

DREPTUL

LEGISLAȚIUNE — DOCTRINA — JURISPRUDENȚA — ECONOMIA POLITICĂ

APĂRE ODATĂ PE SĂPTĂMÂNĂ SUB CONDUCEREA D-lor

C. G. DISSESCU

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

SILIU RĂDULESCU
PRIM-REDACTOR

REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA
3, STRADELA SF. SPIRIDON, 3

B. P. RĂDULESCU
REDACTOR-ADMINISTRATOR

C. S. Ballan.— *Chestiuni Sociale.*— *Monopolul Alcoolului.*
Traian R. Scriban.— *Contribuțiuni la modificarea procedurii civile.*— *Șicana.*
Jurisprudența Română.— *Inalta Curte de Casație și justiție, secțiunea I.*— Vânzare imobiliară.— Act în formă notarială.— Basarabia.
(Toma Cobzac cu Leon Cobzac).
Curtea de Apel din Iași, secția II.— Vânzare.— Neexecutare.— Arvună.— Avans din preț. Legislația rusă în Basarabia.
(David Priver cu Simon Wexler).
Trib. Ilfov, secția III c. c.— Chirii.— Sancțiune comisie legală.— Aplicațiune.
(Aneta și Theodor Panghel cu Maria Munteanu).
Trib. Buzău, secția II.— Inchiriere — scopul de chirie.— Fixarea chiriei.— Comisia arbitrală.
(Ion C. Bonciu cu Matică Morărescu),

CHESTIUNI SOCIALE

MONOPOLUL ALCOOLULUI

Intre agenții criminogeni, cari mișună în societate, împrăștiind otrava crimelor, în afară de *mizeria, părăsirea copiilor, vagabondagiul și cerșetoria*, trebuie să prenumărăm și *reaua alcătuire a legilor economice și sociale* și în special *alcoolismul*.

Vechea teorie că alcoolul este un aliment, că întreține căldura animală, că dezvoltă calorii și că ar fi necesar organismului, a contribuit în mare parte la propagarea acestei plăgi sociale, atât de mult dăunătoare și individului și societății.

Această veche teorie a fost însă răsturnată acum 20 de ani de d-rul *Kassovitz*, la congresul pentru avansarea științelor naturale și medicale, ținut la Carlsbad, când s'a dovedit științificește că alcoolul este o substanță toxică, substanță care vatămă și distruge organismul omului, și că alimentele introduse în organism au un rol mult mai important decât acela de ardere, de combustione, că ele contribuiesc la creșterea și dezvoltarea celulelor protoplasmice, pe când alcoolul distruge acele celule.

Când în secolul al XII-lea *Armand de Villeneuve* a descoperit alcoolul, nu și-a închipuit desigur, ce element teribil a dat la iveală, element care face atât rău și individului în parte și societății în general.

Intr'adevăr, alcoolul nu produce numai o stare degradatoare pentru individ — beția — destul de detestabilă prin efectele sale patologice, dar mai produce încă acea plăcere de alcool, *deliciu temporar*, care aduce uitarea de sine, atât a necazului, cât a suferinței individului, ceea ce face, astfel, ca alcoo-

lul să fie o băutură căutată și chiar mult căutată de mulți cari cred că pot găsi în fundul paharului ferocirea pe care nu le-o poate da viața reală...

Această categorie de indivizi alcoolici este cea mai numeroasă și asupra acestora alcoolul lucrează într'un mod lent, aproape pe nesimțite, fără a le da o aparență fizică de alcoolici, sau a le provoca deocamdată turburări cerebrale alarmante. Toxicul lucrează asupra acestor indivizi printr'o influență treptată, îi duce la ruina progresivă a facultăților intelectuale și afective, contribuie la zdruncinarea smîlului lor moral și le reduce puterea de rezistență în lupta contra poftelor instinctive.

„*Vițitul beței, ca și patima tutunului, încep din momentul când un organism s'a obișnuit așa de mult cu alcoolul — cași cu tutunul — încât celulele lui nervoase nu mai pot suporta lipsa acestor otrăvuri*“.
(*D-rul Aurel Dobrescu, „Boalele nervoase“, pag. 86*).

Alcoolizarea treptată și cronică are de efect, în primul loc, distrugerea, încetul cu încetul, a organismului celor cari beau, se găsește în imposibilitate de a mai putea arde cantitatea de alcool ce zilnic o înghite; așa că, ne mai putând elimina alcoolul din organism, individul se dă învins, e intoxicat prin alcool, și leziunile provocate celulelor nervoase din această cauză, — ne-o spune d. Profesor Dr. G. Marinescu — sunt foarte variate: celulele nervoase se ofilesc, devin tot mai mici și în fine dispar cu totul, *distrușe fiind de alcool*¹⁾.

Față cu creșterea înspăimântătoare a consumării alcoolului, cum și față de ravagiile îngrozitoare ce le face atât în organismul individului, cât și asupra societății în general, s'au căutat, încă de mult, a se găsi remediile pentru reducerea și dacă ar fi posibil, pentru desființarea acestui teribil flagel social, alcoolismul, — care este cel mai periculos agent criminogen.

S'au propus, în acest scop, în locul remediilor vechi ca amenda, închisoarea și uneori bătaia, — care n'au avut nici un efect împotriva acestui vițiu universal, — s'au mai propus, în ultimul timp, și alte noi mijloace de combaterea alcoolismului ca educația antialcoolică, făcută în familie, în școli, cazărni, universități populare, etc.; societățile de tem-

1) Profesor Dr. G. Marinescu „La cellule nerveuse“, t. III, p. 320 urm.

peranță numeroase în țările din occident și care în Anglia numără peste cinci milioane membrii, cari se abțin de a bea alcool. O asemenea societate a fost înființată și la noi acum 20 de ani — de mult regretatul inginer C. Alimănișteanu, însă rezultatele atât ale educației antialcoolice, cât și ale societăților de temperanță — și la noi și în străinătate — au fost foarte slabe.

S'a recurs — pentru combaterea alcoolismului și la măsuri legislative: reglementarea severă a vânzării alcoolului, — totuși, după experiența făcută în Elveția, în Anglia și mai ales în America, — pentru a nu mai vorbi de Rusia — legislațiile prohibitive n'au putut împiedica dezvoltarea alcoolismului. Și cauza principală a fost că nu s'a stărpit răul dela origină, ci și acolo ca și la noi, s'au luat — prin legile prohibitive de până acum — numai niște slabe măsuri de constrângere cari n'au dat rezultatele așteptate.

Înainte de a termina țin să adaug că pe curând, chiar în sesiunea parlamentară din toamna aceasta, se va propune și vota la noi o lege nouă în contra alcoolismului, anume „Legea pentru monopolizarea vânzării alcoolului“.

Nu am văzut până în prezent acest proiect, dar scriu aceste rânduri tocmai pentru a atrage binevoitoarea atențiune a comisiunii însărcinate cu elaborarea lui. La noi, pentru a stăvilii dezvoltarea alcoolismului, este absolut necesar ca prin lege:

1. Să se industrializeze cât mai curând recolta prunelor, în sensul de a obliga pe toți proprietarii de livezi de prune, ca, în termen de 2—3 ani dela votarea legii, să-și facă fiecare instalații de uscat sau afumat prunele sau instalații de făcut marmelade; iar cei cari în acest interval de timp nu-și vor face instalațiile necesare, să fie obligați a-și vinde recolta lor de prune la alți proprietari cari vor avea asemenea instalații.

Până la acea dată — 2—3 ani încă — să nu se oprească încă fabricațiunea țuiceii din prune, căci nu țuica de prune este aceea care face ravagiile grozave ale alcoolismului, ci numai alcoolul fabricat din cereale.

2. Să se oprească cu desăvârșire sub sancțiuni foarte severe fabricațiunea alcoolului din cereale, căci de acolo pornește tot răul social. Cerealele cu adevărat stricate să fie vândute peste graniță fabricelor străine, iar dacă o asemenea măsură s'ar găsi că nu este prudentă, propun să se înființeze monopolul fabricațiunei alcoolului, dar numai a alcoolului fabricat din cereale stricate. Statul singur, cu alte cuvinte, să aibă dreptul pe viitor a mai fabrica alcool, și alcool numai din cereale stricate cu adevărat, cele bune rămânând a fi date consumației interne sau exportate, iar nu cum se petrec azi lucrurile, că se fabrică alcool mai mult din cereale bune, iar populației i se lasă a consuma porumbul stricat cu cortegiul său de consecințe: pelagră, etc. și în plus, în locul porumbului bun, populației i se dă otrava distrugătoare a alcoolului, care, cu țaria de 30 grade se consumă în cantități enorme și la orașe și la sate, — dar mai cu seamă la sate...

*

Rezultatele ce va aduce introducerea monopolului

statului în fabricațiunea alcoolului din cereale stricate vor mulțumi pe toți oamenii de bine. În primul loc, populația dela țară va avea hrană din belșug căci nu i se va mai lua cerealele bune, în special porumbul, pentru a fabrica din el alcool, ci tot porumbul va rămâne pentru îndestularea consumului intern și aceea ce va prisosi va fi exportat.

Al doilea, viticultorii vor fi de asemenea foarte mulțumiți, căci pe curând ne mai fiind alcool de vânzare în comerț, ci numai la farmacii, nu va mai putea falsifica vinurile pe o scară așa de întinsă cum se practică acum, când din spiritul fabricat de cele 20 fabrici din țară o mare parte se întrebunțează la falsificarea vinurilor, — dovadă e rezultatul numeroaselor analize chimice din București și Iași prin care se constată că foarte multe din vinurile ce se vând în comerț sunt falsificate și în acest timp harnicii noștri viticultori își cheltuiesc averi întregi pentru a planta vii și a le lucra cu munci grele și costisitoare, iar toamna ei se văd siliiți a rămâne cu vinurile nevândute, sau a le vinde pe prețuri derizorii pentrucă nu pot ține piept concurenței neleale ce le-o face acei cari falsifică vinurile cu spirt din cereale furnizat de cele 20 fabrici din țară.

În fine, oprindu-se fabricarea alcoolului din cereale, alcoolismul nu va putea face ravagiile de până acum, se va reduce foarte mult numărul alcoolicilor și se va face un mare, un foarte mare bine, atât individului în parte, cât și societății în general.

C. S. Ballan

Judecător cu rang de președinte,
Câmpulung-Muscel

Contribuțiuni la modificarea procedurii civile ȘICANA

Cel mai mare dușman al ideii de drept, este șicana, la baza căreia stă numai răutatea omenească, iar faptul este foarte dureros când oameni de drept, unii avocați, nu toți, caută, pe toate căile, amânări, temporizând soluționarea procesului, exasperând părțile litigante.

Cercetați arhivele instanțelor judecătorești și înspăimântați-vă.

Observați câte la sută din dosare stau nerezolvate, fără hotărâri date asupra litigiului.

Le lasă camenii în părăsire, renunță la dreptul lor, alții se împacă reducându-și mult pretențiile, pentru că societatea nu se îngrijeste ca dreptul să fie realizabil în întregime.

Câți, în ședință, deși prezenți, cer amânarea pentrucă în citație e un număr și pe concept altul.

Se caută profit de pe urma unei greșeli a arhivarului.

Art. 148 din procedura civilă, dă loc la multe nedreptăți.

Odată, la strigarea unui proces, apare reclamantul, un om necăjit, singur, își face loc timid printre

oameni și așteaptă. Pârâtul, un avocat, stă pe scaun și tace, nu răspunde.

„Dacă nu răspunzi la strigarea procesului“, hotărârea se dă cu drept de opoziție. — A nu răspunde însă, în sensul procedurii civile, înseamnă a nu fi în ședință, absent, dar când stai în fața mea și nu dai semne de viață, atunci te consider prezent, interpretându-ți tăcerea ca un refuz de a te apăra, o recunoaștere a pretențiilor reclamantului și te judec fără opoziție.

Articolul 148 ar putea fi modificat în sensul următor: *Dacă una din părți nu se prezintă la proces, are drept de opoziție în termen de 8 zile libere, semnând o proprie, sau prin mandatar și motivându-și-o în fapt și în drept.*

Această redactare face inutil art. 150 din procedură, de oarece, se înțelege, că dacă reclamantul își dovedește acțiunea, ea va fi admisă; de asemenea, tot inutil devine și art. 154, pe care l'am cuprins în art. 148.

Obligația de comunicarea hotărâreii trebuie desființată. Prea multe sarcini impuse reclamantului și prea puține îndatoriri pârâtului.

De obicei, șicanele le utilizează pârâtul.

Sistemul „legal“ actual de a sta pe scaun refuzând să răspunzi, adecă jucându-te de-a procesele, atinge grav ideea de justiție, descurajează oamenii, iar procesele, în loc să capete o rezolvare, sunt lăsate în părăsire. Citația are de scop să te aducă în fața judecătorului și, odată prezent, ești obligat să pui concluzii. A tăcea, înseamnă a sfida adversarul, a paraliza mersul justiției care, sub nici un motiv, nu trebuie să tolereze șicanele.

Aruncă pârâtul o opoziție, un apel, recurs și îl lasă cu lunile, fără termen. Să vie reclamantul să-l puie!

Din cauza asta procesele durează mult, când, în alte țări, 2—3 luni sunt suficiente pentru terminarea unui litigiu.

Ar trebui obligat cel care uzează de o cale de atac, să fixeze el termenul în maximum 30 zile dela intentare, ca să nu fie obligată partea potrivnică să scoată ea citațiile, într'un act al adversarului.

Termenul de perimare e prea lung, el trebuie scurtat.

Procedura executării silite mobilă și imobiliară cere serioase modificări, simplificarea fiind norma cea mai sigură, pentru garantarea intrării urgente în posesiunea dreptului.

O procedură civilă promptă, asigură posibilitatea de realizare, reducând la minimum, sau desființând cu totul șicanele care disperează omul și nimicește ideea de justiție.

Inexistența celerității în materie de judecată, îndepărtează pe mulți de oficiul justiției, se împacă între ei oamenii, dar dacă împuținarea proceselor este un semn bun, când însă la baza acestei reduțiuni stă teama de amânări, frica de șicane, atunci micșorarea numărului dosarelor nu mai apare ca mărturisirea armoniei umane, ci ca un pericol social.

Omul trebuie să aibă siguranța realizării dreptului, în modul cel mai rapid posibil.

Și fără multă cheltuială dacă se poate, pentru că noțiunea de drept stă la temelia popoarelor, care întotdeauna s'au frământat când a fost vorba de dobândit o treaptă mai mult, în mersul ascendent al perfecționării justiției.

Ea e farul care ne conduce pașii, securea care doboară anarhia, lumina sub protecția căreia ordinea și disciplina asigură progresul prezentului și siguranța viitorului.

Traian Romulus Scriban
Judecătorul Ocolului Herța

JURISPRUDENȚA ROMANA

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

Secția I

Audiența de la 24 Februarie 1924

Președenția D-lui Gr. Ștefănescu, consilier

Toma Cobzac cu Leon Cobzac

VÂNZARE IMOBILIARĂ.— ACT FĂCUT ÎN FORMĂ NOTARIALĂ.— BASARABIA.— ART. 1679, 1680 ȘI 1684 PROC. CIVILĂ RUSĂ.— ART. 1295 C. CIVIL.

Potrivit dispozițiilor din legislațiunea rusă, rămase în vigoare în Basarabia și după alipirea acestei provincii către patria noastră, vânzările de imobile trebuie făcute în formă notarială sub pedeapsă de nulitate, simpla convențiune de vânzare ne putând transmite proprietatea.

No. 326.— Respins, în lipsa părților, necitate conform codului rus de procedură, recursul făcut de Toma Cobzac în contra sentinței No. 48/921 a Trib. Tighina, dată în proces cu Leon Cobzac.

Curtea deliberând,

Asupra recursului introdus de Toma Cobzac în contra sentinței No. 48/921 a Trib. Tighina, dată în proces cu Leon Cobzac.

Având în vedere motivele de recurs astfel formulate:

„Violarea evidentă a înțelesului legiuirilor locale basarabene, Armenopol și Donici, privitoare la dispozițiunile respective ale vânzării-cumpărării bunurilor și greșita interpretare a art. 1679 și următorii proc. civ. rusă privitoare la actele de promisiune de vânzare. În adevăr, în fața Tribunalului am dovedit cu actul de vânzare aflat la dosar pag.... casa cu clădirile de pe el în sumă de 900 ruble, acest act de curată vânzare onoratul Tribunal l'a interpretat vădit greșit calificându-l de act de promisiune de vânzare. În art. 1679 cod. civ. rus privitor la actul de promisiune de vânzare vorbește cu precizie că prin convenția promisiunii de vânzare o parte se obligă a vinde altuia la o vreme fixată un bun, mișcător sau nemișcător.

„În ea se prevede și prețul însuși cu care să se facă vânzarea. Art. 1680 și următorul precizează lămurit caracterul actului de promisiune de vânzare, iar art. 1684 acelaș cod arată că este oprit intrarea în stăpânirea bunului pe baza actului de promisiune

de vânzare, arătându-se sancțiunile singura cale care trebuia de urmat de Tribunalul Tighina în cercetarea diferendului dintre mine și reclamantul Leon Cobzac“.

Având în vedere că din sentința atacată cu recurs rezultă că Leon Cobzac revindecă dela fratele său Toma Cobzac un teren de 621 st. p. cu clădirile aflate pe el, situate în com. Slemec, jud. Tighina; că, în contra acestei pretențiuni, Toma Cobzac invoacă un înscris casnic care constată că fratele său Leon i-a vândut acel loc cu casă și a primit prețul integral de 900 ruble, înscris care este legalizat de notarul public în ce privește identitatea semnăturii încă dela 20 Mai 1916, dar neîntărit de primul notar.

Având în vedere că pentru a săvârși vânzarea în forma notarială întărită, s'a fixat termen până la 1 Mai 1926, stipulându-se că, în caz de refuz, vânzătorul va întoarce cumpărătorului pe lângă prețul de 900 ruble și o sumă de 500 ruble ca clauză penală.

Că, Tribunalul interpretând această convențiune, constată că ea cuprinde o simplă promisiune de vânzare, cu clauză penală în caz de neexecutare a acestei vânzări în forma transactivă a proprietății.

Că vânzătorul Leon Cobzac prin însuși procesul de față de revendicare dovedește refuzul de a-și îndeplini obligațiunea de a vinde.

Că, în sistemul legislațiunii rusești, vânzările de imobile trebuie sub pedeapsă de nulitate, să fie făcute în forma notarială întărită, fără de care singurele convențiuni de vânzare nu pot transmite proprietatea. Că este constant că legea notarială își avea aplicațiunea în întregul imperiu rusesc, cuprinsă fiind și provincia Basarabiei, legiuire care a rămas în vigoare și după realipirea acelei provincii către patria noastră.

Că dar, chiar de ar fi fost în intenția părților să facă un act de vânzare, și nu o simplă promisiune, totuși Leon Cobzac era în drept să revindece imobilul ce a făcut obiectul acelei convențiuni, de oarece vânzarea nu era investită cu formele legale pentru a transmite proprietatea, așa că recursul lui Toma Cobzac fiind neîntemeiat, el căută a fi respins.

Pentru aceste motive, respinge recursul.

CURTEA DE APEL DIN IAȘI

Secția II

Audiența de la 13 și 18 Octombrie 1924

Președenția d-lui M. D. Patron, Președinte

David Priver cu Simon Wechsler

VÂNZARE.—ARVUNĂ.—AVANS DIN PREȚ.—NEEXECUTAREA VÂNZĂRII.—ACȚIUNE ÎN DAUNE.—DACĂ POATE FI REȚINUT AVANSUL DIN PREȚ.—ART. 1685 ȘI 1686 C. CIVIL RUS.
VÂNZARE.—ARVUNĂ.—AVANS DIN PREȚ.—PRESCRIPTIE.—ART. 1687 ȘI 1688 C. CIVIL RUS.

1. Intr'un contract de vânzare, numai arvuna poate fi reținută de vânzător potrivit art. 1685 și 1686 c. civil rus, în caz de neexecutare din partea cumpărătorului, iar nu și avansul din preț dat de cumpărător în baza unei promisiuni de vânzare, de oarece în acest caz fie care

din părți are dreptul să ceară sau executarea actului sau despăgubiri pentru neexecutarea lui.

2. Prescripția prevăzută la art. 1687 și 1688 c. civil rus se aplică numai atunci când e vorba de restituirea arvunei date la facerea unui act de promisiune de vânzare, iar nu și atunci când se cere restituirea avansului din preț.

No. — Admis în parte apelul făcut de David Priver în contra sentinței civile cu No. 158 din 16 Aprilie 1921 a Trib. Chișinău S. I în proces cu Simion D. Vecsler.

Curtea,

Având în vedere apelul făcut de către David Priver în contra sentinței Tribunalului Chișinău secția I No. 158 din 16 Aprilie 1921, apel venit în judecata acestei curți, prin trimiterea de către Inalta Curte de Casație și Justiție, care a casat deciziunea Curtei de Apel din Chișinău No. 112/921.

Considerând că în fapt se constată următoarele:

Prin actul de promisiune de vânzare, încheiat la Chișinău în ziua de 30 Octombrie 1919, David I. Priver a vândut lui Simon D. Wechsler, o casă proprietate a sa, situată în Chișinău, Str. Leovei 46, cu preț de 210 mii lei. Prin acest act, Priver arată chiar la început, că a primit ca arvună dela Wechsler suma de 25.000 lei, și că restul prețului se va achita în modul următor:

Ipoteca de 100.000 lei care există asupra casei, trece asupra lui Wechsler, iar restul de 85.000 lei, Wechsler se obligă a-l achita după legalizarea actului de vânzare, a cărui săvârșire trebuia să aibă loc, în curs de 2 săptămâni dela data actului acestuia. După ce se semnează actul, cu conținutul mai sus arătat, se adaugă că Priver a mai primit dela Wechsler încă 35.000 lei, fără a se spune ce reprezintă această sumă, arătându-se însă, că după legalizarea actului de vânzare, Wechsler nu va mai avea de dat, decât 50.000 lei.

Considerând de asemenea, că din dosar se constată, că promisiunea de vânzare, cuprinsă în actul al cărui conținut l'am descris, nu a mai condus la facerea vânzării (care este un act solemn în legislațiunea rusă, și nu este perfectă decât după ce s'a îndeplinit formele cerute de lege, că adică să fie făcută și legalizată de un notar public) din cauză că părțile nu s'au înțeles asupra persoanei notarului, care să facă și să legalizeze actul, fiecare din ele pretinzând ca actul de vânzare să se facă de notarul ales de ea, și ne cedând nici una din ele asupra acestui punct, susținând în urmă fiecare din ele, că cealaltă este în culpă pentru nefacerea actului. În urma acestora cumpărătorul Wechsler a făcut acțiune la tribunalul Chișinău, prin care cere să i se restituie de către D. Priver suma de 60.000 lei, cât se constată prin actul de promisiune de vânzare că i-a avansat, sumă pe care atât la Curtea din Chișinău, cât și astăzi în instanță a redus-o la 35.000 lei.

Considerând că aceste fiind faptele, și văzând susținerile părților, actul de promisiune de vânzare, precum și celelalte acte dela dosar, prima chestiune pe care curtea trebuie s'o rezolve, este de a se

vedea, dacă suma de 35.000 lei pretinsă de cumpărătorul Wechsler este un acompt din preț, după cum pretinde dânsul, sau este o dare de arvună, pentru garantarea vânzării, după cum pretinde Priver, și în care caz, ar urma să se vadă, care din ambele părți este în culpă pentru nefacerea actului de vânzare.

Considerând că este necontestat că actul intervenit între părți este un act de promisiune de vânzare.

Având în vedere că ceea ce trebuie să ne conducă, spre a decide dacă suma prevăzută în act, este arvună sau avans din preț, nu sunt numai termenii întrebunțați de către părți, ci și care a fost intenția lor, când au încheiat actul; că prin urmare, de și în cele mai multe cazuri suma dată la facerea actelor este arvună, totuși aceasta nu împiedică ca părțile în intențiunea lor să-i fi dat o altă destinație, și tocmai această intenție a părților trebuie să o cercetăm și în cazul din specia care ne preocupă.

Considerând că dacă în privința sumei de 25.000 lei ar mai putea fi discuție, dacă părțile au considerat-o ca arvună sau ca avans din preț, dată fiind redactarea actului, apoi în privința sumei de 35.000 lei, care se reclamă, această discuție nu mai poate avea loc.

În adevăr, din simpla citire a actului reiese în mod clar, intenția părților de a considera această sumă ca avans din preț și nu ca arvună, căci dacă ar fi voit să o considere drept arvună, i-ar fi dat acest titlu după cum i-a dat când a vorbit de cei 25.000 lei, și aceasta cu atât mai mult cu cât din act se vede că această sumă de 35.000 lei, a fost dată după facerea și semnarea actului, prin o adăugire făcută și când nu ar mai fi fost nici un motiv, de a o da ca arvună, căci actul se încheiase deja, și din aceasta apare în mod clar destinația acestei sume ca avans din preț, fiind dat după cum am arătat, după încheierea actului și după arătarea modului în care urma a se face și plata restului prețului.

Considerând că în afară de aceasta, în act, după cum am arătat mai sus, părțile atât după primirea sumei de 25.000 lei, cât și după primirea sumei de 35.000 lei au arătat și felul cum se va face plata restului de preț pentru imobilul vândut, ceea ce este o dovadă și mai mult că părțile nu numai această sumă dar chiar și cei 25.000 lei i-au considerat ca un avans din preț; că în fine chiar mărimea sumei de 60.000 lei dată la facerea actului, față de prețul total al imobilului de 210.000 lei, nu putea fi o arvună, ci era un avans din preț; că așa fiind pentru toate aceste considerente, trase din conținutul actului, Curtea își face convingerea că suma de 35.000 lei, a fost considerată de către părți ca un avans din preț și nu ca o arvună.

Având în vedere că fiind stabilit că suma de 35.000 lei care se reclamă de către Wechsler dela Priver este un avans de preț, trebuie să vedem dacă cererea de restituire este sau nu întemeiată.

Considerând că dacă suma ar fi fost dată drept arvună, atunci în caz de neefectuarea vânzării, ar fi trebuit să se procedă conform art. 1685 și 1686 cod. civ. rus, adică ar fi trebuit, sau să fie perdată, sau

să fie restituită simplă sau dublă, după cum una sau alta din părți ar fi fost în culpă.

Considerând însă că în cazul când, ca în specia ce ne preocupă s'a stabilit că suma dată de 35.000 lei nu este arvună ci este avans din preț, și că actul nu s'a mai efectuat, părțile se repun în situația în care erau înainte de încheierea contractului, și suma avansată trebuie să se restituie acelei părți care a dat-o, aceasta în conformitate cu principiile vechei legiuiri aplicabile în Basarabia, cu legislația rusă și cu principiul că nimeni nu poate să deție fără cauză un bun care nu-i aparține.

Având în vedere că așa fiind, Priver nu are dreptul să oprească suma ce i s'a dat ca avans de preț de către Wechsler, chiar dacă acesta ar fi în culpă, căci în acest caz nu mai avem a discuta, ca la arvună, care din părți este în culpă, fiecare din părți având dreptul de a cere despăgubiri, dacă din neexecutarea vânzării, ar fi urmat pagubă pentru ele, de oarece după legislația rusă, într'un contract de promisiune de vânzare, nu se pot obliga părțile să facă actul de vânzare, ci au alegerea, ori să facă actul ori să ceară despăgubiri, în caz când termenul fixat pentru vânzare a trecut, căci zapisul de promisiune de vânzare, care constata obligațiunea de a încheia acest act se consideră anulat. Art. 1682 cod. civ. rus.

Considerând că în ultimul loc apelantul susține că acțiunea este prescrisă pe baza art. 1687 c. c. r. într'un cât a trecut termenul de un an prevăzut de acest text.

Considerând că în adevăr în fapt este exact că a trecut un an dela termenul fixat pentru facerea actului 13 Noembrie 1919 și până la intentarea acțiunii 4 Decembrie 1920.

Având în vedere însă, că art. 1687, 1688 și urm. regulează cazul când la facerea actului de promisiune de vânzare, s'a dat arvună, că într'un cât însă, Curtea a constatat că în cazul de față suma a cărei restituire se cere, este un avans de preț, nu-i pot fi aplicabile aceste texte și deci nici acest mijloc de apărare nu este întemeiat.

Considerând că într'un cât Curtea a constatat că suma de 35.000 lei este avans de preț și nu arvună, nu mai este, după cum s'a arătat mai sus, cazul de a se discuta chestiunea culpei, și ca atare, pentru toate considerentele expuse, apelul făcut de către D. Priver este întemeiat în parte, și deci urmează a se admite în parte apelul său, a se reforma în parte sentința Tribunalului Kișinău secția I No. 158/921 și a-l obliga să plătească lui S. Wechsler suma de 35.000 lei cu procente legale de 6% pe an dela data acțiunii 4 Decembrie 1920 până la achitare.

Văzând și cererea de cheltueli de judecată, Curtea le apreciază și le fixează la suma de 1000 lei în instanța de apel.

Pentru aceste considerente, redactate de d. consilier H. Grigoriu, admite în parte apelul.

Semnați: *M. D. Patron, C. Vârgolici, N. N. Gane, H. Grigoriu, E. Peti.*

TRIBUNALUL ILFOV, S. III c. c.

Audiența de la 8 Octombrie 1924

Președenția D-lui I. Calmuschi, judecător de ședință

Aneta și Teodor Panghel cu Maria Munteanu

CHIRIL.— DACĂ SANCTIUNEA COMISORIE DIN LEGEA DELA 27 MARTIE 1924, ATF. 15, SE APLICĂ ȘI ÎN CAZUL CONTRACTELOR DE LOCAȚIUNE CU CHIRIA CHERABILĂ.— SOLUȚIUNE AFIRMATIVĂ.

Art. 15 din legea dela 27 Martie 1924 prevede că sancțiunea comisorie stipulată prin el se aplică «în contractele de închiriere prelungite în condițiunile legii de față.» Cum acest text nu face nici o deosebire între contractele de chirie portabilă și cele cu chirie cherabilă, zisa sancțiune cată să fie aplicată fără deosebire în amândouă aceste feluri de contracte, lucru care dealtminteri rezultă și din dezbaterile parlamentare și din spiritul legii.

Tribunalul,

Asupra recursului făcut de Aneta Panghel și Teodor Panghel, cu petiția înreg. la No. 17093/924, în contra cărții de judecată No. 378 bis/924 a judecătoriei ocolului 7 București, dată în cauză cu intimata Maria Munteanu.

Văzând motivul de recurs:

„Exces de putere, violarea art. 15 din legea chiriilor.

„Se face o acțiune de d-na Munteanu prin care cere evacuarea d-nei Panghel pe motiv că nu s'a plătit chiria trimestrului Iulie 1924 și judecata admite acțiunea.

„Am arătat că plata în contract nu este portabilă; că art. 15 din legea nouă nu se aplică decât la contractele unde plata este portabilă, iar nu cherabilă ca a noastră; că d-na Munteanu a primit chiria și peste termen, și că chiria de Aprilie 1924 a primit-o la Mai 1924, cu o întârziere de 19 zile; că d-sa a înțeles să renunțe la pactul comisoriu din contract și la cel legal, fiind primită chiria posterior datei apariției legii. Ori art. 15, în care e pactul comisoriu, deși e într'o lege de ordine publică, dar în interes privat, se poate renunța la el, fără ca să se poată spune că legea fiind de ordine publică, nu se poate renunța. Dacă d-na Munteanu înțelegea că pactul comisoriu să reînvie, trebuia să-mi notifice acest lucru, cum spune Inalta Curte de Casație, lucru ce nu a făcut. Ori, știm că renunțările sunt sau exprese sau tacite și că nu este nevoie de consimțământul ambelor părți de a renunța la pact, ci de voința numai a uneia.

„Ori, judecata ne respinge modul nostru de vedere și admite acțiunea, prin exces de putere, violarea art. 15 și a principiilor de drept în materie de renunțări la pacte comisorii“.

Având în vedere că din cartea de judecată atacată cu recurs se constată că între recurenți și intimată existând un contract de închiriere, prelungit de legile excepționale, pentru un apartament din imobilul din str. Laborator No. 35, intimata a in-

tentat recurenților acțiune de rezilierea contractului și evacuarea apartamentului, pe motiv de neplata chiriei pe trimestrul Iulie 1924, la data de 23 Iunie 1924 prevăzută în contract; că această acțiune, întemeiată în drept pe dispozițiunea comisorie legală din art. 15 din legea dela 27 Martie 1924, a fost admisă de judecătorie prin cartea de judecată sus zisă, motivându-se: 1. Că chiria nu a fost plătită la termen, după cum chiar recurenta Aneta Panghel a recunoscut în instanță; 2. Că în atare împrejurare dispozițiunea comisorie legală din art. 15 din legea dela 27 Martie 1924, aplicabilă și contractului în chestiune, a operat; și 3. Că recurenții nu au dovedit — cum au susținut — că intimata a renunțat la efectele zisei dispozițiuni, deoarece din verificarea — făcută de judecător în instanță — a chitanței de plata chiriei, pe trimestrul Aprilie 1924 s'a constatat că data de 16 Mai 1924 depe sus zisa chitanță, nerecunoscută de intimată, și din care recurenții deduceau renunțarea, nu emană dela aceasta și nu-i poate fi dar opozabilă.

Având în vedere că recurenții se plâng prin motivul de recurs că judecătorul de ocol judecând astfel a comis un exces de putere și a violat art. 15 din legea dela 27 Martie 1924, deoarece a aplicat sancțiunea comisorie legală prevăzută de acest text, neaplicabil decât chiriilor portabile, și în cazul unei chirii cherabile, cum e cazul chiriei ce se datorează intimatei; cum și pentru că a aplicat sus zisa sancțiune atunci când intimata renunțase la ea prin primirea chiriei pe trimestrul Aprilie 1924 la o dată ulterioară datei din contract și din lege, lucru dovedit cu chitanța din 16 Mai 1924, emanând dela intimată.

Având în vedere că art. 15 din legea dela 27 Martie 1924, a cărui violare se pretinde, după ce în primele aliniate arată modul cum chiriașii se pot libera de obligațiunea plății chiriei, prin aliniatul ultim prevede că în contractele de închiriere prelungite în condițiunile legii, neplata chiriei la termen atrage după sine desființarea de plin drept, fără somație sau judecată, a contractului de închiriere în favoarea proprietarului.

Având în vedere că din moment ce sus zisul text de lege se exprimă că sancțiunea comisorie stipulată se aplică „în contractele de închiriere prelungite în condițiunile legii“, fără să facă distincțiune între contractele cu chirie portabilă și cele cu chirie cherabilă, zisa sancțiune cată să fie aplicată, fără deosebire, în amândouă aceste feluri de contracte.

Că acest lucru rezultă nu numai din modul de redactare al textului în chestiune, ci și din dezbaterile parlamentare și spiritul legii din 27 Martie 1924.

Că, într'adevăr, în ce privește dezbaterile parlamentare, sancțiunea comisorie sus zisă, introdusă în proiectul de lege de către comitetul delegaților Senatului, era formulată în sensul că neplata chiriei la termen trage după ea desființarea de plin drept, fără somație sau judecată, a contractului de închiriere, fără să se determine undeva în proiect căror contracte această sancțiune urmează a fi aplicată; și atunci, observându-se acest lucru la Ca-

meră, deputatul Al. Ionescu, tocmai spre a preciza chestiunea, a propus un amendament în sensul că zisa sancțiune să se aplice la contractele de închiriere prelungite. Ori, dacă ar fi fost vorba ca această sancțiune să nu se aplice, dintre contractele prelungite, decât celor cu chirie portabilă, desigur că sub legile anterioare era discuțiunea — cunoscută desigur deputatului-avocat care propunea amendamentul — dacă formalitățile de achitarea chiriei din legea dela 21 Iulie 1921, sunt aplicabile și contractelor cu chirie cherabilă.

Că, în ce privește spiritul legii, rezultă, după cum chiar raportul Comitetului deogaților la Cameră se exprimă, că sancțiunea în chestiune, „fără îndoială o măsură severă”, a fost edictată „în dorința de a se putea da o soluțiune mai rapidă în procesele pe cari uni; chiriași le provoacă prin nerespectarea obligațiunii principale pe care o au, aceia de a plăti chiria la timp”; ori, dacă aceasta a fost rațiunea pentru care zisa sancțiune a fost luată, cum această rațiune există deopotrivă — dacă nu mai mult — și în cazul contractelor cu chirie cherabilă, urmează ca ea să-și găsească aplicațiune și în ce privește aceste contracte.

Că prin urmare, atunci când judecătorul de ocol a aplicat numita sancțiune în cazul contractului, cu chirie cherabilă, al recurenților, a făcut o bună aplicațiune a art. 15, a cărui violare se pretinde, și că deci această primă parte a motivului de casare formulat de recurenți este neîntemeiată.

Având în vedere, în ce privește partea a doua a motivului de casare, că și aceasta e nefundată, pentru că judecătorul de ocol procedând, potrivit art. 39 din legea judecătorilor de ocol, la verificarea datei de pe chitanța din care recurenții deduceau renunțarea intimetei la sancțiunea comisorie legală, a constatat în fapt că această dată nu emană dela intimată; ori, această constatare, ca orice constatare de fapt, nu cade sub cenzura Tribunalului ca instanță de recurs, și în atare situațiune, zisa constatare rămânând în piciorare, nu s'a comis nici o violare de lege și nici un exces de putere, atunci când din ea s'a tras concluziunea nerenunțării intimetei la sancțiunea comisorie legală.

Că prin urmare, cum prin aceasta motivul de casare devine în întregime nefundat, recursul e neîntemeiat și urmează a fi respins.

Pentru toate aceste motive, redactate de d. judecător Coman Negoescu, respinge recursul.

Semnați: I. Calmuschi, Coman Negoescu.

TRIBUNALUL BUZĂU, Secția II.

Audiența de la 23 Iunie 1924

Președenția D-lui Const. I. Ionescu

Ion C. Bonciu cu Matică Morărescu

ÎNCHIRIERE.— SPORUL DE CHIRIE.— FIXAREA LUI DE COMISIA ARBITRALĂ.— CHIRIE ÎN CURS.— ART. 1214 AL. 5, ȘI 39 AL. 1 DIN LEGEA CHIRIILOR DE LA 1924.

În caz de neînțelegere între proprietar și chiriaș asupra sporului de chirie ce urmează să se plătească pentru imobilul închiriat, dacă proprietarul nu s'a adresat comisiei arbitrale în termenul prevăzut de lege prin art. 39 al. I, el este decăzut din drepturile sale și numai poate pretinde rezilierea contractului pe motiv că chiriașul nu i-a depus chiria cu sporul prevăzut de lege și pe care i-l-a făcut cunoscut și cerut prin notificare, de oarece potrivit al. 14 al. 5 atât timp cât proprietarul nu s'a adresat comisiei arbitrale, și aceasta n'a fixat printr'o hotărâre cuantumul chiriei, chiriașul nu este ținut să plătească altă chirie de cât cea în curs.

No. 246.— Respins ca nefundată acțiunea introdusă de Ion C. Bonciu în contra chiriașului său Matică Morărescu.

Sau ascultat D-ii avocați: Vasile Antonescu din partea reclamantului și C. D. Surlă pentru intimat.

Tribunalul,

Asupra acțiunii intentată, conform legii proprietarilor de Ion C. Bonciu, în calitate de proprietar, în contra chiriașului său Matică Morărescu, comerciant din orașul Buzău, strada Smârdan No. 4, pentru reziliere de contract și evacuarea din imobilul ce îl deține cu chirie.

Având în vedere că din desbaterile orale urmate în instanță, actele prezentate de părți cum și din notele de concluziuni scrise depuse la dosar în fapt se constată următoarele:

Prin contractul de închiriere din 15 Aprilie 1916, fostul proprietar Colonel Gabriel Niculescu închiriaza lui Matică Morărescu, întreg imobilul prăvălie din orașul Buzău, strada Smârdan No. 4, format din corpurile prevăzute în contract afară de locul ocupat la acea dată de un chioșc — debitul de tutun — ce se găsea situat în colțul dintre B-dul Brătianu și Str. Smârdan de care se folosea un oarecare H. Netezeanu. Termenul închirierii a fost de 5 ani, iar prețul chiriei s'a fixat la 3600 lei anual, stipulându-se în contract clauza că în caz de construire a hotelului sau de vânzare a imobilului contractul să se respecte 3 ani și numai în al treilea an dela data contractului el să poată fi reziliat cu obligațiunea pentru proprietar să anunțe pe chiriaș cu 3 luni înaintea termenelor de închiriere: Sf. Gheorghe și Sf. Dumitru.

Prin contractul de închiriere din 20 Mai 1920 între aceleași persoane intervine o nouă închiriere pe 5 ani, cu începere dela Sf. Gheorghe 1921 înserându-se aceleași clauze cu deosebire că proprietarul nu-și mai rezerva debitul de tutun iar chiria s'a fixat la 7000 lei anual. Acest contract este în curs de executare și expiră la Sf. Gheorghe 1926.

Având în vedere că reclamantul Ion C. Bonciu, în calitate de nou proprietar al imobilului în litigiu, prin petițiunea înregistrată la No. 11526 din 19 Mai 1924 cheamă în judecată pe chiriașul său Matică Morărescu și cere întâi să se declare, de îndată, reziliat contractul de închiriere existent, întrucât chiriașul nu i-a plătit chiria conform art. 13 din noua lege a chiriiilor 1924, adică chiria dela 1916 de 3600 lei înmulțită cu 14, și al doilea, în cazul când acest capăt de cerere va fi respins, să se de-

clare desființarea contractului de închiriere pe data de Sf. Dumitru 1924 pe motivul că în contract având specificat clauza că la caz de vindere a imobilului, după trecere de 2 ani dela facerea contractului, el poate fi reziliat de proprietar.

Asupra primului capăt de cerere.

Având în vedere că prin art. 12 din noua lege a chiriilor 1924, se prevede că chiriași localurilor arătate în art. 3 pentru termenul prevăzut în acel articol să plătească o chirie fixă reprezentând pe aceea dela Sf. Gheorghe 1916 înmulțită cu coeficientul 14 plus taxele comunale aferente, care în nici un caz nu va fi mai mică ca cea plătită la 1923, iar prin art. 13 din aceeași lege se stabilește că sunt supuse sporului de chirie și contractele de închiriere în curs de executare, încheiate cu preț de chirie impus de legile excepționale.

Considerând că noul legiuitor al legii de față prin art. 38 înființează o comisiune arbitrală pe lângă fiecare tribunal compusă din doi magistrați și un reprezentant al fiscului cu singurul scop de a judeca, după o procedură specială, cererile pentru fixarea chiriilor pe care le-ar face cei interesați cari de sigur au ajuns în situațiunea de a nu se fi înțeles cu privire la quantumul de chirie ce urmează să se plătească pentru imobilul închiriat.

Considerând că prin art. 39 legiuitorul a mai fixat un termen de 30 zile dela promulgarea legii în cart asemenea cereri de fixare de chirie se pot introduce înaintea Comisiunilor arbitrale;

Considerând iarăși că prin art. 14 al. 5 s'a prevăzut că până la pronunțarea comisiunei arbitrale chiriași chemați înaintea ei vor plăti la termen cei de sub art. 10 — chiriași de locuință chiria prevăzută în text iar ceilalți chiriași — chiriașul în speță — cea prevăzută în cursul anului 1923;

Considerând că chiriașul Matică Morărescu a plătit drept chirie pe semestrul Aprilie 1924 acea corespunzătoare chiriei dela 1923;

Considerând iarăși că noul proprietar Ion C. Bonciu prin notificarea No. 5275 din 22 Aprilie 1924 dela dosar, îi pune în vedere chiriașului că până la data de 24 Aprilie 1924 să-i pună la dispoziție sporul cu aplicațiunea art. 13 din noua lege a chiriilor, că în caz contrar va cere rezilierea contractului și evacuarea, iar prin notificarea No. 5362 din 23 Aprilie 1924 chiriașul îi răspunde că contractul său nu intră în prevederile art. 13 din lege, iar dacă se va da o hotărâre judecătorească definitivă cu privire la aceasta, prin care s'ar stabili că trebuie să plătească chiria dela 1916 înmulțită cu 14, va fi gata să-i completeze sporul;

Că față cu acest schimb de notificări între noul proprietar și chiriaș, neînțelegerea cu privire la fixarea chiriei este evidentă și deși chiriașul îl previne pe proprietar să se adreseze instanței competente să fixeze chiria, cum ar fi trebuit s'o facă conform cu noua lege, proprietarul nu face nici un demers în acest senz la Comisia arbitrală și după expirarea celor 30 de zile prevăzute de art. 39 al I introduce acțiunea de față.

Că așa dar, față cu neînțelegerea dintre proprietar și chiriaș asupra sporului de chirie ce urmează să se plătească pentru imobilul închiriat și față cu împrejurarea că proprietarul nu s'a adresat Comisiunei arbitrale în termenul fixat de lege să ceară fixarea de chirie, dacă

înțelegea s'o mai pretindă majorată conform cu notificarea trimisă chiriașului, el este decăzut din pretențiunile sale și nu mai poate cere pe calea acțiunei de față, că chiriașul este în culpă că nu i-a plătit chiria ce-i pretinde și să i se rezilieze contractul, căci din moment ce el a plătit chiria în curs, aceea corespunzătoare dela 1923, nu a făcut decât să se conformeze dispozițiilor din art. 14 al. 5.

Că așa fiind, acest motiv de reziliere fiind nefundat urmează să fie respins.

Asupra celui de al doilea capăt de cerere

Având în vedere că prin contractul de închiriere a cărui reziliere se cere s'a fixat termenul închirierii la 5 ani cu începere dela Sf. Gheorghe 1921 și cu obligativitatea pentru proprietar să respecte 3 ani executarea contractului, iar în caz de construire de hotel sau vindere a imobilului s'a mai prevăzut că „numai în anul al treilea” proprietarul va putea cere rezilierea contractului cu condițiunea ca să-și manifeste această intențiune cu 3 luni înainte de Sf. Gheorghe și Sf. Dumitru.

Având în vedere că din redactarea acestor clauze din contract în care s'a inserat ideea că „... numai în al treilea an... se va putea rezilia acest contract...” rezultă în mod indubitabil că intențiunea părților a fost ca să se dea această facultate de reziliere proprietarului „numai” înăuntrul acestui an „al treilea” și atunci cu condițiunea ca proprietarul să-și manifeste această intențiune de reziliere printr'o notificare cu 3 luni înainte de termenele de Sf. Dumitru și Sf. Gheorghe.

Având în vedere că chiar dacă nu s'ar evidenția desul de clar această idee din clauza inserată în contract, introducerea cuvântului „numai” în fraza de mai sus nu poate să ducă cătuși de puțin la interpretarea susținută de proprietar că s'ar evidenția facultatea pentru reclamant de a cere rezilierea și în anul al patrulea, cum este în speță, ci, cel mult, s'ar socoti această stipulație e ca o clauză obscură care în conformitate cu art. 983 c. civ. trebuie să fie interpretată în favoarea celui ce se obligă, în speță, a chiriașului.

Că așa fiind, întrucât noul proprietar nu face dovada că cu 3 luni înainte de Sf. Dumitru și Sf. Gheorghe din 'năuntrul anului al treilea acum expirat, a făcut notificare chiriașului că înțelege să-și rezilieze contractul iar chiriașul a intrat în folosința anului al patrulea, în lipsa unei astfel de încuviințări expres prevăzute în contract, acest motiv de reziliere, pe data de Sf. Dumitru 1924, devine și el nefundat și urmează să fie respins.

Pentru aceste motive, redactate de d. jude de ședință, Conf. I. Ionescu, respinge ca nefundată acțiunea.

Semnat, Const. I. Ionescu.

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