

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

REDAȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA
3, STRADELA SF. SPIRIDON, 3

B. P. RĂDULESCU
REDACTOR-ADMINISTRATOR

I. N. Stambulescu.—*Din păcatele judecăților noastre.*

Al. Negrescu.—*Actuala lege a timbrului.*—*Redacțiune confuză.*—*Șicane.*—*Sanțiuni lipsite de orice logică.*

Jurisprudența Română.—*Inalta Curte de Casație și Justiție.*—*secția I.*—*Indiviziune.*—*Coproprietari.*—*Acțiune în revendicare.* (Paraschiva Russu cu Tudor Niculescu).

Curtea de Apel din București, secția IV.—*Inchiriere.*—*Prelungire.*—*Chirie.*—*Dacă beneficiază de spor și contractele care expiră după 23 Aprilie 1923.*

Neolog.

DIN PĂCATELE JUDECĂȚILOR NOASTRE

Articolul 1253 codul civil stabilește: că imobilul dotal poate fi înstrăinat cu consimțământul femeii și cu permisiunea justiției, în mai multe cazuri anume limitate, printre care și acela de-a procura alimente familiei, bine înțeles dacă soțul nu are mijloace. Nu cunoșc altă dispoziție din codul nostru, afară de aceea relativă la administrația legală a tatălui asupra averii minorilor săi copii, care să fi dat loc la mai mari abuzuri decât aceasta, prin care justiția e autorizată a permite înstrăinarea imobilelor dotale.

Când legiuitorul a instituit regimul dotal, în intenția lui a fost a asigura, prin inalienabilitate, cu toate defectele ei economice, interesele femeii, spre a i se conserva zestrea în contra tentativelor de risipă, fie ale bărbatului, fie chiar ale ambilor soți în dauna copiilor eșiți din căsătorie.

Sus citatul articol permite înstrăinarea și chiar ipotecarea (art. 1248) pentru cauza foarte legitimă d'a se procura alimente familiei în caz de lipsă.

E desigur inadmisibil ca o familie ce n'are subsistența zilnică, să fie condamnată a fi muritoare de foame, spre a se conserva imobilul dotal intact.

Prin alimente se înțelege desigur orice necesitate a familiei, așa în caz de boală a soției, încă e loc la autorizarea d'a se ipoteca sau vinde imobilul dotal, spre a scăpa viața soției în pericol.

Unde însă începe abuzul, este că multe femei, fie din slăbiciune față de sot, fie din cauza constrângerii sau amenințării soțului, consimt a se cere și obține asemenea autorizări, fără nici o nevoie serioasă.

Pe baza unui certificat medical, dat adesea de complezență, afirmând nevoia cine știe cărei cure sau operații în

străinătate, sume enorme au fost distrase de la adăvărata lor destinație, și întrebuițate în interesul bărbatului său în cheltueli de lux, iar imobilul dotal mai întâi ipotecat și apoi vândut forțat.

Cunosc cazul când soția avea un imobil aducând 25.000 lei anual venit, a fost autorizată a se împrumuta cu 100.000 lei cu ipotecă asupra imobilului dotal, spre a plăti datorii dela joc de cărți ale soțului, sub pretextul căutării sănătății femeii.

De asemenea împrumuturi de sume mari, pentru ca soțul să construiască pe un loc al său, sau să repare un alt imobil al său.

E locul a atrage atenția tribunalelor asupra ușurinței cu care se acordă unele autorizări, fără o serioasă cercetare dacă în realitate împrumutul e necesar, dacă pretinsa boală, chiar așa cum rezultă din actele prezintate, necesitează un tratament așa costisitor, mai ales față de averea soților.

În această direcție sunt datorii judecătorii a face cercetări serioase, și să nu admită decât autorizările absolut întemeiate, măsurând cu strictete sumele acordate, indiferent de interesele acelora ce prezintă asemenea cereri, pe care cu multă măiestrie le exagerează.

Lucrând altfel, judecătorii lipsesc de la datoria lor, și transformă o dispoziție utilă a legii, într'un izvor de abuzuri, care sdncinează familia și micșorează prestigiul magistraturii.

I. N. Stambulescu
Consilier Casație

Actuala lege a timbrului din anul 1920.—*Redacțiune confuză.*—*Șicane.*—*Sanțiuni lipsite de orice logică.*

De câte-ori guvernul a avut nevoie de bani pentru a putea satisface trebuințele sale, a dat năvală la punga particularilor, pentru că ea este anonimă, particularii sunt buni și rabdă, fac nițică gălagie la început, dar pe urmă se deprind și plătesc, sunt cele mai bune oi de subț, Drept dovadă, să luăm ceva din legea timbrului. Când am intrat în magistratură, m'am întâlnit cu legea timbrului din 1884.

În această lege, o simplă cerere se timbra cu 25

bani. Toate taxele erau mici în raport cu cele de astăzi.

În 1901, legea timbrului s'a revizuit și taxele s'au mai sporit, grație secetei ce a fost în acel an. În această lege, o simplă cerere se timbra cu 30 bani, toate celelalte taxe s'au mai sporit, însă cu măsură.

În 1909, a avut loc o nouă revizuire, mai mărindu-se unele taxe, cum și creându-se alte noi.

În fine, după războiu, în 1920, a venit un decret-lege care a suit taxele cu nemiluita, de oarece, spune expunerea de motive, statul nu avea bani pentru a satisface greutățile financiare. Acest decret-lege a fost votat în o ședință împreună cu alte 50 decrete-legi.

Actuala lege a timbrului, nu se recomandă juristului prin o redacțiune clară, din contra confuzie în toate adausele. Legiuitorul a avut grije ca modificările și inovările să fie tipărite cu litere cursive, în ediția oficială, și mai toate aceste inovațiuni, față cu textul vechiu, produc încurcală în spiritul interpretului, fie el judecător, fie avocat!

Expunerea de motive ar fi fost mai bine să lipsească, căci nu e în concordanță cu textele legii. Un exemplu ne va lămuri. În expunerea de motive stă scris, că pentru un apel la Curte în civil sau comercial se va plăti unu la sută, fără ca taxa aceasta să fie mai mică de 100 lei, și cu toate acestea articolul, care fixează taxa pentru apel, spune altceva, el o fixează la 200 lei (art. 23 al. 2 din lege), nu vorbește și de taxa proporțională de unu la sută, pentru cazul când această taxă, dacă s'ar plăti, ar fi mai mare de 200 lei.

Alt caz ciudat. În contractele de locație, la administrația financiară nu se primește taxa convenită, dacă ai apucat să prezinți contractul iscălit, trebuie să te duci cu contractul neiscălit, și numai așa capeti viza administrației financiare, după care poți să iscălești (art. 8 din lege). Care să fie rațiunea acestui text, când la urma urmei, mă pot perfect de bine lipsi de viza administrației financiare, de oarece este vorba de taxa timbrului proporțional și nu de taxa de înregistrare.

Dacă este vorba de un contract de închiriere pe mai mulți ani, taxa se plătește pentru toți anii cumulativ odată la început, nu cum era în vechile legiuri, unde taxele se plăteau numai pentru un an, adică se calculau la chiria anuală, pe când acum se calculează la chiria cumulată. O ușurare pentru eftenirea traiului! Actuala lege a mărit fără măsură taxele de timbru, iar pentru a căpăta un act de pauperitate sunt atâtea îngrădiri, că este aproape o imposibilitate de a-l obține, așa că cel sărac nu se mai poate judeca, căci pe lângă taxele de timbru, vin taxele iarăși îndoite ale portăreilor, și în fine onorariile avocaților însoțite toate acestea de nedreapta apreciere la cheltuelile de judecată, apreciate și fixate de justiție în modul cel mai inechitabil posibil.

Un domn Judecător de ocol din județul Dorohoiu, dl. Scriban, pe care personal nu-l cunosc, însă am avut ocaziunea de a citi ceva pe timpuri din protestările sale, adresate Ministerului de Justiție, relativ la ușurința cu care se dă curs la toate anonimele în contra magistraților și din care protestări mi-am format de atunci o bună idee despre demnitatea personală a acestui magistrat. Ei bine, dl. Scriban este foarte a-

mărat, și cu drept cuvânt, de consecințele acestei legi, și mai ales de consecințele jurisprudenței față cu populațiunea rurală, care nu poate să înțeleagă cu bunul său simț, cum să i se anuleze o acțiune, o opozițiune, etc., după mai multe înfățișări, pentru că judecătorul din nebagare de seamă nu a atras atenția la prima înfățișare, și a dat curs unei acțiuni, unei opozițiuni sau unui apel insuficient timbrat. Dl. judecător Scriban, ia în mână cauza sătenilor, cari au un bun simț recunoscut de toți, pentru că d-asa este mai mult în contact cu ei. Dar oare acei dela orașe ce cursur au? Ca să fii complet, ia și apărarea noastră, căci tot în zadar ai să propovăduiești!

Un exemplu din practica zilei. Se face o acțiune pentru plată de chirie și pentru reziliere de contract, se plătește timbru pentru chirie, pentru reziliere, timbru de 60 lei nu se plătește. La Judecătoria de ocol s'a desbătut chestia acestei taxe de 60 lei, s'a amânat pronunțarea pentru 3 zile. În jurnalul de ședință este consemnat că, reclamantul s'a oferit să plătească și această taxă de 60 lei, contra convingerei sale, dacă judecata va crede că trebuie plătită și această taxă, și această bazându-se pe aliniatul antepenultim al art. 21, litera a, un text nou de o încăleală uimitoare. Judecătorul de ocol a găsit că acțiunea este suficient timbrată și a admis acțiunea. În apel, aciași chestiune fiscală s'a pus din nou în discuție, și tribunalul a admis modul de argumentare al primei instanțe, respingând apelul. Se face recurs. Înalta Curte casează, găsind motivarea instanței de fond eronată. **Intrebarea este:** eu ce a greșit partea, dacă ambele instanțe de fond au găsit, că acțiunea era suficient timbrată și că în recurs s'a hotărât contra? Vina nu e nici a judecătorilor de fond, nici a Casației, ci vina este a legiuitorului, pentru lipsa de claritate, căci nu se va găsi jurist care să susțină că inovările dela art. 21, aliniatul a și b sunt fericit redactate, și atunci când legiuitorul nu se exprimă limpede, pentru ce să nu sufere el consecința operei sale și să o sufere particularul, prin atingerea dreptului său, pentru că nu a putut să știe cum va hotărâ Casația, față cu niște texte încăleite?

Alt exemplu din practica zilei. — După 15 amânări la tribunal, partea obține o hotărâre după ce afacerea sa a stat la tribunal 7 ani și jumătate. Se comunică hotărârea prin corpul de portărei. Dau timbre și plătesc la taxe cât cere dl. Portărel. Se face comunicarea prin afișare pe ușă, însă procesul-verbal este făcut, din eroare, pe un timbru inferior celui cerut de lege, deși l-am depus complet. Trece termenul de apel, bucurie pe capul reclamantului de la prima instanță. Se investeste sentința tribunalului cu formula executorie! Se începe urmărirea. Se face contestație, atâcându-se procesul-verbal de afișare, pe chestia fiscală, se invoacă art. 49 din legea timbrului, aliniatul penultim, care spune:

„Toate actele de procedură, care nu vor purta timbrul cerut de lege, vor fi considerate ca fără ființă“.

Față cu acest text de lege, se admite contestația și se mai obligă la cheltueli de judecată pe bietul reclamant.

Drept este aceasta? De ce să nu fii primit a achita taxa și amenda dacă voieți în instanță? Ce folosește

Statul considerând comunicarea ca fără ființă din cauza timbrului insuficient, când îl ofer cu vârf și îndesat? Care este rațiunea acestui text îngrozitor de nedrept, care este de natură a aduce desnădăjduirea în familie? Pentru ce legea timbrului prin sancțiunile sale, lipsite în unele cazuri de bun simț, dă mână de ajutor relei credințe? Se spune, legea timbrului este lege fiscală, este de ordine publică, nulițiile sale se pot ridica pentru prima oară în Casație, și a domnit mult timp această idee greșită din fundamentul său. Nu de mult am citit cu plăcere că Casația noastră a schimbat punctul său de vedere de ani îndelungați; hotărând că atunci când s'a ridicat un incident de timbre la prima instanță, dacă incidentul nu s'a repetat în apelul ei s'a tăcut, incidentul fiscal este acoperit, el nu mai poate fi ridicat pentru prima oară în Casație. (Decizia Casației e publicată în Pandectele române pe anul trecut).

Iată o soluție în adevăr dreaptă și frumoasă. Judecătorii noștri în mare parte suferă de mania fiscalității, prea puțini sunt din aceia, cari mai dau cu barda în Dumnezeu, cea mai mare parte zic: „Iasă, e statul, să câștige și el“.

Taxele din legea timbrului și cheltuielile corpului de portărei, trebuiesc reduse la aceea ce a fost înainte de 1920, trebuie ca justiția să fie accesibilă săracului ca și bogatului, fără de care statul nu-și îndeplinește rolul său.

Sustineam alta dată și susțin și acuma, ca să se supună la taxe de timbru acțiunile penale în care părțile se pot împăca, când ele vin în apel și prin cartea de judecată nu e pronunțată închisoarea. Din aceste apeluri, statul ar câștiga aproximativ un sfert din cât câștigă din afacerile civile. Mahalagii nu ar mai perde atâta timp prin sălile tribunalului, și în același timp s'ar ușura foarte mult tribunalele în materie corecțională. Legea timbrului trebuie repede revizuită, și material pentru a o avea bună, este foarte mult și foarte prețios, care zace în arhivele autorităților judecătorești și ale Ministerului de Justiție.

Dacă se va lăsa ca legea aceasta, să fie revizuită de Comisia permanentă de legiferare, care se va înființa cine știe când, apoi multă apă are să curgă pe Dâmbovița până atunci.

Al. Negrescu

fost Consilier de Curte de Apel

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

Secțiunea I

Audiența dela 23 Februarie 1923

Președenția D-lui Gh. Buzdugan, președinte

Paraschiva Rusu cu Tudor Nicolescu

INDIVIZIUNE. — COPROPRIETARI. — ACȚIUNE ÎN REVENDICARE. — ÎN CE CONDIȚIUNI POATE FI INTENTATĂ DE UN COMOSTENITOR INDIVIZ.

În timpul indiviziunii coproprietarii neavând un drept exclusiv asupra unei porțiuni distincte dintr'un imobil indiviz, nu pot, în raporturile

dintre ei, să exercite o acțiune în revendicare pentru un asemenea bun. Aceasta nu ar fi posibil de cât în cazul când coproprietarul ar fi stăpânit exclusiv ca proprietar imobilul în indiviziune sau o porțiune determinată, timp de treizeci ani, intervertind astfel titlul sau caracterul inițial al posesiunii de comunist în posesiune exclusivă conducând la dobândirea proprietății.

Prin urmare, este inadmisibilă acțiunea în revendicare intentată de un coproprietar indiviz contra celuilalt, părțile neputându și valorifica drepturile de cât pe cale de împărțea.

No. 210. — Casată în urma recursului făcut de Tudor Nicolescu sentința No. 149/922 a Trib. Ialomița s. I. în proces cu Paraschiva Gh. Rusu ș. a.

S'a citit raportul făcut în cauză de d-l consilier Florescu.

S'au ascultat d-l avocat Eug. Ionescu-Munte pentru intimaji, în combaterea motivelor de recurs, recurentul apărându-se în persoană.

Curtea deliberând,

Având în vedere primul motiv de recurs în cuprinderca următoare:

„Violarea principiului că un comostenitor nu mai are acțiune în revendicare a unui corp cert și determinat din o succesiune în indiviziune contra altui comostenitor, exces de putere“.

Având în vedere că, înaintea Tribunalului, recurentul a recunoscut că, încetând din viață Lupu Voinea, pe urma sa a rămas, ca moștenitoare, fiicele sale, intimata Paraschiva Rusu și Pena Petcu, intervenienta în apel, pentru susținerea pretențiunilor surorii sale; iar ca avere, a rămas patru pogoane loc. de cultură și 15 prăjini teren de casă, cu care a fost împroprietărit la 1864 părintele lor; că, recurentul a opus însă că un partaj al acestei succesiuni nu s'a făcut, că părțile se găsesc încă în indiviziune și că dânsul cumpărând dela una din moștenitoare Pena Petcu, două pogoane cu actul autentificat de Trib. Ialomița sub No. 542 din 1894, nu i se poate reclama pe cale de revendicare acest loc de cealaltă moștenitoare, intimata Paraschiva Rusu, ci, în aceste împrejurări, găsindu-se în indiviziune cu ea asupra pământului succesoral, urmează că numai pe calea unei acțiuni în împărțea se pot valorifica drepturile lor respective; că, în al doilea rând, recurentul a opus prescripțiunea de 10 ani pe temeiul actului de cumpărare și a unei posesiuni de bună credință.

Că, Tribunalul admite principiul că în timpul indiviziunii coproprietarii neavând drepturi exclusive asupra bunului comun nu pot avea în raporturile dintre ei, nici exercițiul unei acțiuni în revendicare privitoare la acea avere; că, cu toate acestea și deși constatată în fapt că părțile litigante se găsesc în indiviziune, nu aplică efectele principiului admis și față de reclamantă, azi intimată, ci numai față de recurent, tăgăduindu-i acestuia dreptul de a opune, ca părât, mijlocul de apărare al inadmisibilității acțiunii în revendicare pe motivul că a intervenit cealaltă comostenitoare, care sprijină acțiunea reclamantei.

Că, apoi, prescripțiunea invocată Tribunalul o înlătură pe considerațiunea că valabilitatea vânzării in-

voată de recurent este subordonată condițiunii ca terenul cumpărat să cadă în lotul moștenitoarei vânzătoare, cu ocazia împărțelii și că, în definitiv, nu s'ar fi dovedit suficient identitatea terenului revendicat cu acel din actul de vânzare al recurentului;

Având în vedere că, prin întâil motiv de recurs, se critică soluțiunea instanței de fond în sensul susținerilor dela acea instanță și anume că acțiunea în revendicare era inadmisibilă, din cauza stării de indiviziune asupra pământului rămas moștenire dela autorul intimăteii și că acesta urma să facă o cerere de împărțială.

Considerând că este exact în drept că, în timpul indiviziunii, coproprietarii neavând un drept exclusiv asupra unei porțiuni distincte dintr'un imobil indiviz, nu pot — în raporturile dintre ei — să exercite o acțiune în revendicare pentru un asemenea bun.

Că, aceasta ar fi posibil numai în cazul când coproprietarul ar fi stăpânit exclusiv, ca proprietar, imobilul în indiviziune sau o porțiune determinată, timp de treizeci ani, intervertind astfel titlul sau caracterul inițial al posesiunii de comunist în posesiune exclusivă conducând la dobândirea proprietății.

Considerând că, în specie, instanța de fond constatând că asupra celor 4 pogoane pământ, rămas moștenire dela autorul intimăteii, n'a urmat o împărțială între cele două moștenitoare și că, astfel, recurentul cumpărătorul a două din cele patru pogoane avere succesorală, se găsește în indiviziune cu intimata, consecința logică a acestei constatări și a principiului de drept admis, era ca să respingă acțiunea în revendicare ca neadmisibilă, părțile urmând să-și valorifice drepturile pe cale de partaj;

Că, împrejurarea că, sora intimăteii a intervenit în apel spre a-i sprijini drepturile acesteia, nu poate avea, cum admite Tribunalul, nici o înrăurire în cauză, căci prin aceasta nu poate fi vorba de o acțiune în revendicare, pe care ar exercita-o toți moștenitorii în timpul indiviziunii contra unui terțiu deținător fără nici un drept a averii succesorală, pentru ca astfel acțiunea în revendicare să fie admisibilă, ci, în cazul de față, cum constată instanța de fond, intervenienta care și-a vândut recurentului tot dreptul ei asupra pământului de moștenire, nu mai are și nici nu invoacă vreo calitate cu privire la acest pământ, așa că intervențiunea sa, lipsită de altfel de un interes legitim și actual, nu poate avea efectul de a modifica situația juridică dintre părțile în litigiu și face admisibilă acțiunea în revendicare pentru o porțiune din pământul moștenit în indiviziune.

Că, soluția Tribunalului apare cu atât mai contrazicătoare în considerentele ei cu cât Tribunalul în-lătură și prescripția de 10 ani invocată de recurent pe motivul principal că există indiviziune și că astfel validitatea actului de vânzare invocată de acesta, ca just titlu, este subordonată rezultatului împărțelii și anume ca terenul vândut să cadă în lotul moștenitoareii vânzătoare și totuși când este vorba de intimatul reclamant, cu toată indiviziunea, se admite acțiunea în revendicare privitoare la o porțiune de teren care poate n'ar cădea în lotul său;

De altfel, motivul acesta este eronat în drept pentru că prescripția de 10 ani este menită tocmai de a acoperi lipsa calității de proprietar în persoana vânzătorului.

Că, în fine, și când e vorba de identitatea terenului vândut cu acel ce face obiectul acțiunii în revendicare, Tribunalul se mărginește a arăta că aceasta nu este deplin dovedit, fără a preciza nimic în această privință și a stabilit că recurentul ar stăpâni și unde anume în afară de terenul ce a cumpărat și terenul revendicat de intimată.

Că, în tot cazul și independent de această din urmă împrejurare, neinvocată ca motiv de recurs, întâiul motiv bazat pe starea de indiviziune este întemeiat și cată a fi admis

Pentru aceste motive, admite recursul și casează.

CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI

Secția IV

Audiența dela 23 Octombrie 1922

Președenția D-lui Gr. Conduratu, consilier

Banca „Unirei“ cu Avram Kracauer & Fii

INCHIRIERE.—PRELUNGIRE.—CHIRIE.—SPOR.—DACĂ BENEFICIAZĂ DE SPORUL CHIRIEI ȘI CONTRACTELE CARE EXPIRĂ DUPĂ 23 APRILIE 1923.

Atât contractele intervenite anterior anului 1916, cât și cele încheiate sub regimul decretelor-legi de prelungirea contractelor de locațiune, se bucură de sporul de chirie fixat prin noua lege a chiriilor din 12 Aprilie 1922, cu condițiunii numai ca contractul să expire înainte de 23 Aprilie 1923, de oarece legiuitorul nu a înțeles să se ocupe de chiriiașii și proprietarii cari au avut singuri grija să-și asigure raporturile locative dintre dânșii printr'un contract cu termen de locațiune mai lung de cât cel prelungit de legiuitor.

No. 229.—Admis apelul făcuta de firma comercială Avram Kracauer & Fii în contra sentinței civile cu No. 608/922 a Trib. Ilfov S. IV în proces cu Banca Unirei și respins apelul făcut de Banca Unirei în contra aceleiași sentințe.

S'au ascultat D-nii avocați I. Vasilescu-Notara și Bally pentru apelanta Banca Unirii; D-nii avocați I. Periețeanu și Solomonescu pentru apelanta firmă Avram Kracauer & Fii.

Curtea,

Asupra apelurilor de față conexe, introduse pe de o parte de Banca Unirei, societate anonimă prin M. Bally avocat, și pe de alta de firma Alex. Kracauer și fii, societate în nume colectiv, prin asociatul Leopold Kracauer în contra sentinței civile No. 608 din 1922 a Tribunalului Ilfov S. 4-a, vacanță, prin care aceasta din urmă a fost obligată a plăti băncii Unirea diferența până la de 5 ori chiria din 1916, pentru imobilul din București, strada Covaci No. 15, închiriat cu contractul vizat le No. 3828 din 1918 de Administrația Financiară a Capitalei și autentificat la No.

12545 din 1918 de Tribunalul Ilfov Secția Notariat.

Având în vedere susținerile orale ale părților și concluziunile lor scrise cum și actele și lucrările din dosar.

Având în vedere că, este necontestat în fapt că, încă din anul 1915 Aprilie 23, societatea „București“ fostă proprietară și autoarea apeleantei Banca Unirea, a dat cu chirie firmei apelante Kracauer et fii și cu contract vizat în regulă și autentificat, imobilul din strada Covaci No. 15 pe termen de 5 ani și cu chirie anuală de 7.000 lei; că, în cursul locațiunii, la 30 Iulie 1917, părțile au convenit să reducă la 5.000 lei prețul chiriei anuale până la finele contractului, dar la 13—26 Decembrie 1918, ele au făcut noul contract care stabilește condițiunile de acum ale închirierii, prin care s'a fixat durata ei dela 23 Aprilie 1919 st. vechi până la 23 Aprilie st. v. 1924, iar chiria la 6.000 lei pe primii trei ani și la 7000 lei pe ultimii doi ani, contract ce conține și alte clauze, fără legătură însă cu diferența dedusă în judecată, și la data de 22 Iunie 1922 Banca Unirea a introdus acțiune înaintea Tribunalului, cerând să se declare reziliat acest contract, pentru motivul că, firma locatară nu a achitat pe lângă chiria convenită și sporul prevăzut în noua lege din 14 Aprilie 1922 și rezervându-și dreptul la daune pentru timpul cât pârâta a folosit imobilul, la admiterea cărei cereri, firma Kracauer și Fii, care depusese diferența între chiria convenită și sporul legal sub rezerva stabilirii plății ei de Justiție, s'a opus susținând în primul loc, că la contractul său, în curs de executare, nu se aplică sporul prevăzut de noua lege.

Tribunalul a ținut seamă de plata făcută de firma pârâtă prin consemnarea sumelor la dispoziția reclamantei și a admis în parte acțiunea pentru suma de 500 lei diferența de chirie, respingând cererea de reziliere și evacuare, ambele părți nemulțumite au făcut apeuri, venite în judecata acestei Curți.

Având în vedere că, în apel, societatea reclamantă Banca Unirei, a declarat că renunță la capătul de cerere relativ la evacuare, astfel că apeul său devine fără obiect față cu concluziunile dela prima instanță și dispozitivul sentinței apelate.

Având în vedere, în apelul pârâtei firma Kracauer și fii, că, desbaterile procesului poartă așa dar asupra singurei chestiuni, dacă prin textul asupra sporului de chirie din noua lege din 14 Aprilie 1922, privitoare la prelungirea contractelor de închiriere sunt vizate toate contractele fără excepțiune și indiferent de durata lor, adică și cele în curs peste limita legală, cum este contractul în discuțiune, care, intrat în vigoare la 23 Aprilie st. v. 1919, expiră la 23 Aprilie 1924;

Că, motivul acțiunii, astfel cum a fost dezvoltat de societatea reclamantă și s'a reținut de Tribunal, este că, prin noua lege, se prevede în art. 1 al. i, că la contractele încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare și care sunt în curs de executare, chiria se stabilește înmulțindu-se de cinci ori chiria dela 23 Aprilie 1916, atunci când imobilul închiriat este un local de prăvălie, că, în speță, contractul dintre părți a devenit perfect la 23 Aprilie 1919, dată la care a intrat în vigoare, deci sub regimul decretului-lege No. 1058 din Martie 1919 care continuă regimul de ri-

goare pentru proprietarii de imobile urbane introdus de legea specială autorizând luarea de măsuri excepționale, modificată la 5 Aprilie 1916, astfel că în conformitate cu noua lege din 1922, care a înțeles să egalizeze toate chiriile, sustine societatea reclamantă că, chiria de 7000 de lei dela 23 Aprilie 1916, din contractul de închiriere cu aceeași firmă Kracauer și fii, apelanta de azi, trebuie plătită încincit și întrucât ea nu a achitat pe semestru, în curs câștiul datorit de 17.500 lei, bine a fost obligată la plata diferenței pentru complectarea sporului legal de chirie.

Având în vedere că, din actele dela dosar se constată că, prin contractul sus menționat, vizat la No. 3828 din 1918 de Administrația Financiară a Capitalei și autentificat de Tribunalul Ilfov S. Not. la No. 12545 din 1918, apelanta firmă Kracauer și fii, ține cu chirie dela Societatea „București“, fostă proprietară, autoarea societății Banca Unirei, localul de prăvălie din București, str. Covaci 15;

Că, acest contract, a cărui aplicare a început la 23 Aprilie st. v. 1919, este încheiat pe termen de cinci ani și prevede o chirie de 6000 lei, pe primii trei ani până la 23 Aprilie 1922 și de lei 7000 pe ultimii 2 ani, până la 23 Aprilie 1924.

Având în vedere că, același imobil a fost închiriat anterior la 23 Aprilie 1916, aceluiași locatar, cu o chirie de 7000 lei anual.

Considerând că, înțelesul termenilor întrebunțați de noua lege: „contractele în curs de executare încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare“, s'ar referi fie la contractele care la punerea în aplicare a legii, adică la 23 Aprilie 1922, existau prin efectul legilor de excepțiune anterioare, fie la contractele care se găseau în curs de executare, însă nu prin efectul legilor, ci prin efectul voinței părților, adică se găseau în cursul termenului stabilit prin convențiune, totuși nu puteau primi alt preț și alt termen decât acel impus de regimul legal în vigoare în momentul când convenția a luat naștere.

Că, astfel interpretată dispozițiunea legii, contractul părților în litigiu intră în cadrul textului reprodus, de oarece contractul acesta, deși este pus în executare la 23 Aprilie 1919, fiind încheiat în Decembrie 1918, sub regimul legii măsurilor excepționale, și anterior primului decret-lege asupra chiriilor, nu prevede însă chiria legală — adică aceea din Octombrie 1915, care era de 7000 lei anual — ci una mai mică pe primii trei ani, și nici nu este făcut pe termenul în care vorbita lege, avea să-și primească aplicațiunea, părțile înțelegând astfel să deroage dela regimul legal și să-și stabilească liber condițiunile convențiunii lor, atât asupra prețului chiriei, cât și asupra duratei închirierii.

Considerând mai departe că, nu ne aflăm în fața unui contract ce-și datorește existența sa prelungirii legale, adică în care dreptul proprietarului a fost îngăduit de legile excepționale în materie, pentru a conchide că sporul este datorit ca o compensație acordată proprietarului în schimbul prelungirii forțate a contractului expirat, cum s'a decis în mod definitiv sub regimul decretelor-legi din 1919 și 1920, căci contractul dintre părțile apelante, prevede o durată de 5

ani, care trece peste previziunile de până acum ale legilor de excepțiune, și noua lege din 14 Aprilie 1922 făcând în acest punct operă de continuitate legisla-tivă, a consfințit aceleași principii, că sporul este în funcțiune de prelungire.

Că, după cum în decretul-lege din 2 Aprilie 1920, ca de altfel și în cele anterioare, sporul de chirie este strâns legat de prelungirea contractelor și nu se acordă decât numai contractelor prelun-gite prin voința legii, tot așa este și sub noua lege din 1922.

Că, aceasta rezultă atât din litera legii „privitoare la prelungirea contractelor de închiriere” și din expunerea de motive a ministrului Justiției, în care spune că proiectul său de lege cuprinde 3 articole cu dispozițiuni privitoare „numai la prelungirea contractelor pe termen de un an reprezentând.....”, cât și din chiar textul citat al art. 1, în care se enumără cele 3 categorii de contracte, de care legiuitorul se interesează și unde după cuvintele: „cum și cele în curs de executare încheiate sub decretele-lege anterioare” se prevede că toate aceste contracte „se prelungească de drept în folosul chiriașilor”, etc.; cu alte cuvinte că, nu poate fi vorba în intențiunea legiuitorului de un spor de chirie la contractele în care durata închirierii excede termenul prelungirii legale, care a fost fixată la data de 23 Aprilie st. v. 1923.

Că, în adevăr, grija principală a legiuitorului, a fost de a nu lăsa pe cei mai mulți fără adăpost, — măsură întinsă și asupra localurilor comercianților și industriașilor în același interes general — și ca mijloc pentru realizarea acestui scop a admis sistemul prelungirii legale a contractelor de închiriere continuând în acest scop sistemul decrete-or-lege anterioare; că, numai în al doilea loc s'a ocupat de quantumul chiriei pe care l'a sporit, și de celelalte chestiuni relative la cazurile de evacuare, pe care le-a reglementat în vederea normalizării raporturilor dintre proprietari și chiriași.

Considerând că, dacă preocuparea legiuitorului a fost prelungirea termenului de închiriere la contractele ce expirau înainte de data pe care a voit să o fixeze ca limită a prelungirii, căci numai acestea au nevoe de acordarea unei prelungiri legale, iar nu și cele care prin voința părților, continuă după acea dată, atunci în acest sens eată a fi interpretate cuvintele „cele în curs de executare încheiate sub imperiul decretelor-lege anterioare”, adică contractele expirând înainte de Aprilie 1923, căci altfel dispoziția din lege nu ar avea nici o utilitate și ar trebui să fie înălturată ca o simplă inadvertență a legiuitorului;

Că, dispoziția legii se explică prin aceea că legiuitorul acordând prelungirea până la 1923 a unui contract încheiat sub decretele-lege anterioare, a prevăzut pentru un asemenea contract o nouă chirie care este mai mare decât cea permisă de decretele-lege sub care contractul a luat naștere;

Că, voința legiuitorului fiind negreșit de a aduce toate contractele care expirau înainte de 1923 la noua chirie, s'ar putea susține, astfel privită problema, că, dânsul a înțeles să prevadă în ordine, pe lângă contractele încheiate sub regimul anterior decretelor-lege, adică sub regimul liberei tranzacțiuni — contracte

indicate în primele două categorii: „ale căror termen expiră la 6 Mai (23 Aprilie st. v.) 1922 și cele care expiră în cursul acestui an” și contractele încheiate ulterior, adică sub regimul decretelor-lege, aflate în curs de executare și care expiră înainte de Aprilie 1923.

Că, deci, urmează că, un contract intervenit anterior anului 1916 beneficiază de noua chirie, care este cel puțin de două ori aceea din 1916, iar un contract încheiat sub regimul decretelor-lege, de asemenea va primi acest spor de chirie, de oarece el este mai mare decât cel permis de decrete, cu singura condițiune, însă, ca să expire înainte de Sf. Gheorghe 1923.

Considerând că, din toate acestea reese că, rațiunea noiei legi a fost ca prin enumerarea din primul său articol să cuprindă toate contractele pe care avea să le prelungească pe un an cu un spor de chirie care să reprezinte îndoitul chiriei din Aprilie 1916, pentru locuințe, întreitul acei chirie pentru prăvăliile micilor industriași și meseriași, etc., și încincitul ei pentru celelalte prăvălii, astfel că, implicit legea a exclus dela beneficiile ei și contractele în curs cu termen peste acela fixat de ea, căci acestea eșeau din cadrul preocupărilor unei legislații excepționale menită să contribuie la temperarea crizei actuale de imobile.

Că, legea nu s'a interesat de chiriașul care, ca în speță, a avut singur grijea să se asigure de un contract cu termen mai lung și deci nu era amenințat a rămâne fără local pentru exercitarea comerțului său, și nici de proprietarul care deși a cunoscut legislația excepțională din momentul contractării și putea sau să lase ca raporturile dintre el și chiriaș să fie guvernate de dispozițiunile legii în vigoare, sau să contracteze cu mențiunea expresă că, stipulațiunile din contract sunt reproducerea voinței legale substituită liberei lui voințe, a consimțit totuși a da locatarului său un contract nou fără nici un fel de rezervă, fixând un termen convențional și o chirie chiar mai mică decât cea legală, după ce fusese redusă în timpul ocupațiunei dușmane, astfel că argumentul nu găsește aplicațiune, părțile voind tocmai să dovedească contrariul prin actul ce a încheiat și anume că au stipulat o chirie care le-a convenit, cu toate că era mai mică decât cea impusă de lege.

Considerând că, în această situațiune, contractul din tre părți nu este susceptibil de spor, astfel că apelul firmei Kracauer, et fii, se privește fundat și are a fi admis ca atare.

Că, admitându-se apelul, acțiunea societății Banca Unirea are a fi respinsă ca neîntemeiată, asemenea și apelul său.

Văzând și cererea de cheltueie de judecată a apelantei firme Kracauer și fii și apreciind, Curtea le fixează la suma de 500 lei.

Pentru aceste motive, admite apelul făcut de firma comercială Avram Kracauer et fii, respinge ca nefundată acțiunea intentată de Banca Unirea, societate anonimă contra firmei apelante, respinge ca nefundat apelul făcut de Banca Unirea societate anonimă contra aceleiași sentințe.

Semnați: *Gr. Conduratu, S. Gogălbăeanu, N. Radovici, A. Lerescu.*

Opiniune,

Asupra apelurilor făcute de Banca Unirei din București ca reclamantă și de societatea în nume colectiv Avram Kracauer et fii din București ca pârâtă, contra sentinței civile No. 608 din 1922 a Tribunalului Ilfov S. 4-a, prin care admitându-se în parte acțiunea reclamantei, a fost obligată pârâta să-i plătească suma de 500 lei, diferența de chirie și s'a respins cererea de rezilierea contractului și evacuarea imobilului ocupat de firma Kracauer.

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

Având în vedere că, societatea Kracauer a susținut că, întrucât contractul său de închiriere este în curs, iar nu prelungit prin lege, nu se poate aplica sporul prevăzut de legea din 1922.

Având în vedere că, Banca Unirei a susținut, că este aplicabil acest spor, față de textul legii, desbaterile parlamentare și circulara Ministerului de Justiție;

Având în vedere că, potrivit art. 1 al. i al legii din 1922, cu privire la contractele de închiriere, sau acelea al căror obiect principal îl formează clădirea, scrise ori verbae, al căror termen expiră la 6 Mai 1922 (23 Aprilie st. v.) cele care expiră în cursul acestui an, cum și cele în curs de executare, încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare, impunându-se însă un spor de chirie și anume: îndoitul chiriei dela 23 Aprilie 1916, pentru locuințe, de trei ori pentru prăvăliile micilor industriași și meseriași, ale debitanților de tutun și timbre, precum și ale cooperativei populare, și de cinci ori pentru celelalte prăvălii.

Având în vedere că, problema este, dacă sporul chiriei se aplică și contractelor încheiate sub imperiul decretelor-legi, și care nu expiră la 6 Mai 1923.

Având în vedere că, al. i al art. 1 prevede o prelungire pentru toate contractele enumerate de acest text.

Considerând că, dacă prin cuvintele „care expiră în cursul acestui an“ se înțeleg contractele care expiră până la 1 Ianuarie 1923, prin cuvintele: „ce se execută în curs de executare, încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare“ se cuprind atât contractele care expiră între 1 Ianuarie 1923 și 6 Mai 1923, cât și cele care iau sfârșit după această dată.

Că, dacă legiuitorul ar fi voit să cuprindă numai contractele care expiră între 1 Ianuarie 1923 și 6 Mai 1923, era mai simplu să fi format o singură categorie cu acele care expirau până la 1 Ianuarie 1923, sau în tot cazul ar fi spus expres că, este vorba numai de acelea în curs de executare, care expiră până la 6 Mai 1923.

Că, de oarece a făcut din contractele încheiate sub imperiul decretelor-legi, o categorie aparte și fără a limita data expirării lor și a întrebuițat un text general fără vreo excepțiune, nu se poate admite că, arătatele cuvinte s'ar referi numai la contractele în curs de executare, care expiră între 1 Ianuarie 1923—6 Mai 1923.

Considerând de altă parte că, acest text nu privește numai contractele încheiate sub imperiul decretelor-legi propriu zise, pentru că din economia generală a legii, din spiritul ei, din desbaterile parlamentare, re-

zultă că, alcătuitoarii s'au gândit în genere la măsurile excepționale luate în această materie, fie pe cale de decret-legi, fie pe cale de lege.

Considerând că, acestea fiind contractele de care s'a ocupat legiuitorul, deși prin art. 1 al. i se prevede prelungire pentru toate categoriile, totuși prin contractele încheiate sub imperiul decretelor-legi și cari expiră la sau după 6 Mai 1923, nu poate fi vorba de prelungire fiindcă ele dăinuiesc în virtutea voinței părților peste acea dată.

Considerând că, de vreme ce nu li se aplică dispoziția de prelungire, nu urmează că nu li se aplică nici sporul de chirie; că, înscrierea lor în al. i într'un text așa de general trebuie totuși să aibă un efect, căci nu este de admis că, legiuitorul a înscris texte fără nici un scop, texte menite să nu aibă nici o aplicație; că, în orice caz, nu se poate înlătura ca inutil un text, cum nu i se poate da o aplicație restrânsă când el este general, fără de a se arăta motive care să justifice pe deplin astfel de interpretare;

Considerând că, în ce privește sporul de chirie, textul al. i este absolut general, fără nici o restricțiune sau excepțiune, și de nicăeroi nu rezultă că, pentru aplicarea lui, s'ar face vreo distincțiune între categoriile de contracte, arătate în prima parte a acestui text.

Considerând că, din faptul că acest text prevede prelungire pentru toate contractele în curs de executare, încheiate sub imperiul decretelor-legi, deci și pentru cele care expiră la sau după 6 Mai 1923, nu trebuie să se deducă un argument contra admiterii sporului, susținându-se că textul este rău redactat, și prin urmare trebuie înlăturat și pentru spor; că, neaplicarea lui, pentru prelungire este impusă de imposibilitatea unei prelungiri, pe când pentru spor nu este nici o rațiune să-l înlăturăm;

Că, din contră, dacă se ține seamă de împrejurarea că, asemenea contracte în genere n'au fost încheiate cu respectul libertății convențiilor, ci sub imperiul măsurilor excepționale care prevedeau anumite norme pentru fixarea chiriilor, se înțelege ușor că echitatea cerea ca sporul contractelor prelungite să se acorde și contractelor care expirau la sau după 6 Mai 1923, și care fusese încheiate sub imperiul legii măsurilor excepționale sau decretelor-legi și bine înțeles cu respectarea lor;

Că, fără îndoială, acesta a fost motivul pentru care legiuitorul le-a cuprins în acest text alături de acelea care aveau nevoie de prelungire.

Considerând că, această interpretare se întemeiază și pe modificarea adusă proiectului de către Senat, care a adăugat acest text referitor la contractele în curs de executare încheiate sub imperiul decretelor-legi și pe explicațiunea dată în Cameră de către Ministerul de Justiție care a declarat că acele contracte care sunt făcute înaintea decretelor-legi, și expiră după această lege, nu cad sub regimul legii de astăzi; că, deci, pentru alcătuitoarii legii era lucru limpede că, acele contracte care sunt făcute sub imperiul măsurilor excepționale, și expiră după această lege, intră sub regimul actualei legi și în acest scop s'a și adăugat proiectului textul citat în al. i.

Considerând că, în contra acestei interpretări, se

aduce împrejurarea că dacă nu va mai fi în vigoare dela 6 Mai 1923, o lege care să prevadă spor de chirie la asemenea contracte se va plăti în viitor o chirie inferioară celei pentru anul 1922—1923, ceea ce ar fi foarte curios și deci pentru această considerațiune să nu li se aplice sporul nici pentru anul curent;

Considerând, însă, că, din cauza acestei situații în care s'ar putea găsi părțile situație care — aproape sigur — nu se va realiza — nu urmează să se ia în iatătură un text general al unei legi care s'a ocupat de chestiunea chiriilor numai până la 6 Mai 1923.

Considerând că, din aceea că, unii proprietari au încheiat contracte pe termene mai lungi decât prelungirile acordate, nu se poate deduce că ei s'au bucurat de libertatea convențiilor, pe de o parte pentru că, sub imperiul legii măsurilor excepționale care fixa ca termen un an după încheierea păcii, nu știu când va înceta acest regim, pe de alta, pentru că, în împrejurările prin care au trecut, fiind lucru neîndoios că se prelungesc contractele, nu se putea pretinde unui proprietar să nu mai facă contracte în care, pe lângă quantumul chiriei, prevede și alte clauze pentru asigurarea drepturilor sale și să se mulțumească a se referi numai la legi și decrete-legi pentru raportul cu chiriașul său, ori să facă contracte numai pentru o perioadă de prelungire; că, din contra, acei care doreau să evite vecinicia deosebită cu chiriașii au căutat să facă contracte pe timp mai îndelungat decât prelungirile legale, în care au reglementat drepturile și obligațiile fiecăruia, rămânând probabil cu convingerea că, dacă mai târziu interesul general va admite sporuri de chirie, nu se poate să li se refuze tocmai lor, cari, nu numai că au respectat măsurile excepționale, dar au căutat să stabilească raporturi mai liniștite și mai durabile cu chiriașii;

Considerând că, pentru rezolvarea problemei de față, n'are importanță nici faptul că unii proprietari au închiriat cu o chirie sub maximum prevăzut de dispozițiile excepționale, pentru că legea din 1922 nu face din quantumul chiriei acestor contracte un criteriu pentru acordarea sporului, ci vorbește în general de contractele în curs de executare, încheiate sub imperiul decretelor-legi, indiferent dacă chiria era maximum prevăzută de lege sau sub acel maximum; că, numai atunci ar putea fi refuzat sporul, când contractul n'ar mai fi fost încheiat cu respectul măsurilor excepționale;

Că, în speță, deși s'a redus chiria pentru primii trei ani, dar pentru ultimii doi ani s'a revenit la chiria maximă prevăzută de lege;

Că, nu i se acordă sporul de către Justiție pe motiv de echitate, ci pentru că legea i-l acordă; că echitatea de care judecătorul e dator să țină seamă în cea mai largă măsură permisă de texte a fost luată în considerare în această materie chiar de legiuitor;

Considerând că judecătorul înainte de orice alte considerațiuni trebuie să respecte textul legii, și interpretarea ce dă să caute a înfăptui cât mai mult voința și scopul legiuitorului; că, nu-i e permis pe motiv că textul n'ar fi lămurit, destul de complect, rău redactat, etc., să facă distincțiuni, ori să-i restrângă aplicarea, să-l corijeze, că asemenea îndreptări sunt atribuționale legiuitorului.

Că, față de textul general al al. I din art. 1 și întrucât am arătat că nu e nici un motiv spre a crea pe cale de interpretare o situație excepțională contractelor în curs de executare încheiate sub imperiul legilor măsurilor excepționale și a decretelor-legi, și care nu expirau la 6 Mai 1923, urmează să li se aplice și lor sporul de chirie legal;

Că, dar, trebuie să fie condamnată firma chiriașe la plata diferenței de chirie.

Având în vedere că, întrucât apelanta reclamantă, a renunțat la cererea de reziliere, se ia act de aceasta.

Că, așa fiind, urmează a se respinge ambele apeluri.

A. Rădulescu

† CONSTANTIN DOBRESCU

Președintele Trib. Fălțiceni

În dimineața zilei de 17 Mai a. c., la orele patru, s'a stins din viață, după o scurtă și amară suferință Constantin Dobrescu, iubitul și mult regretatul președinte al Trib. Fălțiceni.

Plecat din mijlocul colegilor și prietenilor cu ocazia sărbătorilor de Paști, la familia sa, destinul a voit ca odată cu Înălțarea Domnului să se înalte și el în lumea senină a celor drepte.

Suflet nobil, conștiințos și mai cu seamă just — Constantin Dobrescu a fost pururea oglinda vie a apostolului, care o viață întreagă a muncit, a răbdat și s'a jertfit numai pentru triumful dreptății.

Prin bunătatea și imparțialitatea sufletului său distins, a știut să-și câștige nu numai dragostea și devotamentul subalternilor săi, ci și simpatia și încrederea întregului județ și oraș Fălțiceni.

Drept aceia nu numai tribunalul, al cărui președinte a fost, ci întreg corpul magistraturei și Justiția pierde un element de valoare, care cu greu va putea fi suplinit.

Colegii și prietenii adânc îndurerăți de pierderea lui prematură îi vor păstra de-apururi o vie amintire ca unul ce a bine meritat acest distins omagiu.

Fie-i țărâna ușoară!

Titu Stăcescu

Judecător de ședință Trib. Fălțiceni

*

O altă pierdere tot atât de viu simțită în șeful magistraturei este aceea a d-lui DANIEL G. BUDU, președintele tribunalului Bacău.

El a fost unul dintre judecătorii cei buni, apreciat pentru meritele lui și lucrările juridice ce a publicat.

„Dreptul” împărtășește din tot sufletul regretele unanime lăsate în urma lor de cei doi distinși magistrați, prematuri dispăruți.

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