

DREPTUL

LEGISLAȚIUNE — DOCTRINA — JURISPRUDENȚA — ECONOMIA POLITICĂ**APARE ODATĂ PE SĂPTĂMÂNĂ SUB CONDUCEREA D-lor****C. G. DISSESCU****V. ATHANASOVICI, PAUL NEGOULESCU, DEM. NEGOULESCU, ALEX. CERBAN, C. MEITANI,
N. POLIZU-MICȘUNEȘTI, C. HAGI-THEODORAKY****SILIU RĂDULESCU**
PRIM-REDACTOR**REDAȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA**
3, STRADELA SF. SPIRIDON, 3**B. P. RĂDULESCU**
REDACTOR-ADMINISTRATOR

Jurisprudența Română. — *Inalta Curte de Casație și Justiție secțiunea I.* — Tutelă. — Mamă recăsătorită. — Neindeplinirea formelor. — Pierderea de drept a tutelei. (Ștefan N. Miclăuș cu V. Antonescu).

Curtea de Apel din Iași, secția I. — Mandat. — Terții — Restricțiuni. — Vânzare comercială. — Rezoluția de plin drept. — Executare coactivă. — Termen comun de execuție. (Societatea „Pădurea Maxut” cu Carol Stern).

Judecătoria Ocolului Târgoviște. — Vânzări. — Contract consensual. — Condiția autentificării actului. — Inchiriere. — Neplata chiriei. — Vânzarea imobilului închiriat. — (Notă de Alex. Cerban).

Bibliografie.

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE S. I.

Audiența de la 9 Decembrie 1924

Președinția D-lui Em. Miculescu, președinte

Ștefan și N. Miclăuși cu V. Antonescu

TUTELĂ. — MAMĂ RECĂSĂTORITĂ. — NEINDEPLINIREA FORMELOR CERUTE DE LEGE. — PIERDEREA DE DREPT A TUTELEI. — EXERCITAREA UNEI TUTELE DE FAPT. — ART. 347 C. CIVIL.

Cu toate că art. 347 c. civil ridică mamei trecută în altă căsătorie dreptul de tutoare legală, în cazul când nu îndeplinește formalitățile cerute de acest text, totuși mama a cărei tutelă a încetat ast-fel de drept, păstrează, până la numirea unui alt tutor, o tutelă de fapt, care o autoriză în acest timp a lucra în numele minorilor și a le apăra interesele.

No. 2241. — Admis recursul făcut de către Ștefan și N. Miclăuș în contra sentinței Tribunalului Ilfov S. III cu No. 697,924 în proces cu Anastasescu.

S'a citit raportul făcut în cauză de D-l consilier AL. Allessiu și s'au ascultat D-nii avocați N. Florian pentru recurenți și I. V. Georgescu pentru intimat.

Curtea, deliberând,

Având în vedere că, prin sentința supusă prezentului recurs, Tribunalul respinge ca fiind făcută de persoane fără calitate, cererea recurentului de a se declara perimată judecata opozițiunii făcută de către intimat contra inventariului dresat de Judecătoria ocolului Budești-Ilfov, cu privire la averea rămasă pe urma defunctului Petre Năstase Pană.

Că, pentru a hotărâ astfel, Tribunalul constată în fapt și motivează că, deși recurenții arată în cererea de perimare că, introduc acea cerere în calitate de tutoare și cotutore ai minorilor defunctului Petre Năstase Pană, și deși recurenta a avut calitate de tutoare legală a acestor minori, fiind mama lor, dânsa însă măritându-se cu recurentul Nicolae Miclăuș și neindeplinind formalitățile art 347 cod. civil, a pierdut calitatea sa de tutoare legală și de aceea nu mai putea lucra în numele și pentru minori: că, mai adaugă Tribunalul, cererea de perimare nu poate fi considerată nici ca un act de negotiorum gestor, întrucât este vorba de administrarea intereselor unor minori, cari sunt îngrădite de lege cu formalități exprese.

Având în vedere că, prin întâiul motiv de casare, se invoacă violarea art. 347 codul civil.

Considerând că, dacă legea, prin art. 347 cod civil, ridică mamei, trecută în altă căsătorie, dreptul de tutoare legală, în cazul când nu îndeplinește formalitățile prevăzute de acest text, nu este însă mai puțin adevărat că, până la numirea unui alt tutor, interesele minorilor nu pot fi lăsate în părăsire, și mama a cărei tutelă de drept a încetat, păstrează o tutelă de fapt, care o autoriză a lucra, până la numirea unui alt tutore, sau confirmarea ei după normele din art. 347 cod. civil, în numele minorilor și a le apăra interesele, că, de aceea chiar art. 347 cod. civil în partea finală, face răspunzători solidari pe mama remăritată și pe noul său soț, pentru toate urmările acestei tutele de fapt, voind a arăta prin aceasta că, deși nu este o tutelă legală, ea însă este supusă la toate obligațiunile tutorilor în general, deci și, în principal, la acelea de a apăra interesele minorilor.

Că, dar, numai cu violarea și greșita aplicare a art. 346 codul civil, Tribunalul a putut considera cererea de perimare a recurenților ca făcută de persoane fără calitate, astfel că motivul de casare devine fondat și recursul se admite, fără a se mai examina și celălalt motiv referitor la gestiunea de afaceri.

Pentru aceste motive, casează.

CURTEA DE APEL DIN IAȘI S. I.

Audiența de la 30 Octombrie 1924

Președinția D-lui D. Volanschi, Prim-Președinte

Soc. «Pădurea Maxut» cu Carol Stern

MANDAT TACIT.— ÎNȚINDEREA LUI FAȚA DE TERȚII.— RESTRICȚIUNI ADUSE MANDATULUI.— CÂND POATE FI OPUSE CELOR DE AL TREILEA.— ART. 395 C. COM.

VÂNZARE COMERCIALĂ.— REZOLUȚIE DE PLIN DREPT.— CONDIȚIUNI CARE TREBUIESC ÎNDEPLINITE.— ART. 67 C. COM.

VÂNZARE COMERCIALĂ.— DACĂ POT FI APLICABILE ÎN PRIVINȚA REZOLUȚIEI DE PLIN DREPT D.SPOZ.ȚILE ART 1370 G. CIVIL.— ART. 67 C. COM.

VÂNZARE COMERCIALĂ.— EXECUTAREA COACTIVĂ.— FAVOARE ACORDATĂ PĂRȚILOR.— RENUNȚARE.— EXECUTARE CONFORM DREPTULUI COMUN.— ART. 68 C. COM.

VÂNZARE COMERCIALĂ.— TERMEN ESENȚIAL.— EXECUTARE CONFORM ART. 68 C. COM.

VÂNZARE COMERCIALĂ.— TERMEN ESENȚIAL.— ÎN CE CONSTĂ ACEST TERMEN DUPĂ ÎNȚELESEL ART. 69 C. COM.

1) Potrivit art. 395 c. com, față de cei de al treilea, mandatul tacit al prepusului se socotește general și cuprinde toate actele necesare exercițiului comerțului pentru care este dat și patronul nu poate opune celor de al treilea vre-o restricțiune a mandatului tacit, dacă nu probează că ei o cunoșteau în momentul contractării obligațiunei.

2) Rezoluția de drept, prevăzută de art. 67 c. com. fiind bazată pe faptul că una din părți își execută obligația ce decurge din contractul de vânzare înainte de expirarea termenului și nexecutarea la termen de cealaltă parte, urmează că condițiile de aplicare a rezoluției de plin drept sunt următoarele: 1) un termen comun de execuție; 2) partea care înțelege să beneficieze de dispozițiunea art. 67 trebuie să ofere și să asigure o prestațiune integrală și 3) să nu se fi executat încă contractul de nici una din părți, adică să nu se fi făcut de nici una din părți nici un fel de predare a mărfii.

3) Rezoluția de drept a vânzării potrivit art. 1370 c. civil nu poate avea loc în materie comercială, unde sunt aplicabile în această privință numai dispozițiunile art. 67 c. com.

4) Execuțiunea coactivă prevăzută de art. 68 c. com este o facultate a dispozițiunei de favoare pe care legea o acordă părților, astfel că ele pot renunța la procedura executărei coactive fără a pierde dreptul de a cere executarea conform dreptului comun.

5) Într'o vânzare comercială numai în cazul când termenul este esențial, executarea nu se poate face de cât sub îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 69 c. com.

6) Termenul esențial după înțelesul art. 69 c. com. trebuie să fie o zi determinată, pentru a se putea ști de când urmează să curgă cele

24 ore pentru facerea avizului, ast-fel termenul nu mai poate fi considerat ca esențial când părțile convin ca executare să se facă într'un anumit spațiu de timp.

No. 73.— Admis în parte apelul făcut de către soc. Anonimă „Pădurea Maxut” în contra sentinței comerciale a Tribunalului Iași S. III a No. 142 din 2 Iunie 1924 în proces cu Carol Stern, ca reprezentant al Soc. Sticlăria Maxut.

S'au ascultat D-nii avocați N. Apoteker din partea apelantel și C. Simionescu din partea intimatului.

Curtea,

Având în vedere apelul declarat de către pădurea „Maxut”, Societate Anonimă forestieră, cu sediul în Iași, str. Ștefan cel Mare No 8, prin reprezentații săi legali Froim Fischer și Vasile Iamandi, în contra sentinței comerciale a Tribunalului Iași secția III-a No. 124 din 2 Iunie 1924.

Având în vedere actele aflate la dosarul cauzei precum și concluziile părților.

Având în vedere că primul motiv invocat de societatea apelantă consistă în aceea că, fabrica de sticlărie a renunțat la restul contractului rămas ne-executat.

Având în vedere că pentru dovedirea acestui mijloc de apărare, societatea susține că contractul din 13 Iulie 1922 nu convenea fabricii Maxut, deși prețul era mic, pentru motivul că lemnul era din tăietura anului curent, deși de calitate inferioară; că, pe lângă aceasta, prețul lemnului era pe metru cub iar nu pe pe vagon, ceea ce revenea mai scump; că, fabrica «Maxut» a cumpărat o cantitate de lemne de la Kliger pentru a putea plăti un preț mai avantajos.

Având în vedere că apelanta face un calcul pentru a demonstra că contractul cu Kliger era mai avantajos decât cel încheiat cu societatea, de unde deduce interesul pe care l'a avut fabrica „Maxut” de a renunța la executarea integrală a contractului.

Având în vedere că este cu totul inutil de a analiza calculul făcut de apelantă, pentru a se verifica care contract era mai avantajos, de oarece din această analiză nu se poate ajunge la concluziunea că fabrica „Maxut” a renunțat la executarea contractului, când există fapte decizive, din care rezultă în mod categoric, că societatea a refuzat executarea contractului, cu toate notificările pe care i le-a făcut fabrica „Maxut” pentru a-i preda lemnele în conformitate cu clauzele din contract.

Având în vedere că, după cum se stabilește din scrisorile depuse în copii la dosar, fabrica „Maxut” prin scrisorile din 30 Octombrie, 3 Noembrie, 15 Noembrie, 24 Noembrie și 17 Decembrie 1922 adresate lui Fr. Fischer, cere cu insistență a i se preda lemne, arătând că din ipsa de combustibil, cuptoarele nu vor putea fi încălzite, ceea ce i-ar cauza daune considerabile.

Având în vedere că din faptele expuse rezultă că fabrica «Maxut» avea cel mai mare interes de a i se preda lemnele, și că a stăruit în mod constant în acest scop, că prin urmare afirmațiunea societății că a renunțat la contract apare cu totul neîntemeiată; că, din cele două scrisori adresate de Froim Fischer lui Löbensohn, casierul și administratorul societății «Maxut», rezultă că a dat acestuia instrucțiuni, că în cazul când fabrica a cumpărat lemne de la M. Kliger „voi să potriviți ca să fie de la noi din lemne de plop, și nici asta nu trebuie de dat, însă câte puțin“; apoi, adaugă: «dacă ai făcut factură să nu ceri să-ți dea scrisoare pentru bani, să lași să treacă trei zile și voi vedea, etc.»; că, prin adoua scris are scrie: «dacă nu ți-a dat bani fabrica de sticlă, astăzi 18 Ianuarie, să nu mai primești. Dacă vă dă o scrisoare pentru bani la Iași, să-i spui că nu o poți lua, decât să vie ei singuri ca să mi dea banii, etc.»

Având în vedere că din instrucțiunile date prin aceste două scrisori de către Froim Fischer, reprezentantul societății, rezultă în mod necontestabil, că societatea a refuzat executarea contractului de vânzarea de lemne, pe când fabrica de sticlă «Maxut» a făcut toate demersurile pentru a obține predarea lemnului.

Având în vedere că societatea se referă la declarațiile martorilor Avram Iancovici și Adolf Blumenfeld, pentru a stabili renunțarea fabricii de sticlărie la contractul de vânzare, că față de faptele expuse mai sus, declarațiile acestor martori, nu pot fi considerate ca sincere, și deci nu pot inspira încredere Curții.

Având în vedere că la 20 Ianuarie 1923, Fr. Fischer trimete o scrisoare fabricii „Maxut“ prin care-i face cunoscut că consideră contractul de vânzare ca rezolvit din culpa fabricii, de oarece nu a făcut plata facturii de la 16 Ianuarie 1923, considerând scrisoarea prin care i s'a trimis avizul de plată ca neavenită; că, în urma acestei scrisori, au intervenit tratative între fabrică și societate în scopul de a se ajunge la executarea contractului, tratative care n'au putut da nici un rezultat; că la 7 Mai 1923, fabrica de sticlărie «Maxut» notifică societății „Maxut“ ca în termen de cinci zile de la primirea somației să execute contractul de vânzare conform stipulațiilor din scrisoarea din 13 Iulie 1922.

Având în vedere că societatea „Maxut“ susține că din faptul că de la 20 Ianuarie 1923, când a făcut cunoscut că consideră contractul ca rezolvit și până la 7 Mai 1923, data notificării, fabrica n'a stăruit la executarea contractului, rezultă din partea fabricii o acceptare tacită a rezoluției vânzării.

Având în vedere că din împrejurările relatate mai sus, se constată că societatea „Maxut“ a refuzat să

predeie lemnele, că a notificat că consideră contractul ca rezolvit, că după aceste manifestări de voință atât de categorice din partea societății, nu se poate imputa fabricii de sticlărie că n'a mai intervenit pentru executare; că, față de stăruința pe care a pus o fabrica „Maxut“ anterior datei de 20 Ianuarie 1923 pentru a obține predarea lemnului, și nevoi urgentă pe care o avea de combustibil se exclude cu desăvârșire posibilitatea unei acceptări tacite a rezoluției vânzării; că, apoi, au urmat tratativele despre care s'a vorbit mai sus, ceea ce evident a întârziat facerea notificării; că, în orice caz, ceea ce rezultă din întregul sistem de apărare a societății „Maxut“ este o contrazicere flagrantă cu realitatea care rezultă din fapte stabilite în mod indiscutabil.

Având în vedere că reprezentantul societății „Maxut“ a mai susținut că în caz când se va admite că fabrica a renunțat la contractul de vânzare, în acest caz cere ca să se constate că contractul este de plin drept reziliat pe baza art. 67 c. com. pe ziua de 20 Ianuarie 1923.

Că, acest motiv se întemeiază pe faptul că factura prezentată la 15 Ianuarie 1923, nu a fost achitată nici până azi, și cum societatea își executase obligația prin predarea lemnului și eliberarea facturilor, este locul ca se opereze rezoluția de plin drept a contractului potrivit principiului statornicit de art. 67 c. com.;

Având în vedere că s'a stabilit că la 16 Ianuarie 1923, Societatea a prezentat factura pentru plată; a doua zi contabilul fabricii s'a dus cu avizul de plată la administrația societății, unde i s'a refuzat primirea sub cuvântul că este ordin în acest sens, că în ziua de 19 Ianuarie a trimis avizul prin scrisoare recomandată lui F. Fischer la Iași, care a primit scrisoarea, după cum se constată din certificatul eliberat de oficiul poștal din Hârlău.

Având în vedere că Societatea recunoaște că până la 16 Ianuarie 1923, plata facturilor se făcea prin avize către Banca Iașilor, de unde Fr. Fischer primea banii; susține însă că Froim Fischer, nu putea să dea o asemenea descărcare, că aceste operațiuni le făcea în urma unui acord ce avusese cu frații Ștern și Leizerovici, în numele său personal; că Fr. Fischer încasa banii în numele său personal, și apoi vărsa sumele, astfel încasate, Societății „Maxut“ pe baza mandatului și a însărcinării ce avea de la frații Ștern și Leizerovici.

Având în vedere că mandatul ales de societate nu e absolut cu nimic dovedit, că apare numai ca o afirmațiune în contradicție cu toate faptele și împrejurările cauzei. În adevăr, scrisoarea din 13 Iulie 1922, prin care se constată contractul de vânzare de lemne, este semnată de Fr. Fischer în numele „Pădurei Maxut“, societate anonimă; că Froim Fischer

primește acotul de 50.000 lei plătit de fabrica de sticlărie „Maxut“ la încheierea contractului; că toate plățile pentru lemnele predate până la 16 Ianuarie 1923 s'au făcut în mânele lui Fr. Fischer, iar societatea n'a ridicat nici-o obiecțiune, că Fr. Fischer, după cum s'a arătat, e acel care lua toate dispozițiile cu privire la executarea contractului, dânsul a dat instrucțiuni ca să se înceteze cu predarea lemnelor și să se refuze primirea ultimului aviz de plată; că din aceste acte săvârșite de Fr. Fischer, rezultă, că dânsul s'a comportat ca un prepus al societății, cu consimțământul tacit al acesteia; că, conform art. 395 c. com., față de cei de al treilea mandatul tacit al prepusului se socotește general, și cuprinde toate actele necesarii exercițiului comerțului pentru care este dat; că patronul nu poate opune celor de al treilea vre-o restricțiune a mandatului tacit, dacă nu probează că ei o cunoșteau în momentul contractării obligațiunei.

Că, contractul de vânzare de lemne a fost semnat de Fr. Fischer, că acest contract a fost acceptat de societate, că acceptarea tacită implică cu necesitate recunoașterea că Fr. Fischer a lucrat ca prepus al ei, recunoaștere care rezultă și din toate faptele ulterioare ce au avut loc în cursul executării contractului, că, față cu aceste împrejurări, societatea nu poate acum să conteste că Fr. Fischer nu avea un mandat tacit din partea sa cu drepturile pe care i le conferă art. 395 c. com.; că, prin urmare, trimiterea ultimului aviz de plată lui Fr. Fischer e perfect valabilă, și nu i se poate imputa fabricii de sticlărie „Maxut“ că nu și-a îndeplinit obligațiunea, de a plăti prețul în termenul stipulat de contract.

Având în vedere că admitând ipotetic că plata efectuată de către fabrica de sticlărie n'ar fi valabilă, urmează a se examina dacă rezoluția de drept prevăzută de art. 67 c. com. poate fi aplicabilă în specie.

Având în vedere că rezoluția prevăzută de art. 67 c. com. este bazată pe faptul că una din părți își execută obligația, care decurge din contractul de vânzare înainte de expirarea termenului, și neexecutarea obligației la termen de cealaltă parte. Condițiile de aplicare a rezoluțiunei de plin drept sint următoarele: 1) un termen comun de execuție; 2) partea care înțelege să beneficieze de dispozițiunea art. 67 trebuie să ofere și să asigure o prestațiune integrală, 3) să nu se fi executat încă contractul de nici una din părți, adică să nu se fi făcut de nici una din părți nici un fel de predare a mărfii sau de plată a prețului.

Având în vedere că, în cazul care ne preocupă, prima condițiune nu este îndeplinită, de oarece plata prețului se făcea după predarea mărfii; că, de asemenea, nici a treia condițiune nu e îndeplinită, pen-

tru motivul că societatea „Maxut“ a executat obligația sa prin predarea lemnelor; că, astfel, condițiunea rezolutorie este înlăturată prin însuși acest fapt;

Având în vedere că societatea a susținut că, după art. 67 c. com., spre deosebire de art. 67 c. com. italian, care prevede că oferta trebuie făcută înainte de ajungerea termenului fixat pentru executarea contractului, oferta trebuie făcută mai înainte de expirarea termenului fixat pentru executarea convenției.

Având în vedere că art. 67 c. com. pentru a determina epoca până la care se poate face oferta se exprimă: când mai înainte de *expirarea* termenului fixat pentru execuție; pe când textul italian spune: când mai înainte de *ajungerea* termenului pentru executare (prima de la scadența); că pe această diferență de text se întemeiază teoria, după care oferta pe care se bazează rezoluția poate fi făcută chiar în ultima zi a termenului; că acest sistem nu poate fi admis de oarece din nimic nu rezultă că legiuitorul român a înțeles să modifice textul italian de pe care e tradus art. 67.

Având în vedere că, în consecință, oferta pe care societatea pretinde că a făcut-o în ziua de 15 Ianuarie 1923, când expiră termenul de executare, nu poate avea de efect rezoluțiunea de plin drept a vânzării; că, în realitate, după cum s'a stabilit, prezentarea facturei, și deci facerea ofertei a avut loc în ziua de 16 Ianuarie, deci posterior termenului de executare.

Având în vedere că din analiza ce s'a făcut rezultă că rezoluția de plin drept nu poate fi aplicată în specie; că rezoluția judecătorească nu poate fi discutată de oarece n'a fost cerută prin mijlocul unei acțiuni.

Având în vedere că societatea a invocat și dispozițiunea art. 1370 c. civ., că dispozițiile acestui articol nu se aplică în dreptul comercial, condițiunile rezoluției de drept fiind prevăzute de art. 67 c. com., că prin urmare este inutil de a se discuta dacă e aplicabil la cazul care face obiectul acestui proces.

Având în vedere că societatea în cazul când contractul nu ar fi considerat ca rezolvit, atunci cere respingerea acțiunei pe motivul că reclamanta nu are dreptul de a cere executarea contractului, ci cel mult rezoluția cu daune, că acest mijloc de apărare se întemeiază pe următoarele motive: 1) prin somația din 7 Mai 1923 s'a comunicat că dacă societatea nu va executa contractul în termen de 5 zile fabrica de sticlărie va cumpăra lemne în contul societății; că această propunere a fost acceptată de societate în mod tacit, astfel că reclamanta nu mai poate reveni asupra ei; 2) întrucât fabrica „Maxut“ a lăsat să treacă mai mult de 5 luni din ziua când

i s'a notificat rezilierea, nu mai poate cere rezoluția vânzării, de oarece societatea ar fi expusă să sufere daune prea mari; că, dacă s'ar admite executarea ar însemna să plătească daune pe tot timpul întârzierii, fără să fi fost în culpă din punct de vedere legal; 3) că în orice caz n'ar putea fi obligată să execute decât predarea lemnelor pentru intervalul dela 19 Iunie 1923 până la 15 Iulie 1923.

Având în vedere că, prin somația din 7 Mai 1923 fabrica de sticlărie „Maxut“ face cunoscut «Pădurei Maxut» s. a., reprezentată prin Fr. Fischer că, în caz de neexecutarea contractului, va cumpăra restul de lemne în contul societății.

Având în vedere că prin această somație, fabrica «Maxut» și-a manifestat voința de a recurge la executarea coactivă prevăzută de art. 68 c. com., că această execuțiune este o facultate a dispozițiunii de favoare pe care legea o acordă părților, că dânsese pot renunța la procedura executării coactive, fără a pierde dreptul de a cere executarea conform dreptului comun, că notificarea că va face uz de execuțiunea coactivă nu constituie o ofertă, care odată acceptată nu mai poate fi retractată, ci un aviz despre întrebuintărea unui mijloc de execuție la care una din părți poate recurge, în condițiile determinate de art. 68 c. com., fără ca consimțământul celeilalte părți să o poată face obligatorie.

Având în vedere că consimțământul tacit al societății nu rezultă din nici o împrejurare. Societatea notificase rezoluția contractului încă dela 20 Ianuarie 1923, că prin urmare își manifestase voința că refuză executarea contractului; că această atitudine exclude posibilitatea acceptării, care duce la concluzia acceptării executării coactive a contractului, ceea ce ar fi în contradicție cu întregul sistem de apărare a societății, care consistă în negațiunea executării; că, în aceste împrejurări, nu se putea vorbi despre posibilitatea unei acceptări tacite.

Având în vedere că, după cum s'a stabilit, după 20 Ianuarie 1923 între societatea „Maxut“ și fabrica de sticlărie „Maxut“ au urmat tratative în scopul de a ajunge la executarea contractului, tratative care nu au avut nici un rezultat; că, din această cauză, somația pentru executare a fost făcută la 7 Mai 1923, iar acțiunea la 19 Iunie 1923, deci înainte de 15 Iulie 1923, dată până la care contractul trebuia executat.

Având în vedere că executarea a fost cerută înainte de expirarea termenului; că numai în cazul când termenul este esențial, atunci executarea nu se poate face decât sub îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 69 c. com., că termenul esențial după înțelesul art. 69 este o zi determinată, pentru a se putea ști de când urmează să curgă cele 24 ore

pentru facerea avizului; că termenul nu poate fi considerat ca esențial, atunci când părțile convin ca executarea să se facă într'un spațiu de timp, precum în specie, unde s'a stipulat că predarea să se facă în curs de un an cu începere de la 15 Iulie 1922, și cu condiție ca fabrica să aibă în permanență în depozit 500 m. c. de lemne, că de altfel societatea n'a afirmat că termenul a fost peremptoriu.

Având în vedere că este nefondată obiecțiunea ridicată de societate că nu a fost pusă în întârziere conform art. 1079 c. civ, pentru motivul că atât somația din 7 Mai 1923, cât și acțiunea constituie o punere în întârziere, că fiind stabilită culpa societății, urmează că este obligată a executa contractul pentru întreaga cantitate de lemne nepredate, iar nu numai pentru o parte din această cantitate, după cum s'a susținut.

Având în vedere că tribunalul a obligat Societatea Maxut să predea lemnele sub sancțiunea de a plăti cu titlu de daune cominatorii, câte 10.000 lei pe fiecare zi de întârziere.

Având în vedere că, atunci când debitorul nu voește să execute obligațiunea sa, și când această obligațiune consistă într'o altă prestație decât a unei sumi de bani, judecata poate, în scopul ca să reducă rezistența debitorului, să-l oblige să execute într'un termen fixat condamnându-l, în caz de ne-îndeplinire, să plătească o sumă de bani pentru fiecare zi de întârziere cu titlu de daune cominatorii.

Având în vedere că suma de 10.000 lei fixată de tribunal cu titlu de daune cominatorii pentru fiecare zi de întârziere este prea mare, și în consecință urmează a fi redusă la 1000 lei; că, în ce privește predarea lemnelor, societatea este obligată de a preda succesiv întreaga cantitate în termen de trei luni cu începere de astăzi, iar în caz de ne-predare a întregii cantități în acest termen, Societatea «Maxut» urmează a fi obligată a plăti fabricii de sticlărie «Maxut» câte una mie lei de fiecare zi de întârziere, cu începere dela expirarea termenului de trei luni.

Având în vedere că din faptele expuse rezultă că apelul Societății Maxut urmează a fi admis în parte.

Pentru aceste motive, redactate de D-l Prim. Președinte, admite în parte apelul.

Semnați: *D. Volanschi, C. A. Gorgos, C. Macri, M. Haralamb, G. Scripcă.*

Judecătoria Ocolului Târgoviște

Audiența de la 26 August 1924

Judecător : Gr. F. Dumitrescu

Pompei Lucasievici cu Gh. Bădoi

VÂNZARE.— CONTRACT CONSENSUAL.— SUBORDONAREA VALIDITĂȚII VÂNZĂRII, COND TIUNEI AUTENTIFICĂRII ACTULUI.— DEZ CERE.— ART. 1294, 1295 SI 1296 C. CIVL.
 INCHIRIERE.— DACĂ LOCATARUL SE POATE OPUNE LA PLATA CHIRII PE MOTIV CĂ PROPRIETARUL A INSTRĂINAT IMOBILUL.— ART. 1429, 1441, 1442 1443 SI 1315 C. CIVIL.

1) Când părțile stipulează că vânzarea se va realiza prin act autentic într'un timp hotărât, însemnează că fac din aceasta o condiție esențială a vânzării, fără de care ea nu poate avea loc, ast-fel că dacă una din părți nu a semnat și nu voiește a semna actul spre a fi prezentat la autentificare în timpul hotărât, ceilalți pot să se dezică, chiar dacă ei l-ar fi semnat, de oarece în intenția lor a fost ca existența convenției să depindă de redactarea actului autentic.

2) Un chiriaș nu poate să se opună la plata chiriei reclamată de proprietar pe motiv că acesta ar fi instrăinat imobilul, atâta timp cât această instrăinare nu i s'a adus la cunoștință fie de vechiul proprietar, fie de către noul proprietar printr'o notificare însoțită de o copie după contractul de vânzare sau prin punerea în posesie a acestuia de către corpul de portării ori prin mijlocul de predare prevăzut de art. 1315 c. civil.

No. Admisă acțiunea intentată de Pompei Lucasievici cu petițiunea înregistrată la No.... în potriva lui Gh. Bădoi.

Judecata,

Având în vedere că în fapt lucrurile s'au petrecut ast-fel: (urmează expunerea faptelor).

O dată expuse faptele, să trecem acum în drept și să vedem dacă reclamantul este proprietarul-uzufructuar al imobilului și deci dacă are calitatea de a cere evacuarea și plata chiriei datorate de către pârât.

Având în vedere, că din moment ce vânzarea, conform art 1295 c. civ. este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată la cumpărător prin simplul consimțământ al părților, actul scris nu este necesar, nici pentru existența nici pentru dovedirea ei.—Dar, dacă încheierea unui act scris nu e necesară pentru ca vânzarea să fie existentă între părțile contractante, ele pot foarte bine să convină ca existența contractului să fie subordonată redactării actului și rămâne a se ști, în care caz se poate admite că părțile au avut această intenție.

Aceasta este o chestiune de apreciere a judecătorului, ca să vadă după fapte și circumstanțe, care

a fost intenția părților, dacă ele au convenit de a recurge la actul scris pentru a face să depindă contractul de ele însuși, sau dacă ele au avut de scop de a-și procura un mijloc de probă mai sigur. În general, înscrisul pe care părțile îl dresază în convențiile lor, n'are alt scop de cât a ușura dobândirea contractului,—sunt cazuri prin excepție, când actul devine o condiție de existența contractului,—clauza transformă atunci proba în solemnitate,—Nu trebuie pentru aceasta o manifestare de voință expresă, în termeni sacramentali, căci legea nu o cere, dar o simplă declarație de voință.—(Vezi Pothier, Des obligations, No. 11; Aubry et Rau, vol II, pag 293 și Nota 21, paragraf. 343; Laurent, vol. 14 și vol. 24 paragraf, 128; Alexandresco, vol. 8, pag 545 și urm; Planiol I., 1310, etc.).

Așa că părțile, când stipulează că vânzarea se va realiza prin act autentic în un timp hotărât, însemnează că fac din aceasta o condiție esențială a vânzării, fără de care ea nu va putea avea loc, și ca consecință dacă una din părți n'a semnat încă și nu voiește a semna și deci a lua parte la confecționarea actului autentic, ceil'alți pot să se dezică, chiar când ei ar fi semnat, pentru că intenția lor a fost de a face ca convenția să depindă de perfectarea actului.

Având în vedere că în speța ne găsim în materie imobiliară dotală și care conform art. 1248 și urm. c. civ. este alienabilă în 2 cazuri, prin lege și prin voința părților, care au stipulat-o prin contractul dotal.

Că, din cotractul dotal aflat la dosar se vede că părțile cotractante n'au stipulat nimic relativ la instrăinarea acestui imobil prin voința lor, așa că ne găsim în speța când instrăinarea acestui imobil nu se poate de cât în cazurile și în condițiunile prevăzute de codul civil.

Că, deci, găsindu-ne în speța prevăzută de art. 1250 al. 2 c. civ, Tribunalul Ilfov s. II c. c., în urma cererii Mariei P. Lucasievici, a autorizat-o ca să vindă de bună voie imobilul din Tg-viște, cu condiție că la facerea actului să ia parte soțul său și fca sa care va semna și declara că a primit prețul ce-i este destinat.

Că, deci, această autorizație, Maria P. Lucasievici, a obținut-o de sigur de la Tribunalul Ilfov, în lipsa ne dării consimțământului din partea soțului său, căci conform art. 1249 c. civ., e nevoie numai de autorizația soțului, și numai în caz de refuz din partea lui e nevoie de permisiunea justiției, nemai având nevoie nici de vânzare prin licitație publică, care e prevăzută numai în cazurile art. 1253 c. civ. Și că faptul e așa îl explică jurnalul Trib, Ilfov s. II c. c. când, zice: «La act să ia parte și soțul» și aceasta cu drept cuvânt, de oare ce soțul conform art. 1243

c. civ. este uzufructuarul averii dotale, iar femeia nu poate dispune de cît de nuda proprietate și dacă justiția poate să autorizeze pe soție a înstrăina lucrul său, nu poate însă autoriza să înstrăineze și lucrul altuia,—aceasta în virtutea art. 481 c. civ,—că nimeni nu poate fi deposedat de dreptul său fără voia lui.

Că, deci, tribunalul prin autorizația dată în condițiunile mai sus expuse, a subordonat perfectarea contractului consimțământului soțului și mai ales, al ficei lor majore, Laetiția, pentru care s'a acordat înstrăinarea ca din banii luați să și poată continua studiile în străinătate, înstreinare care de alt-fel nu s'ar fi acordat.

Deci, iată explicația necesității consimțământului Laetiției Lucasievici, la perfectarea acestei vânzări, ea fiind aceea care trebuia consultată la prețul vânzării, căci ea era aceea care trebuia să declare la formarea actului de vânzare, că a primit prețul, ce fi era destinat ei de Tribunal, și pentru complectarea studiilor în străinătate. — De alt-fel, de fapt, din punct de vedere al dreptului de moștenire, e considerată și ea ca proprietară pe baza obligației naturale a părinților de a educa și înzestra copii, așa că, din acest punct de vedere, Tribunalul a prevăzut în jurnal ca și ea să semneze în act și ca să primească banii. Căci alt-fel ar fi fost inutil ca Tribunalul să prevadă în jurnalul său această condiție superflue, pentru ca contractul să ia naștere, din moment ce, fiind vorba de o vânzare cu clauză de reintrebuințarea banilor, era destul să fi zis „că dă autorizație ca de bună voie petiționara să înstrăineze imobilul pentru ca fiica sa să poată a-și urma studiile în străinătate“, rămânând ca cumpărătorul în urmă să supravegheze întrebuințarea banilor, depunându-i la o instituție bancară, care să-i servească ficei Lucasievici, la cerere și treptat în străinătate sumele necesare. Sau chiar Tribunalul, dacă n'ar fi voit să facă din consimțământul ficei lor o condiție „sine qua non“ de validitate a contractului, putea să zică, pentru a înlătura fraudă întrebuințării banilor la o altă destinație, că după înstrăinare, cumpărătorul imobilului să depue banii la o bancă, care să fie obligată a servi banii Laetiției Lucasievici, în străinătate, lunar, câte o cotă parte din ei, până își va termina studiile.—Prin urmare, ea, nefiind consultată asupra prețului vânzării imobilului, cu drept cuvânt auzind de suma de 45.000 mii lei, pe care a socotit-o minimă în raport cu ridicarea valori imobililor și valoarea reală a leului, care în valută forte era o sumă derizorie, și neputând cu această sumă să își continue studiile, a preferat mai bine să nu-l vîndă, de cît să-l dea așa ieftin,—rămânând și fără imobil și cu studiile neterminate.

Că așa a fost și intenția soților și a ficei lor în

concordanță cu aceea a Tribunalul, reese și din mențunea făcută în chitanța — proiect „că actul definitiv să se facă cel mai târziu la 5 Sept. 921, cu participarea ficei lor Laetiția și că Maria Lucasievici a primit arvuna sub rezerva aprobării vânzării de către fiica sa“.

Având în vedere, că conform art. 977 c. civ. și urm. relativ la interpretarea convențiilor, care spune că trebuie să se facă dupe intenția comună a părților, iar nu dupe sensul literar al cuvintelor, interpretându se în sensul ce poate avea un efect și în favoarea celui ce se obligă.

Considerând că ast-fel cum s'a expus mai sus, cestiunea se prezintă destul de limpede, așa că numai e nevoie de nici o interpretare sau argumentare și că din toate acestea rezultă, că părțile au înțeles, ca perfectarea vânzării să o subordoneze redactării actului cu consimțământul necesar al Laetiției Lucasievici.

Că, deci, proprietar al imobilului este tot Maria Lucasievici, iar soțul său, reclamantul de azi e administrator legal și uzufructuar al imobilului conform art. 1242 și 1243 c. civ.

Având în vedere, că conf. leg. chir. (art. 15.) chiriașul este obligat a face plata chiriei fie direct proprietarului, fie vărsând-o la Adm. Fin. iar recipisa să o depue la judecătorul de ocol al situației imobilului și în caz de neplată la termen, proprietarul poate cere desființarea contractului fără somație sau judecată.

Având în vedere, că din actele de la dosar se constată că între reclamantul și pârâtul de azi a existat un contract verbal prelungit pe baza legii chirii și cu chirie anuală de 1500 lei, conform contractului de bază încheiat de acelaș reclamant și Lt. Băleanu în 1916.

Având în vedere că din actele de la dosar și susținerile părților în instanță nu se dovedește că pârâtul—chiriaș, Gh. Bădoi, a plătit chiria și nici n'a depus-o spre conservare judelei de ocol Târgoviște.

Având în vedere că pârâtul conform dreptului comun trebuia să achite chiria tot reclamantului și dupe anul 1921, până în prezent, atât timp cît Ioan Alexandrescu, noul achizitor, nu-i a făcut cunoscut prin o notificare, faptul că a devenit proprietar, anexând la acea notificare și copie dupe contractul de vânzare, spre a vedea condițiunile actului și cui trebuie să plătească chiria imobilului, sau cum a fost în speță, când a văzut că între părți e discuție asupra proprietății imobilului, trebuia să o depue la Adm. Financiară până la terminarea litigiului și să o ridice acel căruia justiția îi va recunoaște dreptul.

Și cu mai mult cuvânt nu putea refuza plata chiriei, cu cît I. Alexandrescu, nu fusese pus în

posesie, nici conf. art. 1315 c. civ. și nici prin corpul Portăreilor. Așa că, pârâtul în calitate de chiriaș al imob. neavând să se ocupe de schimbările operate asupra proprietății lucrului închiriat, atât timp cât nu-i i se aduce la cunoștință acest fapt, el era obligat ca la termen să plătească chiria aceluia cu care a contractat. (Vezi cartea de judecată No. 494/923 pronunțată între N. Carabulescu și Aneta Voiculescu a acestui ocol. C. J. No. 9/924 pag. 141 și C. J. No. 9/924 pag. 142, în același sens).

Având în vedere, că în ce privește alegația că a fost numit custode în mod verbal de I. Alexandrescu este iarăși fără temei juridic, știut fiindcă după art. 615 pr. civ., trebuia îndeplinite anumite formalități și numai justiția îl putea numi în această calitate.

Având în vedere că chiria ce urma să o plătească reclamantului cu începere dela 1918 și conform contractului de bază a 1500 lei anual și legilor de prelungire a contractelor este de 7.900 lei.

În ce privește sporul de 40% pe 1920-21 nu se socotește deoarece conf. art. 9 din lege, proprietarul trebuia să-și manifeste voința, că voește a-i spori chiria și să îndeplinească formalitățile cerute. Așa că neîndeplinindu-le, judecata nu poate acorda acel spor.

Având în vedere că reclamantul a recunoscut suma de lei 1200 plătită de pârât către Stat pentru acest imobil și ca atare urmează a se scădea din 7.900 lei.

Pentru aceste motive, admite acțiunea.

Semnat: *Gr. F. Dumitrescu.*

Notă. — Cartea de judecată reprodușă mai sus, care poate lasă de dorit din punctul de vedere al stilului, în care e redactată și din punctul de vedere al concisiunii și precisiunii în ce privește expunerea faptelor și dezvoltarea argumentelor, face totuși o justă aplicațiune a principiilor de drept.

Un imobil dotat, fiind închiriat de către soțul proprietarei în virtutea calității sale de usufructuar și administrator legal al averii dotate, chiriașul chemat în judecată de soț prin o acțiune în executare pentru neplata chiriei, opune în instanță, lipsa de calitate a reclamantului, întrucât imobilul ar fi fost înstrăinat.

Judecata constată că, deși pretinsul achizitor al imobilului făcuse intervenție, totuși la termenul fixat pentru judecata în fond, nu s'a prezentat și în consecință i s'a respins cererea de intervenție, procesul desbătându-se numai între reclamant și chiriaș.

În această situațiune, era oare necesar pentru rezolvarea litigiului ca judecata să între în examinarea clauzelor actului de vânzare intervenit între proprietara imobilului dotat și soțul ei pe de o parte și intervenientul cumpărător pe de alta și să deducă din analiza actului că, în speță, existența vânzării era subordonată redactării unui act scris și con-

simțimântului fiicei vânzătoarei care nu avea vreun drept de coproprietate sau alt drept real asupra imobilului ?

Oare nu era suficient ca judecata să se mărginească, pentru a se pronunța asupra excepțiunii lipsei de calitate invocată de pârâtul chiriaș, a constata dacă contractul verbal de locațiune a cărui existență n'a fost contestată de pârât, a fost desființat prin una din clausele legale de stângere sau a fost transmis la o altă persoană ?

Întrucât o hotărâre judecătorească are menirea să rezolve chestiunile de drept și de fapt care sunt în directă și imediată legătură cu soluțiunea litigiului, credem că discuțiunea relativă la soliditatea actului de vânzare era inutilă în speță.

În adevăr, chiar dacă vânzarea imobilului ar fi fost pură și simplă, chiriașul imobilului vândut nu s'ar fi putut opune la plata chiriei cerută de vânzător, atât timp cât noul proprietar al imobilului n'ar fi adus la cunoștința chiriașului prin notificare conform art. 1393 cod. civ. transmisiunea operată în favoarea sa a contractului de închiriere, încheiat de fostul proprietar, transcrierea actului de vânzare face ca transmisiunea proprietății imobilului să fie opozabilă „erga omnes”; în ce privește transmisiunea contractelor de închiriere relative la folosința imobilului vândut, fiind vorba de o cesiune a unui contract care dă naștere la drepturi de creanță, nu este opozabilă terților decât numai prin notificarea cesiunii; până atunci chiriașul este obligat să plătească chiria aceluia cu care a contractat.

Observațiunea pe care am făcut-o cu privire la dezvoltarea prea mare dată faptelor și considerațiunilor lăturalnice, nu mă împiedică de a recunoaște că soluțiunea dată este exactă și că în genere, motivarea este juridică.

Alex. Cerban

BIBLIOGRAFIE

CODICELE DE COMERȚ AL ROMÂNIEI

Anunțăm cititorilor noștri că în curând d-l Eftimie Antonescu, *consilier la Înalta Curte de Casație*, va da la lumină o nouă ediție a Codului Comercial adnotat, apărut în prima ediție în anul 1908.

Lucrarea este refăcută în totul. Este complectată cu legiurile comerciale corespunzătoare, aplicabile în noile teritorii, și cu jurisprudența Casației din Viena, referitoare la materia similară. Ea mai cuprinde de asemenea lucrările comisiunii însărcinată cu unificarea legislației comerciale; jurisprudența română și străină (italiană, franceză, belgiană și austriacă), de la apariția primei ediții până astăzi cum și doctrina română și străină până la zi. Sub fiecare articol indexuri pe materii facilitează căutarea diferitelor chestiuni.

O tablă de materie foarte dezvoltată complectează această importantă lucrare, menită a pune sub ochii celor interesați semplexul jurisprudenței și doctrinei în materiile dreptului comercial.