București, secția III.—1. Pact comisoriu expres.—Locațiune.—Reziliere.—Renunțarea fostului proprietar.—Dacă este opozabilă noului proprietar.—2. Dată certă.—Registre comerciale.—Dacă pot da dată certă unui contract de închiriere. (Societatea „Intercontinentala de transport” cu Soc. cooperativă „Capie”).

Curtea de Apel din Iași, secția II.—Inchiriere.—Chiriași.—Proprietar care a vândut alt imobil.—Oferire în schimb a imobilului ocupat de proprietar chiriașului. (Direcția Generală P. T. T. cu Grigore Doicesen).

DESPRE PRIVILEGIILE AVOCAȚILOR

Noua lege a avocaților din 21 Februarie 1923 este produsul colaborării barourilor din diferitele provincii întrunite, însuflețite de dorința de a ajunge la un statut unic al diferitelor barouri și este locul ast-fel să o salutăm ca binevenită. Recunoaștem că opera a fost grea, întru cât autorii au avut să deslege problema delicată de a împăca tendințe provenind din tradiții diferite și bazate pe patru legislațiuni deosebite.

Scopul nostru nu este de a examina dispozițiile legii referitoare la organizațiunea internă a barourilor, singurele în definitiv care sunt la locul lor într'o lege specială a avocaților. Aceste dispozițiuni au fost unanim laudate. Ne mulțumim a constată și noi un efort reușit spre o regulamentare mai perfecționată, care va asigura o preparațiune, o disciplină și o ajutorare mai eficace a corpului avocaților.

Ceea ce ne preocupă în prezentul articol sunt părțile din lege unde se reglementează raporturile avocaților cu terții cu care vin în contact sau în conflict, cu ocaziunea exercitărei profesiunii lor.

În reglementarea acestor raporturi avocații se gă-

seau într'o situațiune delicată, care provine din faptul că nici o altă corporațiune nu se află în situațiunea privilegiată a corpului avocaților de a juca un rol covârșitor în parlament. Prin incompatibilitățile constituționale în defavoarea acelor elemente intelectuale care compun corpul funcționarilor și al magistraților, prin puțința de a distribui activitatea lor în mod mai independent ca alte profesii liberale, prin desvoltarea, la școala profesiunii lor, a calităților cerute pentru lupta cu arma cuvântului, avocații sunt indicați a juca în politică și în parlament un rol preponderent.

Nu am avut de regretat acest fenomen care s'a produs la noi ca pretutindeni. Am văzut în istoria noastră contimporană că oamenii de stat dintre cei mai de seamă au ieșit din barou și printre făuritorii României Mari, avocații au avut un rol de frunte. Cunoscuta aversiune ce o avea contra lor un mare dispărut care nu era avocat, nu a putut să ne înșele asupra realității în această direcție.

Dacă în virtutea acestui fenomen, care s'a modificat foarte puțin prin sufragiul universal, legea avocaților a fost presintată, susținută și, în mod covârșitor, votată de avocați, pericolul consistă, când se reglementa tranșarea conflictelor de interese dintre avocați și terți, ca nu cumva să reiasă din lege rezultatul inconvenientului ce există de a fi totodată și legiuitor și parte.

Legea poate lua măsuri ca acelaș om să nu fie și judecător și parte. Care lege însă ne-ar putea apăra contra pericolului mult mai mare ce ne-ar putea lovi din partea unei quasi-majorități parlamentare, care prin absența multor neinteresăți devine o majoritate în toată regula, și care votează o lege în a cărei sferă de aplicațiune toți membrii ei sunt părți direct interesate în viața lor extra-parlamentară.

Nu mă îndoiesc că autorii legii și-au dat seama de pericolul posibil și de acuzațiunea ce li s'ar putea aduce dacă nu se fereau de a da naștere acestui pericol. În ce mă privește și pentru interesul ce am pentru corpul avocaților, aș fi preferat ca avocații parlamentari să se recuze în momentul de a trece la urnă pentru votarea unora din articolele din lege, căci cred că avocații nu au reușit pe deplin a se adăposti de inconvenientul de a fi totodată și legiuitor și parte.

În timpul de față cred că omul politic care nu ar proclama că este democrat ar fi arătat cu degetul. Cel mult s'ar putea discuta asupra nuanțelor ce le cuprinde această denumire. Coautorul legii avocaților cel mai sărbătorit este dintre acei care trag cu cea mai mare convingere clopotul democrației. Totuși democrația a fost învinsă în legea avocaților. Este un fapt că această lege, începând de la capitolul IV, despre drepturile avocaților, făcând incursiuni îndrăznețe în legiurile noastre fundamentale, codul civil, codul penal, procedura civilă și penală, creează avocaților în cea mai largă măsură acele avantagii cu desăvârșire anti-democratice care se cheamă *privilegiu* și *monopol*, adică preferință asupra altora, ba chiar excluderea altora în profitul lor. Aceste două cuvinte, deși nu sunt pronunțate nicăeri, decât doar acolo unde este vorba de privilegiul unei creațe, apar la fie-care pas făcut de cititorul legii și fac să se zburlească părul ori-cărui democrat convins.

Ni se va spune că o bună parte din aceste dispozițiuni sunt produsul unificării după calapodul de peste munți. Legislația în vigoare în ținuturile noi, supuse încă articolelor de lege din fostul regat ungar, produse ale școlii nemțești îmbrăcate într'un vest-mânt turanic presărat cu țepușele caracteristice ortografiei descendentilor lui Arpad, nu sunt întotdeauna pe înțelesul minților noastre latine. În tot cazul, drepturile exorbitante pe care parlamentul din Budapesta le-a acordat contingentului sen de avocați este temperat prin precauțiunile rigide, întronate de legi și de moravuri, ale disciplinei țarilor de sub influența germanică.

Am avut ocazia să constat, în fața unei instanțe ardelenesti cum se îngrădește de către magistrați, fără protestare din partea avocaților, libertatea apărării primilor ocupanți la bară în favoarea libertății apărării tot atât de sfinte a celor care își așteaptă rândul. Conchid de aici la diferența nivelului disciplinar pe toate terenurile ce trebuie să existe între cei de acolo și cei de aici. Unificarea nu trebuia deci să depășească chestiunile de pură organizare internă.

Să trecem în revistă monopolurile și privilegiile asigurate avocaților prin noua lege. Articolul 37 institue monopolul avocaților în materije de redactarea actelor de notariat în localitățile unde nu sunt notari publici, adică în vechiul regat. Se însărcinează astfel avocații cu una din atribuțiunile notarului public, cealaltă, autentificarea, fiind de atribuțiunea magistraților. Această tutelă obligatorie este inutilă și poate fi abuzivă. Notarul public este un funcționar supus unui tarif moderat. La noi părțile se adresează de sigur unui avocat pentru actele mai complicate. Este însă abuziv a obliga pe părți să adauge la cheltuielile lor de confecționarea materială și de autentificare a actului pe acelea ale unui onorar de avocat pentru acel mare număr de acte autentice care nu se fac decât după un simplu calapod, de multe ori tipărit, sau se compun din dispozițiuni atât de cunoscute încât nu au nevoie de cunoștințele unui specialist. Nu menționez decât procurele, chitanțele de descărcare, contractele care se reînnoiesc în mod periodic în condițiuni identice, ca închirierile și arendările, actele de vânzare care nu conțin altceva decât obiectul, prețul și mențiunea primirei, etc., pentru care

avocații nu vor îndeplini absolut nici un alt serviciu decât darea unei semnături. Luarea unui onorar, cât de mic ar fi, pentru un asemenea serviciu nu mi se pare a fi de demnitatea unui avocat. Poate că de multe ori nu vor lua, dar simpla bănuială că ar putea să ia, sau faptul că unii dintre ei vor precupeți o simplă iscălitură este suficient a arunca o umbră asupra baroului. Numai vorbim de vexațiunea ce va rezulta pentru cei exceptați de la această obligativitate și care nu vor fi cunoscuți de judecătorul autentificator, de a se prezenta cu diploma de studii universitare și cu actele de naștere, sau de căsătorie a persoanelor pentru care au dreptul de a redacta acte. Legea a uitat să prevadă că în acest caz vor putea recurge la atestarea unui avocat, însă poate că aceasta se va admite prin analogie, ceea ce însemnează că nici ei nu vor fi scutiți de a plăti onorarii unui avocat.

Art. 40 stabilește, sub pedeapsă de nulitate, obligativitatea contrasemnării de către un avocat a petițiilor de intentarea acțiunilor la tribunal și de atacarea hotărârilor înaintea tribunalelor și curților. Știm că această obligațiune există în provinciile alipite, dar acolo cel puțin legea e consecință și exclude, de la tribunal în sus, pledarea părții în persoană. La noi legea avocaților nu se atinge de art. 94 proc. civ. care permite părților a se înfățișa în persoană.

Ce a putut conduce pe autorii legii la această unificare parțială? Pledarea unui proces cere o obișnuință și cunoștință mult mai aprofundate decât redactarea unei petiții, fie chiar o petiție de intentarea unei acțiuni. Nu credem totuși că legea a comis o inadvertență. Nu găsim nici o explicațiune alta decât că legiuitorul nu a îndrăznit să lovească pe față în libertatea individuală care, oricum, cel puțin în intențiunile noastre dacă nu în practică, era mai dezvoltată în țara noastră decât în fosta monarhie austro-ungară, funcționăristă și polițienească.

Dar atunci de ce legiuitorul s'a legat de petiții? Ori-cât de bună ar fi petiția, dacă acțiunea nu este bine susținută, ea va fi respinsă cu petiție cu tot. Dacă imprișinatul crede că are nevoie de un avocat îl va angaja și pentru petiție și pentru pleoarie. Dacă crede că nu are nevoie, necesitatea de a supune petiția sa aprobării unui avocat nu apare decât ca un bir asupra celor care au urâtul obicei de a apărea singuri în fața instanțelor.

În apel, ceea ce importă sunt motivele de apel și pentru ele nu se cere nici o contrasemnare când sunt date prin cerere deosebită. Necesitatea contrasemnării petiției de apel va putea expune părțile la anularea apelului și la pierderea termenului, când termenul, chiar cu adăogirea celor 5 zile de grație este scurt, ca de exemplu în legea proprietarilor.

Trecem la dispozițiile relative la litigiile pentru onorarii de avocat. Aici găsim un șir de privilegii, din care unele erau deja câștigate la etapa precedentă a legiuirii speciale a avocaților: Competința instanței domiciliului reclamantului, solidaritatea legală a clienților figurând în aceeași cauză, judecata și termenele urgente, suprimarea dreptului de opoziție.

Ultimul și cel mai însemnat privilegiu este cel conținut în art. 42 și stabilește dreptul și reglemen-

țarea privilegiului pentru onorariul avocatului stabilit prin act scris, care se întinde asupra averii mobile sau imobile conservate sau intrate în patrimoniul clientului prin serviciile prestate de avocat.

Stabilirea acestui privilegiu are un prim efect important, în cazul când poartă asupra unui imobil, acela că avocatul va fi plătit de preferință înaintea tuturor creditorilor ipotecari. Înlăturăm cu indignare gândul care încearcă să ne cuprindă că se vor putea naște procese fictive care să frustreze pe creditorii ipotecari de tot sau parte din asigurarea creanței lor. Nici un avocat nu se va putea preta la asemenea manopere. Nu este mai puțin adevărat că se vor naște nedreptăți în folosul avocaților și în paguba creditorilor ipotecari.

Dar legea nu s'a mulțumit a acorda un privilegiu creanței de onorar. Ea mai stabilește și privilegierea privilegiului asupra bunului mobil așezându-l în rang imediat după privilegiul Statului, înaintea oricărei alte creanțe privilegiate. Aceasta ni se pare prea de tot excesiv.

Această dispozițiune va asigura avocatului eventual achizițiunea unui bun mobil pe prețul onorariului, înlăturând pe toți ceilalți creditori privilegiați, ca pe creditorul gagist, cu tot dreptul lui de retențiune, pe vânzătorul, care riscă să piardă prețul lucrului vândut, pe închirietorul, hangiul, cărăușul, etc. Toți, absolut toți trebuie să cedeze pasul avocatului ori-cât de anterioară ar fi creanța lor.

Se poate pune întrebarea de ce un avocat care a câștigat un proces este mai interesant decât un doctor care a salvat viața clientului său și care nu se bucură de nici un privilegiu pentru onorariul său. Este adevărat că medicii participă la privilegiul pentru cheltuelile de ultimă boală. Acest privilegiu însă, care dealtminteri trece și el acum după privilegiul avocatului, nu are, prin definițiune, la bază un succes profesional ci nu se datorește decât respectului care vrea legea să fie acordat memoriei defunctului.

Protestă-vor medicii contra inferiorității ce li se creează față de avocați, sau fi-vor prea mândri de știința lor pentru a da prilej, după cum fac avocații, unei discuțiuni, pe baza aceleiași scări de măsură calitativă, asupra rangului respectiv datorit unei creanțe izvorâte din lumina științei și unei creanțe născută din circulațiunea bunurilor?

(va urma)

I. Manu

Consilier la Curtea de Apel din București

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTITIE

Secțiunea III

Audiența dela 13 Decembrie 1922

Președenția D-lui D. G. Tăzlăuanu, președinte

Const. I. Bunescu cu Ministerul de Finanțe

CUMUL. — PENSİUNE. — FUNCȚİUNE PUBLICĂ. — ART. 6 DIN LEGEA CUMULULUI, ART. 2 DIN LEGEA MĂSURILOR EXCEPȚIONALE ȘI 23 DIN LEGEA GENERALĂ DE PENSİUNI.

Din moment ce aplicația art. 6 din legea cumulului, a fost suspendată prin art. 2 din legea măsurilor excepționale, urmează că nici dispozițiunea art. 23 din legea generală de pensii n'a putut rămâne aplicabilă în timpul cât legea excepțională a fost în vigoare, de oarece dispozițiunile art. 23 din legea generală de pensii cuprind în esență aceleași dispozițiuni ca și art. 6 din legea cumulului.

No. 381. — Admis recursul făcut de Const. I. Bunescu contra refuzului Ministerului de Finanțe de a-i plăti pensiunea.

S'au ascultat D-nii avocați Dendrino din partea recurentului și C. Stoicescu pentru Ministerul de Finanțe.

Curtea deliberând,

Ausupra motivului de recurs:

„Rău s'au aplicat art. 6 din legea cumulului și 23 din legea pensiilor, întrucât conform legii măsurilor excepționale din 10 Ianuarie 1917, încetează împiedicările prevăzute prin aceste legi“.

Având în vedere recursul făcut de inginerul C. I. Bunescu prin care se plânge că fiind pensionar, a fost numit și funcționar la Ministerul Comunicațiilor, primind pe tot acest timp pensiunea cât și leafa de funcționar.

Că, dela 1 Ianuarie 1921 Ministerul de Finanțe refuză a-i plăti pensia sub motiv că conform art. 23 din legea pensiilor și art. 6 din legea cumulului, un pensionar care este și funcționar, nu poate încasa în acelaș timp atât pensia cât și leafa.

Considerând că, printre împiedicările prevăzute de legea cumulului din 1890, este și aceea prevăzută de art. 6 al acestei legi și reproducă în totul prin art. 23 din legea pensiilor dela stat, județ și comună de a primi o funcțiune publică sau mai exact de a încasa și leafa unei funcțiuni publice ce ar primi, trebuind să opteze pentru pensiune sau leafă afară numai dacă ambele întrunite nu trec de 300 lei lunar;

Având în vedere însă că art. 2 din legea asupra unor măsuri excepționale, relative la funcțiuni publice și la consiliile județene și comunale, zice:

„In tot timpul cât prezenta lege va fi în vigoare, încetează de a se mai aplica împiedicările pentru numiri în funcțiuni publice, rezultând din legea cumulului sau a incomptabilităților stabilite prin diferite legi“.

Că, dacă aplicația art. 6 din legea asupra cumulului, a fost suspendată, urmează că nici art. 23 din legea generală de pensii, care în esență cuprinde aceiași dispozițiune n'a putut rămâne aplicabil pe tot timpul cât legea excepțională în discuțiune este în vigoare, mai ales că această lege se exprimă în termeni generali, referindu-se la toate împiedicările și incompatibilitățile rezultând din legea cumulului precum și din orice alte legi.

Că, dar cât timp legea măsurilor excepționale este în vigoare, textele invocate pentru a nu se plăti re-
curentului pensia nu-și are aplicațiune și deci recursul
său este întemeiat.

Pentru aceste motive, admite recursul.

CURTEA PE APEL DIN BUCUREȘTI

Secția II

Audiența de la 29 Martie 1922

Președenția D-lui Titu Magheru, președinte

Soc. „Intercontinentală de Transport“ cu Soc. cooperativă „Capic“

**PACT COMISORIU EXPRES.—REZILIEREA CONTRACTULUI DE LOCAȚI-
UNE.—CULPĂ.—REA CREDINȚĂ.—ART. 1367 ȘI 1439 C. CIVIL.**

**PACT COMISORIU EXPRES.—RENUNȚAREA DIN PARTEA FOSTULUI PRO-
PRIETAR AL IMOBILULUI.—DACĂ E OPOZABILĂ NOULUI PROPRI-
ETAR.—ACT AUTENTIC SAU CU DATĂ CERTĂ.—ART. 1182, 1367,
1439 ȘI 1441 C. CIVIL.**

**DATĂ CERTĂ.—REGISTRELE COMERCIANȚILOR.—DACĂ POT DA DATĂ
CERTĂ UNUI CONTRACT DE LOCAȚIUNE.—ART. 1182, 1410 ȘI 1441
C. CIVIL.—ART. 22 ȘI 46 C. COM.**

1. Când părțile au prevăzut prin contractul intervenit între ele pactul comisoriu expres, în cazul călcării vreuneia din clauzele contractuale, el operează în mod mecanic, aducând de drept rezilierea contractului, pe care instanța judecătorească nu face de cât să o constate, fără a mai avea dreptul să examineze dacă la baza culpei uneia din părți s'ar afla sau nurea credință sau neputința de a-și ține angajamentele contractuale.

2. Renunțarea din partea fostului proprietar la pactul comisoriu expres, implică în mod firesc modificarea în parte a contractului de locațiune ast-fel că, pentru ca această modificare să poată fi opozabilă noului cumpărător, trebuie ca în conformitate cu dispozițiunile art. 1441 c. civ. să fie făcută sau prin act autentic sau printr'un act privat, dar cu dată certă.

3. Cu toate că registrele comercianților fac dovadă între comercianți și nu au nevoie de dată certă, de aci însă nu rezultă că un act constatător al unei închirieri trecut într'un registru comercial capătă dată certă, de oarece contractul de închiriere chiar făcut între comercianți este un act civil și nu poate avea dată certă decât în cazurile și condițiunile prevăzute de art. 1182 c. civil.

No. 79.—Admis apelul făcut de Soc. Intercontinentală de Transport în contra sentinței civile No. 795/921 a Tribunalului Ilfov S. II civ. în proces cu Societatea „Capic“

S'au ascultat D-nii avocați Worthman pentru apelantă și Dendrinu pentru societatea intimată.

Curtea,

Având în vedere apelul făcut de „Intercontinentală“ societate anonimă de transport și comunicații în contra sentinței civile cu No. 795 din 1921 a Tribunalului

Ilfov secția II c. c., prin care i s'a respins acțiunea ce a intentat societății cooperative „Capic“, centrală de aprovizionare a personalului de Credit, pentru rezilierea contractului de închiriere a apartamentului ce i-a închiriat acesteia din urmă societăți.

Având în vedere conclusiunile părților și actele din dosar din care rezultă următoarele: În anul 1918 Societatea de asigurare „Dacia-România“, ca proprietară, închiriază Societății „Capic“ ca locatară un apartament din imobilul său din București, str. Regală 8. Închirierea se face pe un an de zile, însă se prelungește de drept pe baza decretelor-legi respective de prelungirea contractelor de locație. La 7 Decembrie 1920, Societatea de asigurare „Dacia-România“ vinde societății „Intercontinentală“, apelanta de azi, imobilul său din strada Regală 8, imobil din care făcea parte și apartamentul închiriat Societății „Capic“, act pe care noua proprietară, Societatea „Intercontinentală“, îl aduce la cunoștință chiriașei în ziua de 5 Ianuarie 1921, printr'o notificarea înmănată prin corpul portăreilor. În urma primirii acestei notificări și în conformitate cu contractul de închiriere, societatea „Capic“ plătește chiria nouei proprietare pe examina devenită exigibilă, adică acea de la 20 Martie 1921; la câștul exigibil următor în loc să plătească însă la 20 Septembrie 1921, când urma după contract a-l achita, îl plătește cu șapte zile întârziere, ceace face pe proprietară societ. „Intercontinentală“ să refuze primirea chiriei și pe baza clauzelor contractuale să introducă acțiunea înaintea Tribunalului, cerând să constate că contractul de închiriere este de drept reziliat, să ordone evacuarea chiriașei și s'o oblighe a-i plăti drept daune, echivalentul chiriei pe semestrul de Octombrie 1921—Aprilie 1922.

Că, Tribunalul deși constată că chiria a fost depusă cu 7 zile întârziere peste termenul stipulat, totuși găsește că față de împrejurarea că fosta proprietară a imobilului a primit în mai multe rânduri deferite câșturi de chirie peste termenele stipulate prin contract, trage concluzia că pactul comisoriu nu mai poate opera, el fiind de drept desființat prin voința proprietarului și deci respinge acțiunea ca nefundată;

Că, în contra acestei sentințe a Tribunalului, reclamanta proprietară a făcut apelul de față, invocând în susținerea apelului său, aceleași motive arătate prin acțiunea de la prima instanță, că adică locatara intimată, neplătindu-i chiria pe semestrul Octombrie 1921, în ziua de 20 Septembrie 1921, conform clauzei din contract, față cu pactul comisoriu expres prevăzut prin art. 13 din contractul de închiriere, urmează ca instanța judecătorească să constate că contractul de locațiune este de drept reziliat, să ordone evacuarea chiriașului din imobil și să-l oblighe a-i plăti drept daune echivalentul chiriei pe 6 luni de la Octombrie 1921—Aprilie 1922.

Având în vedere că în fapt se constată din contractul de închiriere intervenit între părți că locatara este obligată să plătească propriarei la domiciliul său chiria în două câștiuri egale, pe câte 6 luni înainte la 20 Martie și 20 Septembrie st. v. al. fie căru an (art. 4); și că dacă chiriașă nu va îndeplini vre-una din îndatoririle contractuale, proprietara va avea facultatea de a declara contractul de plin drept reziliat, fără

somațiune sau chemare în judecată (art. 13 din contract).

Că, de asemenea, se mai constată din actele din dosar, fapt netăgăduit nici de intimată, că chiria pe semestrul Octombrie 1921, nu a plătit-o proprietarei la ziua stipulată, adică la 20 Septembrie, ci i-a depus-o la dispoziția sa după 7 zile de întârziere.

Având în vedere că față cu constatările de fapt mai sus arătate și cu principiile de drept relative la obligațiunile contractuale, ar urma deci ca acțiunea reclamantei apelante să fie admisă, ca fiind pe deplin întemeiată.

Având în vedere însă că intimata în apărarea sa și în combaterea argumentelor, invocate de apelantă pentru admiterea cererei sale, a făcut următoarele obiecțiuni:

Că pactul comisoriu având caracterul unei penalități, el nu trebuie să opereze, atunci când se vede că întârzierea în executarea punctuală a obligațiunii, nu este datorită relei credințe sau neputinței părții de a plăti;

Considerând că atunci când părțile au prevăzut prin contractul intervenit între ele, pactul comisoriu expres, în cazul călcării vre-uneia din clauzele contractuale, el operează în mod mecanic, aducând de drept rezilierea contractului, pe care instanța judecătorească nu face decât s'o constate, fără a mai avea dreptul să examineze dacă la baza culpei uneia din părți s'ar afla sau nu rea credință sau neputința de a-și ține angajamentele contractuale.

Că, intimata interpretând redactarea clauzei din art. 13 din contract, care cuprinde pactul comisoriu și a cărei redacție este următoarea: „Societatea (proprietara) va avea facultatea de a declara reziliat, etc.” susține că cuvântul „facultate” dă dreptul la alegere între reziliere și executare, ori urma a-i notifica această voință de reziliere;

Considerând că interpretarea dată de intimată nu poate fi serioasă, căci din mbdul cum este formulată această clauză prin care se spune că proprietara are facultatea de a rezilia contractul, fără somațiune sau chemare în judecată, nu mai suferă nici o îndoială că proprietara era dispensată de formalitatea somațiunii și că era suficient a-și manifesta dorința de reziliere printr'o cerere înaintea justiției de a constata rezilierea, cum și a făcut-o.

Că, intimata mai obiectează că pactul comisoriu numai poate opera, în speță, el fiind desființat prin voința fostului proprietar societatea „Dacia-România” și pentru a-și dovedi această alegațiune a prezentat mai multe chitanțe de primirea chiriei din partea societății „Dacia-România” din care se vede în adevăr că fosta proprietară primise chiria de la locatară în mai multe rânduri peste termenul prevăzut prin contract și că nefăcând uz în repetate și consecutive rânduri de pactul comisoriu din contract, urmează că implicit a renunțat la el;

Considerând că renunțarea din partea fostei proprietare la pactul comisoriu, invocată de intimata de azi, implică în mod firesc modificarea în parte a contractului de locațiune.

Că, pentru ca această modificare să poată fi opo-

bilă noului cumpărător apelanta de azi, ar trebui ca în conformitate cu dispos. prevăzute prin art. 1441 c. civ., să fie făcută sau prin act autentic sau printr'un act privat, dar cu dată certă;

Considerând că actele prezentate de intimată fiind acte sub semnătură privată, urmează a se examina dacă au și dată certă după cum se cere de art. 1441 cod civil;

Considerând că un act sub semnătură privată nu poate face credință în contra terțelor persoane interesate (adică nu sunt considerate că au dată certă) de cât din ziua în care s'a înseris într'un registru public, din ziua morții aceluși sau unui din acei care l-a subscris sau din ziua în care a fost trecut fie și în prescurtare în acte făcute de ofițeri publici, precum procese-verbale de punerea peceteii, sau pentru facere de inventare (art. 1482 c. civ.).

Considerând că actele sub semnătură privată prezentate de intimată, ne întrunind nici una din condițiunile cerute de art. 1182 menționat mai sus nu pot fi considerate ca acte private cu dată certă și deci nu pot fi opozabile noului proprietar, apelanta de azi.

Că, alegațiunea intimății, că registrele comerciale în care au fost trecute acele chitanțe, sunt considerate ca registre publice, nu prezintă nici cea mai mică seriozitate, ea servind ca argument în disperare de cauză; cât și obiecțiunea că actele prezentate fiind trecute în registrele societății, și cum registrele fac dovada între comercianți nu mai au nevoie de dată certă, de asemenea nu poate avea nici un fundament juridic, de oarece contractele de închiriere chiar cele făcute de comercianți nu constituie acte de comerț pentru a se prevala de regulile prevăzute în codul comercial;

Că, dar, toate obiecțiunile intimății făcute pentru înlăturarea culpei în care a căzut prin călcarea art. 4 din contract, cât și a consecinței clauzei pactului comisoriu art. 13 din contract ne având noici o seriozitate juridică; urmează că apelanta era în drept a cere justiției constatarea rezilierii contractului de închiriere din culpa chirișei, în puterea efectului, pactului comisoriu.

Că, odată rezilierea constatată, apelanta este de asemenea în drept a cere să i se acorde și evacuarea imobilului, cât și daune pricinuite de intimată prin faptul că a continuat să-i dețină imobilul ocupat și după data de 26 Octombrie 1921 când contractul, după cum s'a arătat mai sus, era de plin drept reziliat;

Că, aceste daune Curtea le apreciază la suma de lei 3683 bani 75 ce reprezintă echivalentul chiriei pe interval de la 26 Octombrie 1921—23 Aprilie 1922.

Că, așa fiind, apelul făcut de societatea „Intercontinentală” fiind întemeiat, câtă a se admite în totul și prin consecință și acțiunea de la prima instanță.

Văzând și cererea apelantei de a i se acorda cheltueli de judecată.

Văzând și art. 140 și 146 pr. civ. Curtea de asemenea o găsește întemeiată și apreciind le fixează la suma de lei 300.

Pentru aceste motive, admite apelul, etc.

Semnați: Titu Magheru, St. Bonea, C. Viforedanu.

CURTEA DE APEL DIN IAȘI

Secția II

Audiența dela 2 Decembrie 1922

Președenția D-l. M. D. Patron, președinte

Direcțiunea Generală a P. T. și T. cu Grigore Doicescu

INCHIRIERE.—CHIRIAȘI.—EVACUARE.—PROPRIETAR CARE A INCHIRIAT SAU VÂNDUT ALT IMOBIL.—ART. 2 AL. C. DIN LEGEA CHIRIILOR DIN 1922.

INCHIRIERE.—CHIRIAȘI.—EVACUARE.—OFERIREA ÎN SCHIMB A IMOBILULUI OCUPAT DE PROPRIETAR.—CONDIȚIUNEA IMOBILULUI.—ART. 2 DIN LEGEA CHIRIILOR DIN 14 APRILIE 1922.

INCHIRIERE.—OFERIREA ÎN SCHIMB A IMOBILULUI OCUPAT DE PROPRIETAR.—IMOBIL IMPOSIBIL DE LOCUIT.—ART. 2 DIN LEGEA CHIRIILOR DIN 1922.

1. Cu toate că potrivit dispozițiilor art. 2 al. c din legea chiriilor, proprietarul care după 23 aprilie 1916 și-a vândut sau închiriat un alt imobil din localitate, nu va putea evacua pe chiriaș, însă ca această dispozițiune să decadă pe proprietar din dreptul de a cere evacuarea chiriașului său, trebuie stabilit în fapt că imobilul pe care l-a vândut sau închiriat era astfel încât ar fi putut fi locuit de proprietar.

2. Pentru ca condiția cerută de legiuitor prin art. 2 din legea chiriilor, și anume de a oferi chiriașului a cărui evacuare se cere locuința proprietarului în schimb, să fie satisfăcută, trebuie ca locuința oferită să fie corespunzătoare necesităților stricte ale chiriașului

3. Cu toate că textul art. 2 din legea chiriilor scutește de condițiunea dărei în schimb numai pe proprietarii cari se găsesc provizoriu unde va adăpostiți, totuși conform spiritului legii urmează a fi scutiți de condițiunea de mai sus și proprietarii cari stabilesc imposibilitatea de a mai locui imobilul închiriat.

No. 126.—Admis apelul făcut de Direcția Generală a Poștelor, Telegrafelor și Telefoanelor în contra sentinței Tribunalului Neamț cu No. 308 din 7 Octombrie 1922 în proces cu Grigore Doicescu.

Curtea.

Având în vedere apelul declarat de Ministerul de Interne, Direcția Generală a Poștelor, Telegrafelor și Telefoanelor, și Ministerul Comunicațiilor prin avocatul Statului Nicu I. Albu, în contra sentinței No. 308 din 7 Octombrie 1922, dată de Tribunalul Neamț, prin care s'a admis acțiunea intentată de Grigore Doicescu și s'a obligat apelanții să evacueze la 8 Noembrie 1922, imobilul intimatului, situat în orașul Piatra-Neamț, str. Lascar Catargiu No. 43.

Având în vedere că, în fapt, se constată că intimatul Gr. Doicescu, proprietar anterior datei de 23 Aprilie 1916 a imobilului arătat, l'a închiriat Direcțiunei Generale a Poștelor, Telegrafelor și Telefoanelor cu contractul vizat de Administrația financiară la 9 August

1916, pe un period de 3 ani, începător dela 23 Aprilie 1916 pentru a servi la instalarea oficiului telegrafo-poștal Piatra-Neamț, depozitarea fabricatelor regiei și locuința dirigintelui. Acest contract fiind prelungit prin efectul legilor excepționale, proprietarul întemeiat pe dispozițiile art. 2 din actuala lege relativă la prelungirea contractelor de închiriere, a cerut evacuarea apelanților, acțiune care i-a fost admisă de prima instanță prin sentința apelată.

Că intimatul și-a manifestat intențiunea de a se muta în imobilul, a cărui evacuare o cere și a dovedit că este chiriașul imobilului pe care îl oferă în schimb, situat în acelaș oraș str. Sf. Ioan No. 3, proprietatea Surei Lupovici, pe care a introdus-o în cauză pentru ca hotărârea ce se va da să-i fie opozabilă.

Având în vedere că la cererea intimatului, apelanții s'au opus susținând că reclamantul este decăzut din dreptul de a cere evacuarea, fiind stabilit că după 23 Aprilie 1916 a vândut un imobil în care ar fi putut locui, situat în aceeași localitate și că, în orice caz, imobilul oferit în schimb nefiind corespunzător necesităților oficiului poștal, evacuarea nu poate fi admisă; că ambele aceste opuneri au fost înlăturate de prima instanță, care a admis acțiunea reclamantului.

Având în vedere că, din actul de vindere-cumpărare autentificat la No. 165 din 14 Aprilie 1918 de Tribunalul județului Neamț, se constată că la acea dată, intimatul Gr. Doicescu a vândut soților Zolman și Sofia Herșcu, un imobil compus din șase prăvălii și dependențele lor, situat în orașul Piatra-Neamț, str. Lascar Catargi.

Că, potrivit dispozițiilor cuprinse la punctul 3 alin. c. din art. 2 a legii chiriilor în vigoare, proprietarul care după 23 Aprilie 1916 și-a vândut sau închiriat un alt imobil din localitate, nu va putea evacua pe chiriaș, însă numai dacă este stabilit că ar fi putut locui în imobil.

Că, în fapt, din actul de vindere-cumpărare și din contractele de închiriere depuse, se constată că la data vânzării, imobilului nu ar fi putut fi locuit de proprietar, fiind închiriat cu diferite contracte în curs sau prelungite de lege, astfel că nici o culpă legală nu-i poate fi imputată acestuia din faptul vânzării.

Că, apoi, din aceleași acte se mai constată că imobilul nu era destinat pentru locuință, fiind compus numai din prăvălii cu dependențele lor și impropriu din punct de vedere material de a fi locuit.

Că, astfel fiind, chiar în ipoteza în care dispozițiunea de mai sus ar fi generală și aplicabilă la toate cazurile de evacuare prevăzute de art. 2, încă în specie, acest motiv de apărare invocat de apelanți nu este fundat, fiind stabilit că la data vânzării imobilul înstrăinat nu putea fi locuit de intimat.

Având în vedere că prima instanță a înlăturat și al doilea motiv de apărare, pe considerațiunea că din termenii legii, nu se poate deduce că imobilul ce se oferă în schimb trebuie să corespundă în totul necesităților celui evacuat și că hotărându-se astfel s'ar adăoga la lege și s'ar face inaplicabilă.

Având în vedere că această argumentare ar putea fi fundată în cazul în care ar fi posibil ca imobilul ce se oferă în schimb, să servească în parte măcar necesităților chiriașului și când acesta ar învoaca simple neajunsuri, ca strămtorarea sau depărtarea de centrul ocupațiilor sale.

Că, în specie însă, nu este cazul a se aprecia temeinicia unor astfel de motive, ci numai de a se constata că de fapt nu se dă nimic în schimb, nefiind cu puțință a se instala în trei încăperi necesare și pentru locuința dirigintelui, și cu dependențele trebuitoare de pozitărei fabricatelor.

Că, dar, cu referire la această situațiune, urmează a se examina dacă dispozițiunea de favoare creată proprietarilor, trebuie a fi aplicată fără posibilitate de interpretare, chiar și în cazul în care imobilul oferit în schimb, este absolut necorespunzător necesităților chiriașului, sau dacă în acest caz, cererea proprietarului de evacuare nu poate fi admisă fără a se nesocoti legea prin suprimarea unei condițiuni pe care textul referitor i-o impune.

Având în vedere că potrivit articolului 2 din legea chiriilor în vigoare, sunt în drept a evacua pe chiriași, cu distincțiunile indicate în text, proprietarii chiriași sau tolerați, cu condițiunea de a se muta ei și familiile lor în imobil și a da în schimb celui evacuat, în aceeași localitate, locuința lor, afară de cazul, când la data de 5 Aprilie 1922, s'au găsit adăpostiți provizoriu undeva.

Că, o aplicațiune justă a acestei dispozițiuni, nu se poate obține decât avându-se în vedere scopul unic al legilor excepționale a chiriilor, care au fost determinate de grija cu ca nimeni să nu rămână fără adăpost față de lipsa de locuințe, asigurându-se astfel liniștea căminului și a activității individuale, necesare armoniei sociale și dezvoltării statului ceiace a determinat prelungirea contractelor și mărginirea chiriilor în raport cu posibilitatea de a le plăti.

Că, aplicațiunea oricărui text, care nu ar fi interpretat în acord cu principiul expus, ar fi contrară intențiunei și scopului urmărit de legiuitor.

Având în vedere că, potrivit acestui principiu, legea actuală a chiriilor săvârșind un act de dreptate pentru proprietarii chiriași de a li se da dreptul să ocupe locuințele lor proprii, le pune totuși îndatorirea de a da în schimb locuința închiriată în scopul arătat de autorul proiectului de lege, și de expunerea de motive, de a înlătura cu desăvârșire teama vre-unui chiriaș evacuat de a rămâne fără locuință și care este ast-

fel garantat prin condițiunea impusă de lege proprietarului.

Că, cu ocaziunea discuțiunei generale urmată în Cameră a proiectului de lege, s'a propus chiar să se precizeze că proprietarul să se poată muta în casa sa, numai cu condițiune de a da chiriașului său o locuință asemănătoare, propunere care nefiind formulată la discuția pe articole, nu s'a mai avut în considerațiune, dar cu acea ocaziune, autorul proiectului de lege a declarat că locuința dată chiriașului trebuie să fie corespunzătoare.

Că, impunându-se proprietarului obligațiunea de a da în schimb celui evacuat o locuință corespunzătoare în măsura necesităților stricte ale acestuia, nu numai că nu se adaugă la lege, dar dimpotrivă se menține condițiunea legală și care altfel ar fi suprimată, când de fapt se constată imposibilitatea absolută a chiriașului de a o locui.

Că, pentru a evidenția cele expuse, este de ajuns a se imagina rezultatul la care s'ar ajunge, în ipoteza în care un proprietar, oferind în schimb o singură cameră pentru instalarea unei instituțiuni importante, ar susținea totuși că s'a conformat legii.

Că, admitându-se o atare pretențiune, scopul legii ar fi nesocotit, căci s'ar lăsa chiriașul fără adăpost atunci când contrariul ar fi cu puțință.

Având în vedere că dispozițiunea care permite proprietarilor chiriași a se muta în casele lor proprii fiind creată în favoarea acestora este dela sine înțeles că se va aplica ori când se va constata că locuința oferită în schimb, ar putea satisface într'o măsură chiar mai puțin convenabilă, necesităților chiriașului, care nu ar putea invoca simple neplăceri sau inconveniente, dacă în fapt ar fi constatată posibilitatea de a locui.

Că, de asemenea, această dispozițiune de favoare se va aplica și în cazul în care s'ar aprecia imposibilitatea pentru proprietar de a mai locui imobilul închiriat, căci în acest caz, una din părți urmând să rămână fără locuință, trebuie să se dea preferință aceluia în favoarea căruia dispozițiunea a fost creată.

Că, aplicațiunea în acest senz, rezultă și din declarațiunea făcută în Cameră de autorul proiectului de lege, pentru ipoteza în care imobilul ocupat cu chirie de proprietar, ar fi insalubru sau ar amenința să se dărâme.

Că, astfel fiind, de și textul articolului 2 scutește de condițiunea dărei în schimb numai pe proprietari care se găsesc adăpostiți provizoriu undeva, totuși pentru a fi în spiritul legii urmează să se decidă că proprietarii se pot muta în casele lor și în cazul în care stabilesc imposibilitatea de a mai locui imobilul închiriat.

Că, din cele expuse rezultă că prin interpretarea dată, nu numai că textul nu devine inaplicabil, dar

dimpotrivă, în practică, va avea aplicațiune cele mai adeseori, urmând a fi înlăturat numai în cazurile în care ar contrazice scopul evident al legii.

Având în vedere că întimațului nu dovedește că s'ar găsi în imposibilitate de a mai locui imobilul închiriat, iar apelanții stabilesc că locuința oferită în schimb este absolut insuficientă pentru a corespunde necesităților oficiului poștal, astfel că acțiunea de evacuare este neîntemeiată și ca atare apelul fiind fundat urmează a fi admis.

Văzând și cererea formulată din partea apelantului de a i se acorda cheltueli de judecată în apel și pe care Curtea apreciind le fixează la suma de patru sute lei.

Pentru aceste motive, redactate de d-l consilier D. Cihodariu, admite apelul.

Semnați: M. D. Patron, D. Cihodariu, I. Solomon.

Osebită părere.

Subsemnatul difer de părerea majorității, numai în ce privește chestiunea evacuării, bazată pe schimbul de locuință, și sunt de părere a se respinge apelul pentru următoarele motive:

Din cauza crizei acute de locuințe, ce a survenit în cursul războiului mondial, și motivat de un interes social, s'au făcut diferite decrete-legi și legi excepționale de protecția chiriașilor, în contra proprietarilor, a căror principiu a fost pelungirea contractelor de locațiune în favoarea chiriașilor.

Această situațiune creită proprietății, este anormală, ca și timpurile care au creiat-o și tendița este ca lucrurile să reintre în normal, și aceste legi să se desființeze, când nu vor mai fi necesare.

Legea din 1922, după cum o spune însăși expunerea de motive, constituie un pas spre normal și un prim act de dreptate pentru proprietari, cărora li se dă dreptul de a evacua, în anumite cazuri, pe chiriași. Deci această lege — în această privință — este evident, că nu mai protejează pe chiriaș, ci pe proprietar, în defavoarea chiriașului.

În adevăr, legea permite proprietarului tolerat, să evacueze, pur și simplu, pe chiriaș, deci, în acest caz, chiriașul rămâne fără adăpost. De asemenea, proprietarul, care este chiriaș, poate să evacueze pe chiriașul său, cu condiția de a se muta dânsul în casa ocupată de chiriașul său și a-i da în schimb locuința lui, din aceeași localitate. Aceasta este singura condiție pe care o pune legea, pentru ca evacuarea să fie operată.

Legea nu impune ca condiție ca schimbul să fie convenabil chiriașului, adică ca locuința primită în schimb, să corespundă necesităților sale.

Aceasta rezultă:

1). Din faptul că la discuția generală a legii în Ca-

meră, s'a propus, să se hotărască, că locuința dată în schimb, să fie asemănătoare, dar la discuția pe articole, nu s'a mai propus acest lucru.

2). Din faptul că la discuția pe articole, în Cameră, s'a lămurit chestiunea de mai sus, în sensul că dacă proprietarul, din o cauză independentă de voința sa, nu poate să dea locuința sa chiriașului, precum ar fi dacă casa este insalubră sau expusă dărâmarei, atunci evacuarea va avea loc, iar chiriașul va rămâne să-și caute altă casă.

3). Din rațiune, căci o decide altfel, ar fi a pune pe proprietarul tolerat sau pe acela care dă o casă insalubră sau expusă dărâmarei, într'o situație mai bună de cât ce dă o casă neîncăpătoare.

Soluția contrară ar duce la rezultatul că legea ar fi inaplicabilă, căci de fapt în nici un caz schimbul n'ar fi convenabil chiriașului, fie că i s'ar da o casă mai mică și mai proastă, fie că i s'ar da o casă mai mare și mai bună, căci chiriașul s'ar putea plânge, și în acest din urmă caz, zicând că, deoarece i se dă în schimb o casă mai mare, cu o chirie mai scumpă, pe care, fiind sărac nu o poate plăti, este ca și când nu i s'ar da nimic, căci neputând plăti chiria casei ce i se dă în schimb, nu se va putea muta în acea casă și va rămâne fără casă.

A da dreptul instanțelor judecătorești să decidă dacă schimbul este sau nu convenabil chiriașului, și dacă proprietarul are sau nu motiv să părăsească casa în care stă ca chiriaș, este a crea legea, nu a o aplica, căci legea așa cum este făcută și ca literă și ca spirit, nu pune condiția ca schimbul să fie convenabil chiriașului, deci nu este permis instanțelor judecătorești, să aprecieze dacă schimbul este sau nu convenabil chiriașului și în caz negativ să hotărască că condiția schimbului nu este îndeplinită, și să refuze evacuarea, spre deosebire de cazul când evacuarea se cere contra chiriașului care stă în aceeași casă cu proprietarul și a cărui evacuare este cerută pe motiv că apartamentul ocupat de proprietar este insuficient pentru nevoile familiei sale, în cărc caz numai instanțele judecătorești au căderea să aprecieze dacă necesitățile de familie ale proprietarului motivează evacuarea chiriașului.

Așa dar, fiind stabilit, în specie, că proprietarul Doicescu s'a oferit să dea în schimb casa, în care locuiește ca chiriaș, cererea de evacuare este admisibilă, de și pentru chiriașul Direcția Poștelor, casa dată în schimb este neîndestulătoare.

Semnat: C. Macri.

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