

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

Andrei Rădulescu. — *Chestiuni privitoare la vânzarea nemîșcătoarelor pentru ieșire din indiviziune.*

Jurisprudența Română. — *Inalta Curte de Casație și Justiție, secția I.* — Retract litigios. — Invocare directă în Casație. — Admisibilitate. (Maria N. Popescu și alta cu V. Slătineanu).

Tribunalul Ilfov, secția III c.v. cor. — Inchiriere. — Obligațiunile locatorului. — Responsabilitate. — Incendiu. — Vicii de construcție. — Culpă contractantă. — Chiriaș. — Acțiune în daune. (Roza Loebel și altu cu Banca Marmorosch Blank & Co.).

Chestiuni privitoare la vânzarea nemîșcătoarelor pentru ieșire din indiviziune

I. Pentru împărțeală legea prevede ca loturile să se facă în așa fel încât — în măsura posibilă — fiecare copârtaș să ia în natură partea corespunzătoare dreptului său. Dacă imobilele nu pot fi împărțite în natură ele vor fi vândute prin licitație.

După art. 694 pr. civ. Tribunalul, în urma raportului judecătorului numit pentru operațiunile împărțelii, va hotărî a se face împărțeala în natură și de va fi trebuință va hotărî vânzarea unor sau mai multor nemîșcătoare. Tribunalul nu este obligat să dispună totdeauna a se face o expertiză; sunt cazuri când foarte ușor se poate vedea că nu se poate face împărțire în natură și deci nu mai e nevoie de expertiză. Greutatea ar fi mai ales pentru prețuire dar dacă Tribunalul are elemente pentru fixarea prețului o poate face și fără expertiză. Dacă toate părțile sunt majore și capabile ele se pot învoi ca vânzarea să se facă *înaintea unui arbitru* numit de dânsele (art. 736 alin. ultim c. civ.). Dacă însă părțile nu pot face împărțeala prin bună înțelegere, vânzarea trebuie să se facă *sau înaintea judecătorului* numit pentru aceasta sau înaintea Tribunalului (art. 691 și 694 pr. civ.). Vânzarea nemîșcătoarelor se va face după regulile pentru vânzarea imobilelor minorilor, reguli înscrise în art. 681—690 pr. civ.

Când vânzarea va avea loc în fața arbitrilor sau a judecătorului va trebui să se facă toate formalitățile, care se îndeplinesc înaintea Tribunalului în astfel de vânzări? Textele din procedura civilă nu mai vorbesc

de arbitru, fiindcă acolo legiuitorul s'a ocupat de ipoteza când împărțeala nu se poate face prin bună înțelegere. Ar urma, dar, că în fața arbitrilor nu se vor observa aceste reguli. Dar, în acest caz, după ce procedură se va face vânzarea? Codul civil francez prevede că vânzarea va fi făcută înaintea unui notar, ales de părți. Legiuitorul nostru a pus arbitru în loc de notar dar n'a arătat cum va proceda acest arbitru. Va aplica textele de procedură referitoare la arbitri chemați să rezolve „judecarea pricinilor”? Va face vre-o publicație? Unde va efectua vânzarea? Ce act va încheia?¹⁾

Când vânzarea se face înaintea judecătorului va trebui să se aplice toate formalitățile, care se fac înaintea Tribunalului. Dar dacă se ivesc contestații, fie ale părților, fie ale terților — căci s'au ivit și de acestea — cine le va rezolva? Va face raport Tribunalului spre a le judeca? Nu complică aceasta, operația împărțelii?

Iată chestiuni nereglementate de legiuitor. De aceea este bine — și se face aproape totdeauna — că vânzările se trimit să fie făcute numai înaintea instanței respective.

Dacă s'a dispus prețuirea imobilelor expertul e dator să arate în raport, pe scurt, bazele prețurii, fără de a fi obligat să descrie în amănunt imobilele.

După ascultarea părților, care sunt în drept să arate motivele de nemulțumire contra expertizei și chiar să ceară altă expertiză, instanța, netinând ținută de evaluarea expertului, va fixa — după aprecierea sa — care este prețul, dela care trebuie să înceapă licitația.

Instanța este însă datoare să fixeze acest preț, fie că s'a servit de expertiză sau nu. Chiar când vânzarea se va face înaintea aceleiași instanțe trebuie să îndeplinească această cerință, prevăzută de art. 683 pr. civ., aplicabil și la vânzările pentru ieșire din indiviziune.

Instanța nu procedează legal când dispune numai scoaterea în vânzare, lăsând ca prețul, dela care va începe, să-l fixeze prin altă încheiere sau nefixând nici un preț, din nebagare de seamă ori pe motiv că l'a

1) După art. 403 c. civ. și 682 vechea procedură civilă pentru vânzarea nemîșcătoarelor unui minor, Tribunalul putea delega un judecător al său chiar supleant sau pe subprefectul respectiv cu judecătorul de plasă spre a o săvârși la fața locului. Prin noul text al art. 682 acele texte sunt abrogate, vânzarea se va face numai înaintea Tribunalului.

fixat expertul, sau trecând deadreptul în publicație, prețul expertizei. Instanța sesizată cu împărțea și numai ea trebuie să hotărască și vânzarea și prețul, dela care începe licitația.

Dacă instanța a lucrat conform legii în această privință, se poate proceda la vânzare imediat, înainte de a expira termenele de atac?

Hotărârea, prin care se ordonă vânzarea și se fixează prețul de începere, nu este o încheiere preparatorie fiindcă măsura luată atinge însăși fondul împărțelii, dacă se va da copărtașilor loturi în natură sau se va vinde imobilele; și de altă parte vânzarea trebuie să se facă cu caracter definitiv nu sub condiția de a nu se sfârâma ordinul de vânzare.

Această hotărâre este o adevărată hotărâre de fond, care reprezintă una din etapele împărțelii și ea atare este supusă căilor de atac¹⁾.

Până ce această hotărâre nu va rămâne definitivă și executorie nu trebuie să se procedeze la vânzare.

Dacă părțile au cerut totuși vânzarea mai înainte, s'ar putea admite? Când toate părțile sunt majore și capabile și au cerut-o expres se va putea interpreta că au renunțat la căile de atac întrucât execută hotărârea. Când nu cer însă toate părțile sau când n'ar fi de față în instanța de vânzare va fi loc de discuție dacă au renunțat sau nu. Renunțarea s'ar mai putea deduce și din acela că după vânzare au continuat împărțea și și-au primit părțile. Când sunt însă incapabili nu se poate deduce astfel de renunțări.

Hotărârea ar trebui să investită cu formula executorie pentrucă este posibil că deși a rămas definitivă să fie suspendată executarea ei, vânzarea.

Se va zice că nu se întâmplă să se facă vânzări în aceste condiții, mai ales pentrucă părțile care vor să facă apel, vor protesta. S'au văzut totuși cereri de vânzări înainte ca hotărârea să fi rămas definitivă. Este posibil apoi ca părți, de rea credință, să lase să se facă vânzarea și în urmă să facă apel dacă nu cu alt scop cel puțin ca „să mai scoată” ceva dela cumpărător. Amatorii, de obicei, nu prea cercetează situația juridică fiindcă socotesc că odată vânzarea încuviințată și efectuată de Tribunal este în condițiile legii; când descoperă defectele e prea târziu și rămân la aprecierea părților ori a instanței, care are să vadă dacă acestea au renunțat sau nu. Când însă sunt incapabili situația e cu totul gravă, neputându-se face o renunțare la căile de atac decât cu anumite forme.

Dar afară de acestea, și interesul general reclamă ca măcar vânzările făcute în fața Tribunalului să fie cât mai sigure, cât mai inatacabile. Aceasta e credința generală și în acest sens și legea a dat Tribunalului un rol mai activ decât în rezolvarea litigiilor obișnuite. El nu este ținut să fixeze termen de vânzare, numai fiindcă a cerut o parte, ci trebuie să cerceteze dacă sunt îndeplinite formalitățile legii. De aceea *nu trebuie să dea curs unei cereri de vânzare dacă hotărârea, care a încuviințat-o, nu este definitivă și executorie*; iar când vânzarea se efectuează la alt Tribunal ar trebui să existe și ordinul de executare.

* * *

II. La vânzările silite, cum se știe, trebuie să se al-

cătuească o listă de sarcini, un tablou de ordinea creditorilor și să se comunice un exemplar al publicației de vânzare tuturor creditorilor care au ipotecă sau privilegiu cunoscut până la emiterea publicațiilor.

La vânzările pentru eşire din indiviziune sunt necesare aceste formalități, sau cel puțin citarea creditorilor ipotecari și privilegiați?

În practică deseori se cere formarea listei de sarcini, uneori se și alcătuește această listă, chiar și tabloul de ordine; uneori se citează și creditorii.

Asemenea formalități nu sunt necesare. Motivul e că art. 689, aplicabil și aci în baza art. 696, nu declară comune secțiunii, din care face parte acel text, și art. 505—509 pr. civ., în care sunt înscrise aceste formalități. Legiuitorul a hotărât ca ele să fie întrebuintate numai în vânzările silite nu și la cele pentru eşire din indiviziune. Cel care stăruie în vânzare nu este ținut să le îndeplinească; în schimb nici creditorii sau cei care pretind vreun drept de chirie nu sunt ținuți, cum prevede art. 506 alin. ultim pr. civ., să-și arate pretențiile.

Arătarea creditorilor nu e dar obligatorie; totuși ea poate fi de folos pentru concurenți pentrucă li se arată cel puțin o parte din sarcinile reale, care există asupra imobilului.

De altfel în vânzările silite înștiințarea creditorilor, somația adresată are un sens. Vânzarea silită purghează imobilul de sarcini. Acesta trece în patrimoniul adjudecatarului liber de orice privilegiu sau ipotecă, la care era supus (art. 565 pr. civ.).

De aci altă față a chestiunii: *In vânzările pentru ieșire din indiviziune are loc purga?* Răspunsul este simplu: *aceste vânzări nu purghează.* Motivul este tot cel arătat mai sus. Art. 689 n'a declarat comun acestei secțiuni și art. 565 pr. civ., în care se cuprinde purga. Prin urmare privilegiile și ipotecile nu dispar ci ele continuă să greveze imobilul și în patrimoniul adjudecatarului. Prețul, care iese la licitație, nu se împarte între creditorii ca la vânzările silite. El nu reprezintă valoarea imobilului inclusiv sarcinile ci numai valoarea fără sarcini, care rămân a fi achitate în urmă la scadența lor de către cumpărător.

Adjudecatarul este presupus că a cunoscut sarcinile, care grevau imobilul și care sunt supuse publicației fiindcă prin această publicație devin opozabile tuturor. N'ar putea, dar, să pretindă că nu i-au fost cunoscute și nici nu poate susține că n'a știut legea, care nu admite purga în acest caz.

S'a decis cândva altfel dar această părere este nefondată. Simpla citire a textelor arătate înlătură discuția. De altfel ce s'ar face cu sumele cuvenite creditorilor ipotecari și privilegiați, pe care le-ar deduce adjudecatarul din preț? Să le rețină adjudecatarul? După care text când este dator să depună în întregime prețul în termen de o lună conform art. 551 aplicabil și acestor vânzări? Cum i-ar putea Tribunalul încuviința emiterea actului de adjudecare cu o astfel de reducere? Să silești pe creditorii ca să primească valoarea creanțelor înainte de termen? Să depui sumele la Casa de Depuneri până la termen privind-i de dobânzile stipulate? Să-i silești să facă radierea? Și pentru împărțirea sumelor vei face tablou? Pe ce texte de leges'ar întemeia această procedură? Orice combinații s'ar face sunt nejuridice.

1) Cas. Rom. Buletin 1890 p. 606 și Dreptul 1890 No. 42 Cpr. D. Alexandresco Dr. civ. român, III, part. II p. 510 și urm. G. P. Petrescu „Successiuni”, III p. 124-125.

Creditorii au dreptul lor, care urmărește imobilul în orice mâini ar trece și care nu poate fi redus ori desființat fără un text de lege.

Mulți adjudecatari se găsesc — e adevărat — într-o situație, care li se pare curioasă. Singuri însă și-o creiază pentru că în graba afacerilor nu consultă pe cunoscătorii legilor.

Un asemenea adjudecatar nu-și mai poate repara greșeala de cât dacă va izbuti — ceea ce este foarte greu și foarte rar, — să convingă pe vânzătorii să-l lase să-și rețină din preț valoarea acelor creanțe; și aceasta numai dacă nu vor interveni alți creditori, în baza art. 974 și 975 c. civ., sau dacă vânzătorii sunt capabili.

Când sunt incapabili, chiar dacă s'ar încerca o astfel de reducere din preț, Tribunalul din oficiu are datoria să n'o admită și să oblige pe adjudecatar să depună prețul integral.

Pentru a se înlătura asemenea situații și pentru a ajuta pe cei cari nu știu amănunțit legile este bine ca instanța, care ordonă vânzarea, să prevadă în hotărârea sa că prețul, care se fixează pentru începerea licitației nu cuprinde creanțele ipotecare și privilegiare, care rămân asupra imobilului. De altminteri, legea chiar în art. 686 pr. civ., prevede că în publicații trebuie să se arate între altele un extract din condițiile vânzării cuprinse mai pe larg în hotărârea vânzării. Nepurgarea sarcinilor nu-i o condiție care ar trebui arătată fiindcă rezultă din lege, presupusă cunoscută, dar într'un interes general al înlesnirii și siguranței tranzacțiilor ar fi folositor să se dea măcar o scurtă indicație; prin aceasta s ar înlătura multe dificultăți.

* * *

III. Vânzarea se va face cu observarea rânduielilor înscrise în art. 681—690 și 697—698 pr. civ. Se va face act de publicație, care va cuprinde cele prevăzute de art. 686 pr. civ. și care va fi afișat timp de cel puțin 30 de zile. Termenul ar putea fi scurtat dacă părțile sunt toate capabile și cer aceasta. El nu este prevăzut sub pedeapsă de nulitate, dar s'ar putea ca o vânzare făcută cu neobservarea lui să fie anulată în baza principiilor generale ale nulităților, cuprinse în art. 735 pr. civ.

Dacă nu se efectuează vânzarea la primul termen, trebuie la fixarea altuia să se mai respecte cele 30 zile? Legea nu prevede nimic în această privință, și nici nu declară comun acestei secții articolul 535 pr. civ. dela vânzarea silită, după care amânarea adjudecării nu poate fi mai scurtă de 4 săptămâni, iar nouile afișe și publicații trebuiesc făcute cel puțin cu 2 săptămâni înaintea noului termen de vânzare. Cu toate că lipsește un text, nu se poate admite ca noul termen să fie numai peste câteva zile; aceasta n'ar mai fi publicitate. Pentru a se da puțină amatoriilor să ia cunoștință, va trebui un timp ceva mai lung. Prin analogie, cred că se impune să se observe și aici regula ca nouile afișe și publicații să fie făcute cel puțin cu 2 săptămâni înainte de termenul vânzării, chiar dacă acest termen ar fi mai scurt de 30 zile dela termenul precedent.

O chestiune mai importantă se poate prezenta în ziua vânzării. *Care este dreptul de apreciere al tribunalului cu privire la prețul rezultat din licitație?*

De câtva timp se răspândește părerea că tribunalul ar avea un drept nelimitat de apreciere în privința prețului ca și la vânzările silită. Dacă găsește că prețul e prea mic va amâna vânzarea, chiar dacă s'ar fi oferit prețul fixat prin hotărârea, prin care s'a încuviințat vânzarea. Va fi suficient ca unul dintre copărtași s'o ceară și chiar fără cerere în caz când unii lipsesc sau sunt incapabili.

Și această părere este greșită. Și aci cași mai sus, este destul să se examineze cu atenție textele pentru a se vedea nețemeinicia ei.

E de observat în primul rând că nici în vânzările silită dreptul de apreciere al tribunalului nu este prevăzut în mod expres în vreun text. El este dedus din ultimele aliniate ale art. 544, care prevăd că dacă nimeni n'a dat un preț mai mare de cât cel fixat de creditor pentru începerea licitației, „bunul se va putea adjudeca asupra aceluia creditor” și dacă nu sunt mai mulți concurenți, „se va putea adjudeca” asupra celui ce va fi dat un preț mai mare de cât cel oferit de creditor. În sistemul legii noastre, creditorul nu e amenințat să se vadă adjudecatar numai pentru că a fixat un preț, un adjudecatar necesar cum este în alte legislații; nici tribunalul nu este obligat să adjudece imobilul dacă nu se prezintă și alți concurenți, ori dacă nu se prezintă mai mulți. El are drept de a aprecia asupra seriozității concurenței și valorii imobilului, drept astăzi necontestat¹⁾.

Trebuie, însă, folosit cu măsură și să nu se amâne de multe ori vânzarea, pe motiv de lipsă de concurenți ori că prețul e prea mic. Prin termenele lungi, publicitatea făcută, interesele debitorului și ale altor creditori, au fost apărute; dacă nu se oferă mai mult, este o puternică prezumpție că nu valorează mai mult.

La vânzările pentru ieșire din indiviziune, legea a adoptat alt sistem. E adevărat că în art. 689 pr. civ., a declarat comun și art. 544, dar din acest articol nu poate avea aplicare decât dispozițiunile din alin. I, referitor la strigări, și al. II-lea, care prevede că bunul se va adjudeca asupra aceluia care a dat un preț mai mare. Celelalte 2 aliniate, pe care se întemeiază dreptul de apreciere al instanței, nu mai pot fi aplicate pentru că nu există un creditor urmăritor.

Pentru aceste vânzări, legiuitorul a reglementat în alt chip dreptul de apreciere. În art. 688 pr. civ. s'a prevăzut că dacă la ziua însemnată pentru adjudecare nu iese un preț nici măcar egal cu prețul fixat de tribunal și publicat, tribunalul va putea după împrejurări sau să aprobe prețul ieșit, sau să amâne vânzarea.

Din acest text rezultă, fără umbră de îndoială, că tribunalul „va putea”, are deci aprecierea să aprobe sau să amâne, numai dacă n'a ieșit un preț cel puțin egal cu cel stabilit de instanța, care a ordonat vânzarea. Dacă însă a ieșit acest preț și nu se oferă altul mai mare, tribunalul nu mai are dreptul de a amâna, ci trebuie să adjudece asupra aceluia care a oferit acest preț. Această regulă nu numai că n'a fost modificată prin trimiterea în art. 689 la art. 544 pr. civ.,

1) Vezi Em. Dan, Procedura civilă, art. 544 jurisprudențele citate. N. Luca, Execuția silită, p. 463.

— ar fi fost fără sens ca în 2 articole consecutive să se înscrie norme diferite, și ca articolul al doilea să modifice pe cel precedent, — ci a fost înscrisă din nou, repetată într'un text posterior, în art. 697. Potrivit acestui text dacă în ziua însemnată pentru adjudecare prețul ieșit nu va fi egal cu prețul pus de tribunal, adică fixat în hotărîrea prin care s'a dispus vânzarea, se va urma așa cum s'a zis în art. 688 pr. civilă.

Prin urmare este clar că *tribunalul are drept să aprecieze când n'a rezultat prețul stabilit de instanța care a hotărît vânzarea, putând să adjudece chiar cu un preț mai mic; este obligat însă să adjudece dacă a ieșit cel puțin acel preț și nu se oferă altul mai mare.* Dreptul său de apreciere este mai redus aici de cât la vânzările silite. În acele vânzări nu este obligat să adjudece la prețul fixat de creditor, pe când aici este obligat la prețul stabilit de instanță, bineînțeles, — cum am spus, — dacă nu e altul mai mare! În vânzările silite dar, dreptul de apreciere este asupra prețului fixat de creditor și a prețului oferit în plus. În vânzările pentru ieșire din indiviziune, acest drept este numai în cazul când prețul oferit este mai mic de cât cel fixat. Lăsăm deoparte ipoteza, când ar fi vorba de solvabilitate, capacitate și interpoziție, care rămân în baza art. 542 — aplicabil și în astfel de vânzări — la aprecierea sumară și imediată a tribunalului.

Sistemul legii este rațional. Vânzarea a fost ordonată printr'o hotărîre definitivă și executorie, prin care s'a fixat prețul. S'a stabilit dar în chip definitiv, față de părți, că aceasta este valoarea imobilului. Cine dintre ele a crezut că valorează mai mult, a avut puțința să apeleze, să ceară o nouă expertiză, să dovedească — și de-ar fi fost just — să obțină fixarea altui preț. Părțile nu se mai pot plânge fiindcă așa s'a judecat și hotărîrea le este opozabilă; prețul reprezintă pentru ele lucru judecat.

De altă parte drepturile lor sunt apărate pentru că dacă vreunul dintre copărtași ar crede că valorează mai mult, n'are de cât să ofere el mai mult și să-l cumpere, mai ales că — după jurisprudența noastră — are marea înlesnire de a nu depune prețul; pe urmă, după adjudecare, chiar dacă nu-l poate păstra, neputând plăti pe ceilalți copărtași, îl va revinde, poate și cu un câștig.

În schimb sistemul contrar, după care tribunalul are un larg drept de apreciere, este foarte defavorabil părților și înlesnește șicanele. Chiar dacă s'a oferit un preț mult mai mare decât cel fixat, este destul să se ridice unul dintre copărtași să susțină și să dovedească, cu oarecare elemente, greu de combătut în grabă în instanța de vânzare, că imobilul are o valoare mai mare; tribunalul, în suverana-i apreciere, va amâna vânzarea. Ce dovadă mai bună s'ar fi putut aduce că nu face mai mult, de cât expertiza și hotărîrea care a fixat prețul? Și de câte ori se va amâna? Se înțelege ușor cât de porniți spre aceasta vor fi cei cari stăpânesc bunurile indivize.

E posibil chiar ca unui copărtași să pretindă avantajii speciale dela cel care vrea să cumpere, numai spre a nu se tot opune pe motiv de micimea prețului.

În aceste condițiuni la ce a mai servit fixarea prețului prin judecată, supusă căilor de atac? Ca să se

înceapă un nou șir de înfățișări, cu taxe mai grele, și alte cheltuieli tocmai când părțile se socoteau ajunse mai aproape de sfârșitul ieșirii din indiviziune, așteptând numai vânzarea și împărțirea sumelor?

Iată că sistemul legii, departe de a prejudicia pe părți este bun.

Cu toate acestea, — cum am arătat, — în practica instanțelor se întâlnește interpretarea greșită că Tribunalul are dreptul larg de apreciere, și în aceste vânzări; mai mult încă a început a se crede că este necesară învoirea tuturor copărtașilor spre a se putea adjudeca și că e suficient ca unul din copărtași să se opună la adjudecare pe motiv că prețul — deși mai mare de cât cel fixat — este prea mic spre a se amâna vânzarea. Nu știu câte vânzări s'ar mai putea face și când s'ar sfârși indiviziunea, dacă s'ar generaliza această interpretare.

Legea a mai adus părților și altă înlesnire, pe care aproape toți o neglijează. Prin art. 688 pr. civ., s'a dat tribunalului dreptul ca, în anumite împrejurări, să adjudece și sub prețul fixat. Dacă la vânzare nu s'ar prezenta concurenți care să ofere acel preț și vânzarea s'ar amâna odată sau de mai multe ori și s'ar dovedi că valoarea a scăzut, instanța de vânzare va putea să adjudece și la un preț mai mic.

În practică, în asemenea cazuri, se retrimite dosarul la instanța de fond care a ordonat vânzarea spre a se face o nouă expertiză — uneori fără — și a se reduce prețul tot printr'o hotărîre. Nu este neapărată nevoie de asta, pentru că în baza art. 688 tribunalul poate adjudeca și sub prețul fixat, dacă i se aduc motive și dovezi. O retrimiteri la tribunalul de fond, ar ataca și lucrul judecat. Totuși aceasta este procedura cea mai des, dacă nu unanim, întrebuițată, fiindcă „așa s'a mai făcut”.

Este curios cum în unele părți tribunalul care efectuează vânzarea, nu-și exercită dreptul pe care-l are, de a aprecia și a adjudeca sub prețul fixat când este cazul și cum, în schimb, își arogă dreptul de a aprecia peste acel preț. Poate că această procedură se explică prin diferența de preț a lucrurilor dela o zi la alta. Tribunalele impresionate de aceasta și cu dorința de a nu prejudicia pe părți prin vânzarea imobilelor cu un preț fixat acum câteva luni ori chiar ani au crezut că pot aprecia.

Am arătat însă că drepturile părților sunt apărate și nu e nevoie de a înlătura sistemul legii. În tot cazul dacă s'ar găsi că acest sistem este rău, numai legiuitorul are dreptul să-l schimbe punându-l de acord cu toate rânduelile acestei materii.

O justă interpretare a textelor, se impune a se fi-a mai ales în această materie, așa de importantă și pentru credit.

Andrei Rădulescu.

Observațiunile cuprinse aci cu mici diferențe la I-a — se referă și la vânzarea nemiscătoarelor care aparțin vârstnicilor, srbcesiuilor primita sub beneficiu de inventar, femellor care le au constituite dotă, în genere la toate vânzările așa zise voluntare. Cele mai numeroase sunt însă vânzările pentru ieșirea din indiviziune.

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

Secția I

Audiența dela 22 Mai 1923

Președenția D-ului G. V. Buzdugan, președinte

Maria N. Popescu și alta cu V. Slătineanu

RETRACT LITIGIOS.—INVOCARE DIRECTĂ ÎN CASAȚIUNE.—ADMISIBILITATE.—ART. 1402 C. CIVIL.

Retractul litigios având de scop curmarea pricinilor dintre părți, el poate fi exercitat în orice stare a procesului, și chiar direct înaintea Curței de Casație, pe cât timp nu a intervenit o hotărâre definitivă care să se opună cu autoritatea lucrului judecat.

No. 528.—Admis retractul litigios exercitat de recurenți contra intimatului V. Slătineanu și casată fără trimitere, decizia Curței de Apel din Craiova, secția II, No. 134 din 9 Noiembrie 1920.

S'au ascultat d-nii avocați Al. Spineanu pentru recurenți și Gr. Ruptureanu pentru intimat.

Curtea,

Asupra propunerii retractului litigios :

Având în vedere decizia atacată cu recurs din care se constată că, intimatul Marin N. Popescu, a chemat în judecată la Trib. Mehedinți, secția I, pe Elisaveta C. N. Popescu, și pe C. N. Popescu, cerând anularea atât a actului din 11 August 1897 prin care dânsa Elisaveta C. N. Popescu, a vândut Elisavetei Ciortan o fâșie de pământ în comuna Jugujeni (Mehedinți), cât și a celui din 29 Octombrie 1907, prin care această la rândul ei a vândut acel pământ recurentului C. N. Popescu.

Că această acțiune a fost admisă de Tribunalul de prima instanță, care anulează actele de vânzare ca simulate, recunoscând Mariei N. Popescu, reclamanta, dreptul de proprietate exclusivă asupra pământului ce făcea obiectul acelei vânzări, iar Curtea de Apel din Craiova, secția II, prin decizia No. 134 din 9 Noiembrie 1920, a confirmat sentința Tribunalului

Că, în urma pronunțării acestei decizii, și mai înainte de judecata recursului de față făcut contra ei, intimata Maria N. Popescu, care avusese câștig de cauză la instanțele de fond, a vândut obiectul litigiului prin actul de vânzare autentificat la No. 290/1922 al Trib. Mehedinți, secția I, către intimatul Vasile Slătineanu, lucru necontestat azi de părți și în contra căruia recurenții exercită retractul litigios, oferind indemnizația cerută de art. 1402 c. civ., în valoare de 22.800 lei.

Considerând că, potrivit acestui text de lege, acel

în contra căruia există un drept litigios vândut, se va putea libera de cesionar, substituindu-se în drepturile acestuia din actul de vânzare, dacă va număra prețul real al vânzării cu dobânzi din ziua plății și speșele contractului.

Considerând că scopul urmărit de legiuitor prin instituțiunea retractului litigios fiind de a curma litigiile, u. mează că acel în favoarea căruia există un asemenea drept, îl poate exercita în orice stare a procesului atât timp cât hotărârea ce ar fi intervenit în cauză nu a dobândit autoritatea lucrului judecat.

Că, prin urmare, retractul poate fi propus direct înaintea Inaltei Curți, când, ca în specie, condițiunile prescrise de legea pentru exercițiul lui s'au realizat ulterior deciziei definitive a instanței de apel.

Având în vedere că asupra sumei oferite de recurenți, intimatul V. Slătineanu declară că nu are de făcut nici o obiecțiune.

Că, astfel fiind, retractul litigios exercitat de recurenți câtă a fi admis, întucât satisface toate condițiunile cerute de lege.

Că, în aceste condițiuni, devine inutilă discutarea motivelor de recurs, iar casarea deciziei atacată are a se face fără trimitere.

Pentru aceste motive, admite retractul litigios și casează.

TRIBUNALUL ILFOV S. III. C. c.

Audiența dela 2 Iulie 1923

Președenția D-lui Ștefan Buicliu, judecător

Roza Löbel și Leon Maller cu Banca Marmorosch Blank & Co.

INCHIRIERE.—OBLIGAȚIUNILE LOCATORULUI.—FOLOSINȚA IMOBILULUI INCHIRIAT.—VIII DE CONSTRUCȚIE.—INCENDIU.—DAUNE.—ART. 1420 ȘI 1422 C. CIVIL.

INCHIRIERE.—RĂSPUNDEREA LOCATORULUI FAȚĂ DE LOCATAR.—CULPĂ CONTRACTUALĂ.—RĂSPUNDERE LIMITATĂ.

INCHIRIERE.—LIPSA FOLOSINȚEI.—DISTRUGEREA MOBILIERULUI LOCATARULUI CAUZATĂ PRIN INCENDIU.—VICIU DE CONSTRUCȚIE AL IMOBILULUI.—DAUNE PREVĂZUTE.—RĂSPUNDEREA LOCATORULUI.—ART. 1085 ȘI 1422 C. CIVIL.

INCHIRIERE.—DISTRUGEREA PRIN INCENDIU A LUCRULUI INCHIRIAT.—VICIU DE CONSTRUCȚIE.—RĂSPUNDERE NUMAI FAȚĂ DE LOCATAR.—DACĂ EXISTĂ RĂSPUNDERE DE DAUNE ȘI FAȚĂ DE CEIA CE LOCUIESC FĂRĂ TITLU.

1. Locatorul fiind obligat, potrivit art. 1420 și 1422 c. civil, de a garanta chiriașului liniștită folosință a lucrului închiriat, el este răspunzător de daunele ce le-ar suferi chiriașul din cauza viciilor și defectelor lucrului închiriat, cum și din cauza incendiului provocat de un viciu de construcție a imobilului închiriat.

2. Răspunderea locatarului față de locatar decurgând din contractul de locațiune, fiind guvernată de principiile culpei contractuale, proprietarul răspunde numai de acele daune ce s'au putut prevedea de părțile contractante, iar nu în mod nelimitat atât pentru daunele prevăzute cât și pentru cele neprevăzute ca în cazul culpei aquilienne.

3. Obiectul contractului de locațiune fiind procurarea folosinței imobilului închiriat, se pot socoti potrivit art. 1085 și 1422 c. civil că intră în prevederile părților contractante, daunele suferite de locatar prin pierderea folosinței lucrului închiriat și prin distrugerea mobilierului de incendiu provenit din viciu de construcție.

4. Dacă proprietarul este răspunzător față chiriașul său pentru daunele suferite de acesta din cauza incendiului provenit din viciul de construcție al imobilului, nu datorează însă nici o desdaunare față de acela care locuia în mod abuziv în imobil la data când s'a produs incendiul și față de care nu are nici un raport contractual.

No. 615. — Admisă acțiunea intentată de Roza I. Loebel cu petițiunea înregistrată la No. 12707/921 și respinsă acțiunea intentată de Leon Maller, în contra Băncel Marmorosch Blank & Co.

S'au ascultat D-nii avocați V. Toncescu pentru reclamanți și St. Antim și N. Voinescu pentru pârâtă.

Tribunalul,

Asupra acțiunii intentată de către Roza I. Loebel personal și ca tutore și ing. Leon Maller cu petițiunile înreg. sub No. 12707, modificată prin petiția înreg. la No. 22607/1922, în contra pârâtei Societate Anonimă Banca Marmorosch, Blank & Co.,

Având în vedere că, reclamanții, prin acțiunea de față, cer a fi obligată pârâta Societate Anonimă față, cer a fi obligată pârâta Societate Anonimă Banca Marmorosch & Co. la plata sumei de 840.900 lei, cu procente legale către Roza Loebel personal și ca tutore a minorilor săi fii și la plata sumei de 140.000 lei către ing. Leon Maller, drept daune cauzate de incendiul produs din culpa pârâtei la imobilulă din str. Karagheorghievici No. 2, în care reclamanții locuiau ca chiriași.

In ce privește acțiunea intentată de Roza I. Loebel personal și ca tutore.

Având în vedere că din actele dela dosarul cauzei se constată în fapt următoarele :

Cu contractul din 7 Iunie 1920, reclamanta ocupa ca chiriașă un apartament din București str. Karagheorghievici No. 2, proprietatea pârâtei Banca Marmorosch, Blank & Co., S. A. În noaptea de 12—13 Octombrie 1920, se produce un incendiu care con-

sumă imobilul închiriat, de pe urma cărui incendiu chiriașa Roza Loebel și copiii săi minori își pierd aproape tot mobilierul ce garnisea apartamentul închiriat.

Din expertizele făcute de către experții V. Tuconi Ștefan Constantinescu și Manuel Bacan, cu ocazia instrucției făcute de cab. 3 de Instrucție, cum și din depozițiile martorilor audiați se stabilește că incendiul carea consumat imobilul închiriat, s'a produs din cauza unei grinzi de lemn, care se afla încastrată în coșul caloriferului, coș care mai înainte servise pentru ventilație, grinda luând foc din cauza gazelor și scânteiilor produse de calorifer, a ars înfundat, producând incendiul. Este vorba deci de un defect de construcțiune a coșului caloriferului, defect care a cauzat incendiul, din cauza acestui incendiu reclamanta Roza Loebel, care ocupa în calitate de chiriașă un apartament în imobilul distrus de incendiu a avut pagube importante în mobilierul ce garnisea apartamentul închiriat.

Având în vedere că chestiunea de examinat este dacă proprietarul unui imobil închiriat răspunde de daunele chiriașilor săi, prin incendiul produs la imobilul închiriat, care este natura acestor daune și în fine, care este întinderea acestei responsabilități a proprietarului față de chiriașul sinistat.

Având în vedere că locatorul este obligat, prin contractul de locațiune, a asigura locatarului folosința neturburată a lucrului închiriat pe toată durata contractului, ca echivalent al chiriei, ce acesta este obligat a plăti celui dintâiu.

Considerând că o consecință a obligațiunilor locatorului de a procura chiriașului liniștită folosință a lucrului închiriat este obligațiunea proprietarului de a garanta pe locatar de toate viciile și stricăciunile lucrului închiriat ce împiedică întrebuințarea, chiar și dacă nu i-ar fi fost cunoscute celui dintâiu la timpul locațiunii.

Că dacă din aceste vicii și defecte derivă pentru locatar o daună oarecare, locatorul este dator a-l desdauna (art. 1422 c. c.).

Că deci, în principiu, proprietarul este răspunzător de daunele ce le-ar suferi chiriașul din cauza viciilor și defectelor lucrului închiriat, în special din cauza incendiului provocat de un viciu de construcție a imobilului închiriat și această răspundere este consecința obligației ce are locatorul de a garanta chiriașului liniștită folosință a lucrului dat în locație.

Având în vedere că această răspundere a locatorului față de locatar decurgând din contractul de locațiune urmează a fi guvernată de principiile de la materia culpei contractuale, iar nu dela acele de la materia culpei aquilienne care exclude existența vreunui contract survenit între reclamant și cel răspun-

zător de daună, (In acest sens Sourdat, *Traité générał de la responsabilité*, tom. I No.: 6, pag. 2; Capitant I, p. 349; Aubry și Rau I, IV, paragr. 446, p. 555; Marcadé V pag. 1383, No. 276.

Considerând că interesul acestei discuțiuni constă

Considerând că interesul acestei discuțiuni constă în aceia că la daunele decurgând dintr'un delict sau quasi delict, răspunderea celui găsit în culpă este nelimitată, dânsul fiind ținut a despăgubi pe cel prejudiciat atât de daunele prevăzute cât și de cele neprevăzute, pe când la daunele izvorâte din contract, cât și de cele neprevăzute, debitorul în culpă răspunde numai de acele daune ce s'au putut prevedea de părțile contractante.

Având în vedere că locatorul unui imobil, obligându-se a procura locatarului liniștită folosință a imobilului închiriat, este ținut prin însăși natura acestui contract să-l garanteze pentru daunele ce le-ar avea de suferit, fie din lipsa de folosință a imobilului închiriat, fie prin pierderea mobilierului ce garnisea imobilul, când acea pierdere provine dintr'o cauză imputabilă proprietarului, cum ar fi incendiul cauzat de un viciu de construcție.

Considerând că aceste daune intră în prevederile părților contractante potrivit art. 1085 și 1422 c. civ. de oarece obiectul contractului de locațiune fiind procurarea folosinței lucrului în chiriat, această folosință nu se poate concepe fără posibilitatea pentru chiriaș de a-și păstra mobilierul necesar locuinței în imobilul închiriat; de aci obligațiunea de garantare din partea proprietarului pentru daunele suferite de locatar atât din lipsa de folosință cât și din distrugerea mobilierului, când incendiul a provenit din viciu de construcție.

Având în vedere că părta obiectează că în orice caz dânsa nu poate răspunde de daune de oarece viciile de construcție în speță s'ar fi produs după contractare.

Având în vedere că este exact în fapt că înlocuirea combustibilului dela calorifer a fost făcută de societatea „Excelsior” care a început a întrebuința petrolină în loc de lignit, schimbare produsă posterior datei când părta societate Marmorosch, Blank a devenit proprietara imobilului, însă e mai puțin adevărat că transformarea coșului din ventilator, în coș de calorifer se operase cu mult înainte, așa că părta cumpărând imobilul cu acest viciu de construcțiune de la fostul proprietar, societatea anonimă Comercială a Orientului, și-a luat asupra sa și toate răspunderile ce ar decurge din acest neajuns; că, în afară de aceasta, se constată din expertizele sus arătate cum și din martorii sus numiți, audiați de Tribunal, că deja cu mult înainte de înlocuirea lignitului cu petrolină la calorifer de către Soc. „Excelsior” se observa-iesind

din cauza defectuoziității coșului dela calorifer, un fum intens din dosul scării ce trecea prin apropierea coșului, așa că o elementară prudență obliga pe proprietara părta să cerceteze cauzele acestui rău și să ia măsuri la timp pentru prevenirea incendiului.

Că, în afară de aceasta, proprietara părta este în culpă și prin faptul că a permis Societății „Excelsior”, chiriașa sa să înlocuiască modul de încălzire de mai înainte cu lignit, prin petrolină, combustibil desvoltând mai multe calgorii, ceea ce a grăbit izbucnirea incendiului, care a cauzat daunele ce formează obiectul; acțiunei reclamantei Roza Loebel; că din toate acestea reiese culpa proprietarei în izbucnirea incendiului.

Că, în ce privește întinderea acestor daune, ele caută a fi stabilite în limitele prevăzute de art. 1085 cod. civil.

Având în vedere că reclamanta chiriașă fiind lipsită de folosința apartamentului distrus de incendiu, a fost nevoită să-și caute altă locuință, plătind o chirie mai urcată după cum dovedește cu chitanțele dela dosar, trebuind totodată a mai cheltui și cu transportul în noua locuință a lucrurilor, de prima necesitate, ce-i mai rămăsese.

Că Tribunalul apreciind aceste două daune provenite din lipsa de folosință a apartamentului pe timpul de un an, cum și mutatul în altă locuință, le fixează la suma de 40.000 lei.

Având în vedere că, în ce privește valoarea mobilierului distrus și stricat, în incendiu, Tribunalul a numit două expertize consecutive, una făcută de expertul Brezoi și cealaltă de expertul Crețeanu, care evaluând pagubele, se apropie în concluziile lor.

Că Tribunalul, luând ca element de apreciere cele două expertize mai sus arătate, cum și ținând seama de arătările martorilor mai sus menționați, fixează valoarea mobilierului distrus și stricat, aparținând reclamantei, la suma de lei 273.000 în momentul când s'a produs sinistrul, că însă în cea privește daunele pretinse provenite din cauza împiedicării exercițiului comerțului de cereale, pretinse de reclamantă, ele sunt nejustificate pentru următoarele considerațiuni:

Potrivit art. 1085 cod. civ., fiind vorba de daune decurgând din neexecutarea unui contract, ele nu pot fi cerute de cât întru atât întrucât au putut fi prevăzute de părți la data contractului.

Considerând că întrucât din contractul de închiriere în speță se constată că e vorba de un apartament, închiriat pentru locuință, nu poate fi făcut răspunzător proprietarul pentru daunele ce ar fi suferit chiriașul din întreruperea comerțului ce dânsul făcea căci cu nimic nu se face dovadă că proprietarul cu-

noștea, la data contractării, că în imobilul închiriat se va exercita un astfel de comerț, așa că o asemenea daună evaluată nefiind prevăzută de proprietar, chiri-așul nu poate pretinde a fi despăgubit de ea.

Având în vedere pe de altă parte că din actele dela dosarul cauzei se constată că reclamanta Roza Loebel a primit dela societatea de asigurare „Agricola” suma de 73.000 lei, drept despăgubire pentru pagubele suferite din acest incendiu, fapt necontestat de către parte.

Că astfel fiind, această sumă urmează a fi scăzută din quantumul total al daunelor suferite, căci nu se poate pretinde de două ori plata pentru aceeași datorie.

Căci deci deducând suma de 73.000 lei din totalul general de 313.000 lei, urmează că reclamanta are dreptul a cere părții proprietare suma de 240.000 lei drept daune pentru pagubele avute din incendiul sus arătat.

Având în vedere și apreciind și asupra cheltuielilor de judecată, Tribunalul le fixează la suma de lei 5.000.

In ce privește pretențiunile reclamantului ing. Leon Maller

Având în vedere că dânsul cere suma de 140.000 lei, drept daune suferite după urma aceluiaș incendiu întrucât locuia în calitate de rudă în apartamentul închiriat de Roza Loebel.

Având în vedere că e necontestat de părți că între reclamantul ing. Maller și proprietară nu există vre-un contract de închiriere, dânsul locuind în apartamentul închiriat de reclamanta Loebel ca tolerat, că în orice caz dânsul nu face dovada vre-unui contract de închiriere.

Că astfel fiind, nu poate fi vorba în speță de vre-o răspundere de daună provenită din contract.

Că, în asemenea împrejurări, urmează a se vedea dacă poate fi vorba de vre-o răspundere de natură delictuală.

Considerând că pentru ea să existe un quasi-delict se cere întrunirea mai multor elemente, și anume: a) existența unui fapt; b) acel fapt să fie ilicit; c) faptul să fie cauzat de o daună; d) faptul să fie imputabil autorului său.

Având în vedere că fiind stabilit că ing. Maller locuia în apartamentul închiriat de Roza Loebel, prin toleranța acestuia, dânsul este pentru proprietară, care nu l'a recunoscut nici odată ca chiriași, un terț care s'a introdus în imobil fără nici un titlu și care prin consecință are a suporta riscurile ce eventual s'ar produce în timpul când dânsul se găsește în imobil.

Că de vre-o subînchiriere din partea chiriașei Roza Loebel nu poate fi vorba, de oarece subînchirierea este prohibită prin contractul ce aceasta îl are cu proprietara,

Că astfel fiind, ing. Maller locuind în mod abuziv în imobil la data când s'a produs incendiul, dânsul este în culpă și prin consecință are a suporta riscurile eventuale.

Că nu poate fi vorba de vre-o culpă a proprietarei față de un terț, care numai în mod arbitrar s'a introdus în imobilul distrus de incendiu și întru cât culpa, nu există, nu poate exista nici răspunderea decurgând din quasi-delict; că deci, ing. Maller nu are dreptul a formula pretențiuni în desdaunare contra proprietarei pe urma acestui incendiu.

Având în vedere, pe de altă parte, că nici chiriașa Roza Loebel nu are dreptul a cere despăgubiri pentru lucrurile aparținând lui Maller distruse de incendiu întrucât proprietara este ținută a garanta pe chiriaș numai de lucrurile sale și care în mod normal garniseau apartamentul închiriat, nu și pentru lucrurile primite de chiriaș în depozit, despre care proprietarul nu poate să aibă nici o cunoștință și de care potrivit art. 1085 cod. civil, nu poate fi făcut răspunzător.

Că, pentru toate aceste considerațiuni, acțiunea intentată de inginer Maller în contra părții Banca Marmorosch, Blank & Co. S. A., este nefundată, și cată a fi respinsă ca atare cum și capătul de cerere, formulat în subsidiar de Roza Loebel, privitor la daunele suferite de inginer Maller.

Pentru aceste motive, redactate de d-l judecător I. Calmuski, admite acțiunea reclamantei Roza Loebel, respingând acțiunea lui Leon Maller.

Semnați: *Șt. Buicliu, I. Calmuschi*

BIBLIOGRAFIE

D-l Vespasian V. Pella, raportor al proiectului de lege pentru înfrânarea și reprimarea speculei ilicite, deputat, profesor de drept penal la Universitatea din Iași și membru în comisiunea permanentă pentru punerea în aplicare a legii speculei ilicite, a publicat lucrare, foarte interesantă și de mare actualitate:

«**Explicațiunea teoretică și practică a Legii și Regulamentului pentru înfrânarea și reprimarea Speculei ilicite**». Lucrarea aprobată de Ministerul Industriei și Comerțului, cu o anexă cuprinzând textul legii și regulamentului, raportul la proiectul de lege prezentat adunării deputaților, expunerea de motive, desbaterile parlamentare, legea micului parchet, circulări și decizii ministeriale, cum și tariful noilor prețuri ale articolelor monopolizate.

Un volum în 8 a de 228 pagini. — București, *Impri-meria Statului*, 1923.

Prețul 40 Lei