

DREPTUL

LEGISLAȚIUNE — DOCTRINA — JURISPRUDENȚA — ECONOMIA POLITICĂ

APARE 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

Cu acest număr. *Dreptul* își rela apariția sa între-ruptă de vacanța judecătorească.

C. N. Toneanu.—*Compensațiunea legală în faliment. Jurisprudența Română.*—*Inalta Curte de Casație și Jus-tiție, secția II.*—Cameră de acuzare—Decizie de neurmărire.—Parte civilă.—Recurs.—Neadmisibilitate.—(Natalia I. Iamandi cu Ministerul public).
Curtea de Apel din București, sec. IV.—Inchiriere.—Termen pentru plata chirii.—Obiceiul locului.—Imobil din alt oraș vândut de locatar.—Locatar supus turc. (Vasile Vlădescu cu Nissim Demayo).
Trib. Buzău, sec. II—Ordonanță prezidențială.—Afaceri de competența judeului de ocol.—(I. C. Bonciu cu General Alex. Jecu).
Trib. Tecuci.—Minor.—Acțiune în anulare sau rescisiune.—Femeia măritată.—Vânzare imobiliară.—Lipsa autorizării maritale.

COMPENSAȚIUNEA LEGALĂ ÎN FALIMENT

Se poate ivi chestiunea între sindicul falimentului și debitorii falitului, dacă acești din urmă pot invoca compensațiunea de drept, când ei au o creanță contra falitului, compensațiune care este întâmplată după declarațiunea de faliment, sau înainte însă în timpul încetării plăților.

Chestiunea are o însemnată importanță practică, fiind că dacă se admite că compensațiunea poate să aibe loc dupe ce s'a declarat falimentul, creditorul care la rândul lui este și debitorul falitului, are dreptul să primească până la concurența datorii sale întreaga creanță; pe când dacă nu poate opune compensațiunea, creditorul e constrâns a concura pentru creanța sa împreună cu cei-alți creditori, plătind masei întreaga sa datorie.

Apoi, pe lângă importanța practică, chestiunea are și o importanță teoretică, fiindcă se leagă cu 2 chestiuni falimentare, cu natura juridică a *deposedării* falitului, și cu *sistema revocării* falimentare admisă de lege înainte de declararea falimentului.

Deci, chestiunea trebuie tratată cu criterii deosebite, după cum compensația operează după faliment, sau înainte de faliment, în periodul suspect. Posibilitatea sau neposibilitatea compensațiunei în cele 2 momente deosebite, depinde de condiția juridică în care se găsește falitul și bunurile sale. După

codicile comarcial, starea juridică a falimentului începe numai după ce a fost declarat juridicește falimentul, și numai din acest moment se schimbă condiția juridică a bunurilor falitului, pe care doctrina o numește *deposedare* (*dessaisissement*).

I. *Compensațiunea care se pretinde dupe sentința de declarare a falimentului, în favoarea aceuia care este și debitor și creditor al falitului.*

Compensațiunea dupe faliment, este îngreunată pentru următoarele motive:

1-iu. Falimentul stabilește, între creditorii falitului, egalitate de tratament, în cât e împedecat vr'un creditor să poată fi avantajat în dauna celor l'alți, ceea ce tocmai s'ar întâmpla cu compensațiunea.

2-lea. Compensațiunea fiind un mod de plată, dupe declararea în faliment, nici o *plată* nu se poate face în detrimentul masei.

3-lea. Declararea falimentului, fixează în mod invariabil, de aci înainte, soarta creditorilor, care deci nu se poate schimba prin compensație.

4-lea. Falimentul face creanța lichidă și exigibilă, în sensul că ea rămâne convertită într'un drept la *divident*, subordonat vicisituidinelor lichidării.

5 lea. Falimentul operează, în ce privește creanțele falitului în mod analag cu *sequestrul*, deci trebuie aplicat principiul din 1152 c. civ.

Toate aceste motive derivă din aplicarea principiului *deposedării* falitului din art. 717 c. com.

În ce consistă *deposedarea* falitului? Deși chestiunea este foarte contraversată, în ale cărei discuțiuni nu vom intra, opinia cea mai acceptabilă este aceea care zice că: sentința de declarare în faliment are de efect, a despuia pe falit de proprietatea bunurilor sale separabile, și totuși pe de altă parte proprietatea nu trece asupra creditorilor, ei rămâne suspendată, întru cât bunurile separate au a fi puse în lichidare judecătorească, și până atunci ele constituiesc o *ființă juridică provisorie*, ființa falimentară, sau *masa credală*, reprezentată prin sindic, cu totul distinctă de creditorii și de falit, cari nu sunt decât niște *destinatari* ai lichidării, creditorii pe cale principală și falitul pe cale subordonată.

Deci, aceasta fiind concepțiunea *deposedării*, se vede de aci și rațiunea pentru care compensațiunea posterioară sentinței de declarare în faliment, este imposibilă. În adevăr, *deposedarea* falitului, face ca creditorii să fie supuși unui tratament egal, prin lichidarea bunurilor sustrate din administrația falitului spre a se repartiza la toți creditorii. Activitatea masei se desfășoară în interesul *colectiv al creditorilor* și fie care din ei în parte e împedecat a avea vr'un avantaj în detrimentul celor l'alți, creanțele fie căruia rămân fixate din momentul declarării în faliment, și nici un eveniment posterior, precum ar fi compensația, nu poate devia cursul creanțelor și creditorii sunt obligați a aștepta rezultatul lichidării spre a participa la repartitie, în proporție cu creanțele lor; *deposedarea* explică de asemenea *proibițiunea plăților*. Nu poate plăti falitul, fiind *deposedat* de bunurile sale, în cât nu poate dispune de ceea ce nu i aparține. Nu poate plăti *sindicul*, fiindcă el ca reprezentant al masei, nu poate dispune de proprietatea bunurilor de cât conform cu scopul pentru care a fost constituită, și deci 'i este oprit a plăti vr'un creditor cu preferință înaintea celor l'alți și mai înainte de a fi posibilă repartitiunea; și aplicabilitatea art. 1152 c. civ. provine tot din principiul *deposedării*, *sequestrul* face se iasă creanțele falitului din sfera lor juridică, ca să intre în complexul masei patrimoniale a falimentului, deci compensația nu mai poate avea loc în prejudiciul drepturilor dobândite de masa credală.

Deci, în concluzie: când se invoacă paritatea de tratament a creditorilor; *proibițiunea* de a face plăți; *fixarea* drepturilor creditorilor; *nelichiditatea* și *neexigibilitatea* creanțelor contra falitului; *dispoziția* art. 1152 c. civ. în substanță se invoacă un singur principiu, acela care derivă din sentința de faliment: *deposedarea falitului*.

II. *Compensațiunea operată în periodul suspect, anterior declarării în faliment*. Aci se aplică alte criterii de cât acelea aplicate compensațiunei dupe declararea în faliment, și trebuie să ne referim la regimul special la care este supus acest pericol.

a) Principiul *parității* de tratament devine operativ din momentul încetării plăților, căci legea *proibă* comerciantului care se găsește în încetare de plăți de a plăti pe vr'un creditor în detrimentul masei (726 N. 1, 4 c. com.), ceea ce nu se explică de cât admitând principiul unui tratament egal al creditorilor. Inșă, pe de altă parte, numai prin sentința de declarare în faliment acest drept câștigă o valoare absolută, prin *deposedarea* falitului; în periodul suspect el nu se declară de cât într'un chip imperfect și limitat, comerciantul rămâne în capul bunurilor sale, putând dispune de ele. Numai pentru protecția

creditorilor, legea a stabilit un sistem complet de nulități, și de atacarea actelor celui ce a încetat plățile, bazat pe *presumpțiunea de fraudă juris et de jure* sau *juris tantum* (724, 726 c. com.), *dăci* egalitatea de tratament al creditorilor există numai în limitele acestei nulități, și atacării actelor lui. Astfel, după codul de comerț, pe când plățile dupe faliment sunt tot-d'auna nule (724 c. com.), plățile făcute în periodul suspect nu sunt nule de cât atunci când *plățile nu sunt exigibile* (724 al. 2), iar în alte cazuri sunt revocabile cu acțiunea pauliană când cel de al treilea cunoștea încetarea plăților (726 No. 1), când s'a făcut plăți în altfel de cât cu bani sau efecte de comerț (726 No. 3), plăți făcute cu 10 zile înainte de faliment (726 al. ult.).

b) Astfel fiind, compensațiunea ca să poată fi exclusă în periodul suspect, nu e destul de a lovi în principiul *parității* de tratament al creditorilor, ci trebuie să vedem dacă cade sub vr'una din sancțiunile de nulitate sau revocare prevăzute de lege.

Compensațiunea nu e lovită de sancțiunea din art. 624 No. 2, căci deși vorbește de *plăți prin compensațiune*, el înșă nu vorbește de cât de *plăți cari încă n'au ajuns la scadență*, e vorba deci de compensațiunea convențională, nu legală.

Compensațiunea nu e lovită nici de art. 726 No. 3 care vorbește în adevăr de plățile ajunse la scadență, înșă dacă sunt făcute altfel de cât prin bani sau efecte de comerț, or, compensațiunea este o *duplă plată în bani*, spre a se evita un schimb inutil de valori. Că chiar dacă ea consistă în alte valori fungibile, nu e o plată cu mijloace deosebite de bani sau efecte de comerț cum cere art. 726 No. 3, fiind că acest art. presupune că s'a dat în plată un lucru deosebit de cât acela care forma la început obiectul obligațiunei. În realitate art. 726 No. 3 se referă numai la plățile anormale și se înțelege foarte bine că între acestea nu se poate cuprinde compensațiunea, care este un efect normal al obligațiunilor, fiind o *subordonare ordinară* a plății.

Astfel, chestiunea dacă compensațiunea legală este sau nu admisibilă în periodul suspect, se reduce la a vedea, dacă ea e susceptibilă de a fi revocată conform art. 726 No. 1.

III. *Revocabilitatea din art. 726 No. 1*. Acest aliniat al art. 726 c. com. lovește actele, *plățile* și *înstreinările frauduloase* ale falitului, și el presupune deci: 1-o că e vorba de un act al falitului, adică făcut cu *voința* lui; 2-o să fie vorba de un astfel de act, care prin natura lui să nu excludă *presumpțiunea de fraudă juris-tantum*, care se deduce din cunoștința tertului despre încetarea plăților.

Cu aceste principii, scriitorii sunt de acord că, *nevaliditatea* nu se aplică compensațiunei legale

fiindcă aceasta operându-se *ipso-jure*, fără faptul omului, nu numai că nu e posibilă nici o fraudă, atât din partea celui ce a încetat plățile cât și din partea terțului, dar lipsește concursul voluntar al debitorului. (1)

Aplicarea riguroasă însă, a principiilor după cari compensațiunea în periodul suspect este pe deplin eficace față cu massa, ducând la concurențe injuste, jurisprudența câte odată a deviat de la principii, adoptând o soluțiune mai conformă cu echitatea. Astfel, s'a judecat că compensațiunea nu este admisibilă când este produsul unui concert fraudulos întâmplat în epoca suspectă, adică când a fost provocată în prevederea falimentului prin achizițiunea *ad-hoc* a unei contra-creanțe, aptă pentru a stinge creanța originară, atât dacă această achizițiune derivă dintr'un raport pus direct în ființă cu cel care a încetat plățile, al cărui creditor era, mai cu seamă când a cunoscut starea încetării plăților, cât și în cazul când derivă dintr'o cesiune de creanță făcută între două persoane cari sunt, una creditoare și alta debitoare ale celui care a încetat plățile și cunoștea în același timp starea de încetare. (2)

Casația Napolitană merge mai departe în această ordine de idei, sancționând maxima că compensațiunea în timpul periodului suspect, e inadmisibilă, afară de cazul când tertul a ignorat starea de încetare de plăți, aducând ca motiv egalitatea de tratament a creditorilor, care ar fi alterată de compensațiune. ()

Mai târziu, aceeași Casațiune declară compensația inadmisibilă, pe simpla ipoteză că creanțele sunt născute după încetarea plăților. (4)

IV. *Maxima cea mai exactă.* Maxima care recunoaște deplină eficacitate a compensațiunii, de și întâmplată în periodul suspect, are cusurul de a considera compensațiunea legală în sine însăși. În adevăr, compensațiunea operează deplin drept, în afară de or ce voință a părților, și în această privință art. 1144 c. civ. (fr. 1290—it. 1286) nu lasă nici o îndoială.

Însă, în compensațiune avem stingerea unei creanțe, printr'o contra-creanță convenită debitorului către creditor. Apoi, mai este evident, că dacă compensația depinde *imediat* de lege, *mediat* însă depinde de faptul pe care se fondează contra-creanța. Deci, de acest fapt trebuie să ținem socoteală, pentru a decide despre eficacitatea compensațiunii care se operează în periodul suspect.

(1) Vidari VIII No. 7639 — Bonelli, Faliment No. 430 și alți autori italieni. — Lyon — Caen et Ren VII No. 5589; Thaler No. 1845 și alți autori francezi.

Jurisprudența: Cas. Torino 18 mart. 1896, Foro-Ital. 81; etc.
(2) Cas. Roma 12 apr. 1889 Foro-Ital. 1144; — și alte decisiuni și numeroși scriitori.

(3) Cas. Napoli, 27 aug. 1901; Geurispr. italiana 1042.

(4) Cas. Napoli, 4 mai 1904 Revista II 1905 p. 221.

Dacă sorgintea obligațiunii, prin care debitorul devine la rândul său creditor, e pur și simplu un fapt juridic, fără intervenirea voinței părților, cu alte cuvinte dacă contra-creanța derivă din lege, atunci compensațiunea de și întâmplată în periodul suspect este fără îndoială valabilă, fiindcă atunci se poate foarte bine zice că ea depinde din lege, și nu există nici un act care să se poată ataca.

Dacă însă, contra-creanța e dobândită de creditorul original în urma unui contract, atunci în acest contract se înrădăcinează compensațiunea. Deci, până la el trebuie să ne suim, pentru a judeca valabilitatea compensațiunii. E clar că numai în prezența lui se poate afirma că compensația este complet străină voinței părților și că ne găsim în fața unui act care se poate ataca și revoca. Oare, nu se poate revoca contractul din care emană contra-creanța, întrucât el contribuie la compensațiune și ajunge cu modul acesta la nimicirea ei?

Iacă dar cum trebuie pusă problema validității sau nevalidității compensațiunii care se operează în periodul suspect,

Pentru a rezolva problema, trebuie să vedem ipotezele cari se pot presenta. Ele sunt în număr de două:

D). *Prima ipoteză* fundamentală, este după cum compensația s'a făcut posibilă în urma unui contract de care comerciantul devenit în urmă falit a rămas strein, sau contractul a fost pus în ființă de către chiar comerciantul.

a) *Primul caz.* Este atunci când un *terțiu creditor* al comerciantului devenit în urmă falit, a cedat creanța sa unui *terțiu debitor* al aceluiași comerciant. Această cesiune, fără îndoială, este valabilă și valabilă este și compensațiunea care derivă din ea. Și așa trebuie să zicem atât când cesiunea este făcută înainte de data încetării plăților, cât și atunci când este posterioară acestei date, fie că cesionarul și cedentul au ignorat faptul încetării, cât și dacă l'au cunoscut, atât când a avut de scop de a servi la compensațiune, sau a avut un scop imediat deosebit. În toate ipotezele acestea cesiunea are loc fără concursul debitorului devenit în urmă falit. Or, atât acțiunea pauliană cât și atacarea prevăzută de art 726 No. 3 lovește numai *actele debitorului* insolubil, și aceasta e tot ce trebuie pentru a conchide asupra valabilității cesiunii și deci asupra efectului care urmează de aci: validitatea compensațiunii.

b) *Secundul caz,* când compensațiunea este rezultatul unui act încheiat cu comerciantul devenit în urmă falit.

În acest caz, trebuie să distingem între cazul în care contra-creanța, aptă a paraliza creanța originară, derivă dintr'un contract încheiat în periodul suspect sau înainte de periodul suspect.

Când contractul prin care debitorul devine la rândul său creditor, are loc în periodul suspect, se poate revocând acest contract să eludeze compensațiunea făcută față cu massa.

Contractul, fie că se consideră în el însuși, fie în raport cu efectul compensațiunei, nu cade sub sancțiunea art. 726 No. 3, fiind că prin el însuși nu e o plată, și în ce privește compensațiunea ea nu se poate trata după norma plăților neregulate.

Cade însă, sub sancțiunea art. 726 No. 1, massa fiind fraudată și deci daunată prin compensațiune, fiindcă ea scutește pe terțiul contractant de concurs, lezând astfel egalitatea de tratament între creditori, care nu poate fi nimicit printr'un act fraudulos al cedentului. Dacă nu vrea să aducă daună creditorilor săi, are mijlocul de a exclude în mod expres compensațiunea (art. 1289 c. civ. ital. o spune expres în No. 4, pe care art. nostru 1147 coresp. l'a eliminat).

Nu rămâne îndoială că contractul care face posibilă compensațiunea, cade sub aplicația art. 726 No. 1. Inșă, revocarea unui act fraudulos, nu poate avea loc de cât în limitele necesarii apărării drepturilor creditorilor. Or, în ipoteza noastră contractul fiind daunător numai întru cât face posibilă compensațiunea, revocarea rămâne limitată la acest efect; cu alte cuvinte legătura obligatorie rămâne în picioare însă e constrâns terțiul a insinua creanța sa la pasivul falimentului, plătind însă messei întreaga sa datorie.

II). *Ipoteză*, este când contractul încheiat de comerciantul care a încetat plățile, cu terțiul, a înțeles a face posibil jocul compensațiunei, și astfel să eludeze prohibițiunea de a face plăți în periodul suspect.

În această ipoteză, compensațiunea nu este convențională, numai prin aceea că a fost provenită dintr'un contract încheiat exclusiv în acest scop; însă la rigoare nu poate fi vorba nici de o compensație legală, căci aceasta presupune că la creanța originală se opune o altă creanță convenită în realitate debitorului contra creditorului, și deci este necesar ca contractul din care își trage origina contra-creanța să tindă cu adevărat a constitui o *nouă legătură juridică* deosebită de cea originală.

Dacă din contra contractul are numai scopul de a stinge îndeplinind'o, obligațiunea originală, atunci n'avem de cât o *plată*, care conform conținutului contractului va fi o *plată propriu zisă* sau o *oare în plată*. În adevăr, or ce contract e caracterizat și definit după scopul imediat care formează conținutul voinței părților contractante. Când dar contractul, în intenția părților, este îndreptat la scopul compensațiunei, și n'are altă rațiune de a fi de cât acest scop, nu e atunci de cât o *plată* care prin urmare trebuie tratată ca atare. Spre a clasifica aceasta, să

luăm un exemplu: să presupunem că *Cajus* care e în încetare de plată este debitor lui *Titius* cu 1000. Dacă el plătește, actul său cade sub sancțiunea din art. 726 No. 3. Spre a se evita sancțiunea legii, se recurge la un mijloc indirect: *Cajus* de acord cu *Titius*, în loc de a-i plăti, 'i vinde sau 'i încredințează mărfuri, sau 'i face un serviciu, sau un împrumut, ast-fel ca creanța care derivă din această să se compenseze cu creanța originală. Ei bine, în această ipoteză, voința părților este oare de a vinde, etc? Evident că nu; părțile nu voesc alt ceva de cât a da și a primi în plată, mărfuri, servicii, etc., așa că substanța contractului încheiat este aceea a unei plăți. Și observând bine, părțile, în scopul de a ajunge la compensațiune, nu numai voesc a plăti, ci mai voesc a masca această voință sub aparența altui act juridic, a simula actul lor.

În acest caz, sindicul are două căi de urmat: sau a primi actul așa cum apare din contract, și să ceară revocarea lui conf. art. 726 N. 1 pentru că el e cauza compensațiunei, cu efectul ca terțiul contractant să plătească masei întreaga sa datorie, și pentru creanță se vie în concurență cu ceil'alți creditori; sau să coordoneze acțiunea de revocare cu cea de simulațiune, adică a zice că contractul nu e acela care apare, ci se efectuează o adevărată *plată* prohibită de lege, în care caz probată de sindic simulațiunea (care nu se presupune nici o dată), plata cade sub presumpția de fraudă din art. 726 No. 3, dacă e făcută alt-fel de cât cu bani sau efecte de comerț; și sub a art. 726 No. 1 dacă plata are natură deosebită. Efectul revocării este că terțiul creditor e ținut a restitui lucrul primit în plată, și când l'a înstrăinat sau a perit, sau e un serviciu *făcut*, să restituie valoarea corespunzătoare. (1)

Este maxima cea mai corectă și conformă legii pe care trebuie să o urmărim în ce privește compensația legală.

C. N. Toneanu

JURISPRUDENȚA ROMANĂ

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE S. II

Audiența de la 17 Noembrie 1924

Președenția D-lui Oscar N. Nicolescu, Președinte

Natalia și I. Iamandi cu Ministerul public

CAMERĂ DE PUNERE SUB ACUZARE. — DECIZIUNE DE NEUMĂRIRE. — DACĂ PARTEA CIVILĂ O POATE ATACA CU RECUES ÎN CASAȚIE. — ART. 4 ȘI 137 PR. PENALĂ.

Partea civilă deși are dreptul de a pune în mișcare acțiunea publică, nu are însă și dreptul

1) Vezi studiul V. Sacerdati; Revista 1905 II p. 21 și urm. Casația Napolitană ibidem.

de a o exercita și urmări, acest drept fiind rezervat prin art. 4 pr. penală ministerului public, ast-fel că recursul făcut de partea civilă în contra deciziunii de neurmărire a Camerei de punere sub acuzare este inadmisibil.

No. 2837.— Respins ca inadmisibil recursul făcut de Natalia I. Iamandi și I. Iamandi și alții în contra deciziunii Camerei de punere sub acuzare București cu No. 406 din 1924.

S'au ascultat, în lipsa recurenților, D-l procuror Al. Dem. Oprescu în concluziuni.

Curtea deliberând,

Asupra admisibilității recursului:

Având în vedere că prin deciziunea cu Nr. 406 din 30 Maiu 1924, Camera de punere sub acuzare a Curții de Apel din București a respins opozițiunea făcută de părțile civile Natalia și Ion Gr. Iamandi în contra ordonanței definitive cu Nr. 7/924, prin care judecătorul de instrucție dela Tribunalul Ilfov, Cabinetul III, declarase că nu este caz de urmărire în contra lui Ion Cosoabă, pentru delictul de fals;

Că, în contra acestei deciziuni, părțile civile au făcut recursul de față;

Considerând că, în urma acestei deciziuni de neurmărire a Camerei de punere sub acuzare, acțiunea publică este stinsă în mod definitiv;

Considerând că partea civilă deși are dreptul de a pune în mișcare acțiunea publică, nu are însă și dreptul de a o exercita și urmări, deoarece acest drept este rezervat prin art. 4 proc. penală ministerului public;

Că, dacă s'ar recunoaște părții civile dreptul de a face recurs în Casațiune, ar fi a i se recunoaște mplicit dreptul de a exercita acțiunea publică chiar și în cazul când această acțiune este stinsă, ceea ce este inadmisibil;

Considerând, deasemenea, că partea civilă nepu-tând înfățișa decât interesele sale civile, nu se vede utilitatea dreptului de recurs în contra unei deciziuni a Camerei care a declarat că nu este caz de urmărire, deoarece admitând că Inalta Curte ar casa și ar trimete la altă Cameră, aceasta desigur ar fi necompetente a se pronunța asupra intereselor pecuniare ale părții civile:

Considerând că dacă art. 137 proc. penală conferă părții civile dreptul de cpozițiune la Camera de punere sub acuzare, aceasta este o excepțiune anume prevăzută de lege, care nu se poate întinde dela un caz la altul;

Că, dar, recursul de față făcut de părțile civile în contra deciziunii de neurmărire a Camerei de punere sub acuzare este inadmisibil și, ca atare, urmează a fi respins.

Pentru aceste motive, respinge.

CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI S. IV.

Audiența de la 21 Iulie 1924

Președinția D-lui Grigore Pherekyde, președinte

Vasile Vlădescu cu Nissim Demayo.

INCHIRIERE.— TERMEN PENTRU PLATA CHIRIEI.— OBIECIUL LOCULUI.— ART. 1451 SI 1452 C. CIVIL.

INCHIRIERE.— PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE.— CHIRIAȘI CARE S'A VÂNDUT UN IMOBIL DIN ALTĂ LOCALITATE.— ART. 5 § III DIN LEGEA ÎNCHIRIERILOR DIN 1924.

INCHIRIERE.— LOCATAR SUPUS TURC.— DREPTUL DE A BENEFICIA DE PRELUNGIRE.—RECIPROCITATE.—ART. 4 DIN LEGEA CHIRIILOR DE LA 1924.

1) Faptul că într'un contract de locațiune se arată în mod vag că chiriile se vor plăti cu o lună înainte de împlinirea semestrului, nu înseamnă că prin această simplă indicațiune, părțile au precizat termenile de plată, cari în consecință au a fi calculate după epocile stabilite de obiceiul locului, — Sf. Gheorghe și Sf. Dumitru.

2) Dispozițiunile art. 5 al III din legea închirierilor din 1924 exclude de la beneficiul prelungirii contractelor de locațiune numai pe chiriașii cari având un imobil în aceeași localitate l-au vândut, iar nu și pe aceia cari și-au vândut un imobil ce-l aveau într'o altă localitate unde nu locuiesc.

3) Din faptul că în Turcia nu s'a simțit nevoia unei legiferări excepționale în materie de chirii, rezultă că este în vigoare regimul liberei tranzacții, fără deosebire între naționali și străini, și deci reciprocitate în materie de închiriere în sensul intențiunii legiuitorului din 1924.

No. 291.— Respins apelul făcut de către Vasile Vlădescu în contra sentinței civile cu No. 619/925 a Trib. Ilfov S. II și admis apelul făcut contra aceleiași sentințe de către Nissim Demayo.

S'au ascultat D-nii avocați Șt. Antim pentru apelantul pârât Nissim Demayo și H. Meitanî pentru apelantul reclamant Vasile Vlădescu.

Curtea,

Asupra apelurilor conexas făcute de Vasile Vlădescu reclamant și Nissim Demayo pârât contra sentinței civile No. 619 din 4 Mai 1925, pronunțată de Trib. Ilfov S. II, prin care s'a admis în parte acțiunea reclamantului, s'a constatat că contractul de închiriere referitor la apartamentul din imobilul situat în București str. Antim 39 deținut de pârât nu se mai prelungește pe baza legii din 27 Martie 1924, fiind expirat la Sf. Gheorghe 1924, ca consecință s'a ordonat evacuarea chiriașului, obligându-l să plătească câte 30.000 lei anual începând din ziua de Sf. Gheorghe 1924 până la data evacuării de fapt a imobilului.

Având în vedere susținerile părților și actele depuse la dosar.

Având în vedere că, deși acțiunea a fost admisă pe motiv că chiriașul fiind supus otoman, contractul său nu se mai prelungește pe baza legii din 27 Martie 1924, totuși părțile desvoltând în fața acestei instanțe toate motivele de reziliere invocate prin acțiune și anume :

I Că chiriașul n'a plătit la 6 Octomvrie 1924 chiria pe semestrul al doilea, nici taxele comunale, apa și gunoiul ;

II Că Demayo a vândut după 6 Mai 1920 casa ce avea în str. Bateriilor No. 17 din Giurgiu, în care ar fi putut să locuiască.

III Nu locuiește de fapt în București la imobilul închiriat și nu se folosește de el.

IV Nefiind cetățean român ci supus otoman, contractul său de închiriere nu se prelungește pe baza legii chiriilor în vigoare, motive pe cari Curtea cată să-le exămineze.

Având în vedere primul motiv și anume :

Că, chiriașul n'a plătit chiria semestrlui Noemvrie 1924 cu o lună înainte, adică la 6 Octomvrie 1924, cum se pretinde de proprietar.

Că, prin contractul de închiriere intervenit între părți, între altele, dănsule au stipulat că plata chiriei se va face semestrial cu una lună înainte de împlinirea lui, fără să precizeze la ce anume date; ne plata la termen a chiriei proprietarul o explică astfel : contractul începând la 6 Mai, semestrul al doilea începe la 6 Noemvrie, deci cu o lună înainte de împlinirea semestrlui însemnează că chiriașul trebuia să plătească chiria la 6 Octomvrie, nu la 8 Octomvrie, când era tardiv depusă.

Considerând că contractul de închiriere dintre părți a fost prelungit în virtutea legii din 5 Aprilie 1923 pe termen de un an, începând dela 23 Aprilie st. v. sau 6 Mai st. n. menținându-se în totul condițiunile legi și modul de plata chiriei, pentru care nu s'a precizat anumite zile, arătându-se în mod vag că ea se va plăti cu o lună înainte de împlinirea semestrlui.

Că, din această simplă indicațiune nu înseamnă că părțile contractante au precizat termenul de plata chiriei și nefăcând aceasta, Curtea găsește că în cazul de față termenele de plată urmează a se calcula după epocile stabilite de obiceiul locului în materie de locațiune, adică : sf. Gheorghe — 6 Mai și sf. Dumitru, 9 Noemvrie, așa că pentru semestrul de care proprietarul se plânge că nu s'a depus bine chiria la 8 Octomvrie, chiriașul era în termen s'o depună chiar la 9, fiind exact cu o lună înainte de împlinirea semestrlui.

Că, întrucât din actele depuse la dosar se constată

că chiriașul a consemnat chiria în ziua de 8 Octomvrie, fapt necontestat de proprietar, bine s'a făcut depunerea și, în acest caz, motivul invocat este nefondat și cată să fie respins, de asemenea și acela relativ la neplata taxei de apă și gunoi, fiindcă în primul rând ele nu sunt sancționate de vre un pact comisoriu, fie prin contract fie legal, și în al doilea rând din actele depuse la dosar rezultă că chiriașul a depus la judecătoria respectivă suma ce ii se cuvenea să plătească pentru partea de imobil ce ocupă.

Având în vedere motivul de reziliere bazat pe faptul că chiriașul a vândut un imobil în care ar fi putut locui și deci potrivit art. 5 al. IV din legea dela 27 Martie 1924, contractul de închiriere numai este susceptibil de prelungire.

Că, din actele și lucrările dosarului se constată că imobilul vândut de chiriaș este situat în Giurgiu iar Demayo locuiește în București, deci nu poate fi vorba despre un imobil pe care chiriașul l'ar fi putut locui așa cum imperios cere dispozițiunile legii.

Obiecțiunile apelantului reclamant că imobilul vândut de chiriaș poate fi ori unde, se înlătură fiindcă al. III de sub art. 5 din legea închirierilor dela 1924 prevede numai pe aceia cari posedă un imobil în aceeași localitate și-l vând, ceiace nu este cazul de față, așa că și acest motiv este nefondat și cată să fie respins, cum și acela relativ că chiriașul nu locuiește în București, pentru că reclamantul nu face dovada că apartamentul închiriat lui Demayo este locuit de alte persoane ci dimpotrivă. acesta la interogatoriu luat în fața primei instanțe declară că-l locuiește personal faptul că din când în când chiriașul se duce la Giurgiu, aceasta nu însemnează că dânsul nu locuiește în mod efectiv casa.

Având în vedere, în fine, și ultimul motiv invocat anume că chiriașul fiind supus otoman, contractul său nu se mai prelungește.

Că, din certificatul liberat de Ministerul afacerilor străine și depus la dosar, rezultă că în Turcia nu există deosebire între naționali și străini și în acest caz urmează a se examina dacă aceasta constituie reciprocitatea în sensul legii aflată în vigoare.

Că, în fapt, constatându-se că în țara de origine a chiriașului (Turcia) nefiind nici o lege care să prelungească contractele de închiriere, este în vigoare regimul tiberiei tranzacțiuni fără deosebire între naționali și străini.

Aceasta însă însemnează că nu s'a simțit nevoia edictării unei legi excepționale și fiind libera tranzacție, toți naționali și străinii se bucură de egal tratament în fața legilor; din această împrejurare rezultă că există reciprocitate în materie de închiriere în sensul intențiunei legiuitorului din 1924, fapt care se mai constată și din discuțiunile parla-

mentare cu ocazia votării legii închirierilor când s'a spus că reciprocitatea nu poate avea decât un singur înțeles «că Românii să fie tratați și în alte țări ca și naționalii lor, deci și la noi acești străini vor fi tratați ca și cetățenii Români».

Că, prin urmare, din certificatul depus rezultând că în Turcia străinii sunt tratați ca și cetățenii Turci, există reciprocitate, fiindcă dovada contrarie nu se face, așa că și acest motiv fiind nefondat, apelul și acțiunea apelantului sunt nefondate și urmează a fi respinse, admitându-se apelul chirieșului.

Semnații: *Grigore Pherekyde, G. T. Ionescu, S. Popescu*

TRIBUNALUL BUZAU, Secția II.

Audiența de la 11 Februarie 1925

Președinția D-lui Al. Ștefănescu, judecător

I. C. Bonciu cu General Alex. Jecu

ORDONANȚE PREZIDENȚIALE ÎN RÉFÉRÉ. — AFACERI DE COMPETINȚA JUDECĂTORULUI DE OCOL. — INCOMPETINȚA PREZIDENTULUI TRIBUNALULUI DE A STATUA PE CALEA ART. 66 BIS PR. CIVILĂ.

Prezidentul tribunalului nu poate să dea o ordonanță în référé într'un litigiu care prin natura lui este de competența judecătorului de ocol, indiferent dacă litigiul se poate aduce înaintea acelei instanțe pe cale civilă sau pe cale penală.

No. 67.— Admis apelul făcut de către I. C. Bonciu în contra ordonanței prezidențiale cu No. 940 din 20 Ianuarie 1924 dată în proces cu General Alex. Jecu.

S'au ascultat D-nii avocați Apostol Albu pentru apelant și Corneliu Jecu pentru intimat.

Tribunalul

Privitor la apelul în termen dintre I. C. Bonciu și A. Jecu; Având în vedere cererea generalului A. Jecu, ordonanța dată în cauză, susținerile și actele din cauză;

Având în vedere că Generalul Alex. Jecu, din orașul Buzău, str. Curcani No. 13 a cerut prin petiția înregistrată la No. 1479 din 20 Ianuarie 1925 ca prezidentul tribunalului sau înlocuitorul, său să pronunțe o ordonanță prezidențială pe baza art. 66 bis din proc. civilă în contra lui I. C. Bonciu din str. Smârdan No. 4 Buzău, prin care acesta să fie oprit a-și continua construcția latrinei ce clădește în proprietatea sa, pe care latrina a așezat-o lipită de proprietatea reclamantului;

Că cererea aceasta este motivată de faptul că prin existența acelei latrine i se infectează grădina de vară a restaurantului său — proprietățile fiind vecine și foarte aproape una de alta — punându-l în imposibilitate de a se mai servi de grădină, și apoi îi produce acelaș prejudiciu fiind și în imediata apropiere a unui laborator de cofetărie ce are;

Prin ordonanța No. 940 din 20 Ianuarie 1925 se admite cererea reclamantului și se interzice lui I. C. Bonciu continuarea mai departe a construirii și lucrării latrinei;

Prin petiția înregistrată la No. 1808 se atacă, în termen, cu apel ordonanța prezidențială dată, pe următoarele două motive:

1. Că nu se putea da o asemenea ordonanță prezidențială de prezidentul tribunalului sau înlocuitorul său, acesta nefiind competent fiindcă în speța de față nici tribunalul, ca instanță de judecare în fond a cauzei, nu este competent. În cauză este o chestiune guvernantă de legi și regulamente administrative și sanitare, care prevăd alte norme de cât aceasta adoptată de reclamantul intimat, pentru rezolvarea ei; și

2. Reclamantul intimat numai afirmă, fără să producă vr'o dovadă în obținerea câștigului de cauză care s'ar consacra prin respingerea apelului. Prin simple afirmațiuni, fără dovezi legale, nu se poate dobândi nimic de la justiție.

Cu privire la primul motiv.

Având în vedere că sunt necontestate următoarele două chestiuni: că litigiul, așa cum se prezintă, este sub imperiul regulamentelor comunale, fapt recunoscut și necontestat și de intimat, și că sancționarea călcării acestor dispoziții revine, potrivit art. 32 din legea judecătorilor de ocoale, judecătorului de ocol;

O chestiune de principiu se pune: poate prezidentul tribunalului sau înlocuitorul sau să dea o ordonanță de référé într'un litigiu care, prin natura lui, este de competența judecătorului de ocol?

La această întrebare intimatul răspunde că poate prezidentul tribunalului să dea o ordonanță de référé, fiindcă dacă ar apuca calea judecătorului de ocol, competent a judeca afacerea în fond, prin amănările lungi inerente instanței de drept comun nu ar mai putea să-și salvgardeze dreptul său de prejudiciu iminent ce va trebui să supoarte prin fapta vecinului său. Prejudiciul ce i se cauzează fiind iminent și urgent, tot urgentă să fie și posibilitatea de a-l înlătura, situație la care nu se poate ajunge decât pe calea oferită de art. 66 bis din procedură. Și apoi dacă sunt îndeplinite toate cerințele legii în materie de référé, soluția afirmativă se impune.

Considerând că principialmente când o pricină poate fi soluționată în fond de chiar instanța competentă s'o judece și să și dea o ordonanță prezidențială, tot atât de repede cât poate fi soluționată, vremelnic pe cale de référé, adoptarea acestei din urmă căi este și inadmisibilă și inutilă; inadmisibilă, fiindcă într'un asemenea litigiu nu este acea urgență specifică acestei proceduri sumare și excepționale, și inutilă, fiindcă într'o asemenea ipoteză calea aceasta riguroasă și excepțională se confundă, din anume puncte de vedere, ca termene, etc. cu calea dreptului comun;

Conștient fiind că atunci când pricina este de competența judecătorului de ocol, tribunalul este incompetent ratione materiae să dea o ordonanță de référé, indiferent dacă litigiul se poate aduce înaintea judecătoriei pe cale penală sau civilă;

Explicațiunea acestui fel de a vedea — care explică împreună cu alte motive și chestiunea pentru ce judecătorul de ocol nu poate da un référé — este următoarea;

Art. 61 din legea judecătorilor de ocol, în alinea-

tul final, prevede că în cazuri urgente această instanță de excepție poate da un termen de înfățișare în chiar ziua când se prezintă plângerea. Atunci pentru partea ar mai pretinde de la tribunal — și cu atât mai mult nu poate și nu este rațiune să obțină un référé de la judecătorul de ocol — o ordonanță de référé?

Că, deci, obiecțiunile făcute de intimat împotriva părerii că nu se poate obține o ordonanță prezidențială în pricini de competența judecătorului de ocol, fără să nu se calce principiile de competență ratioane materiae, sunt neîntemeiate, urmând a se respinge. Aceeași părere precumpănește și în doctrina și jurisprudența franceză.

În cazul de față nu este nici cea urgentă iminentă care trebuie în cauză, căci apelantul declară că nu se folosește de latrina ce construște acum, de oarece are și latrină, alta de cât cea nouă, și are și puț absorbant, că se va servi de ea numai în caz de nefuncționare a puțului absorbant celorlalte; că deci și din acest punct de vedere cererea generalului Alex. Jecu trebuie respinsă ca inadmisibilă.

Că devine inutilă și examinarea certificatului No. 1355 din 3 Februarie 1925 al primăriei Buzău, din care reiese să I. C. Bonciu a început construirea în chestiune fără autorizarea primăriei și nu la distanța legală;

Că, dacă apelul urmează să fie admis pe acest motiv, examinarea celui alt motiv devine inutilă.

Având în vedere și cererea de cheltueli de de judecată a apelantului, tribunalul, apreciind, o fixează la 300 lei;

Pentru aceste motive, redactate de d. Alex. Ștefănescu, judecător de ședință, admite apelul.

Semnați: Ștefănescu, Dem. Rădulescu

TRIBUNALUL JUDEȚULUI TECUCI

Audiența de la 8 Mai 1925

Președenția D-lui I. Hozoc, jude de ședință

Marița C. A. Radu cu Gh. Simiz-mic

MINOR. — ACȚIUNE ÎN ANULARE SAU RESCIZIUNE. — CÂND ARE LOC. — DACĂ TREBUIE DOVEDITĂ LEZIUNEA. — ART. — 401, 421, 430 ȘI 1157.

FEMEE MĂRITATĂ. — VÂNZARE. — LIPSA DE AUTORIZAȚIUNE MARI-TALĂ. — ACȚIUNE ÎN ANULARE. — DACĂ TREBUIE DOVEDITĂ LEZIUNEA. — ART. 199 ȘI 207 C. CIVIL.

1) Vânzarea unui bun nemiscător aparținând unui minor, chiar emancipat fiind, fără săvârșirea formelor speciale prevăzute de art. 401 c. civil, face ca acel act să poată fi dărâmat în folosul minorului pentru lipsă de forme, independent de ori și ce leziune.

2) Femeia este în drept a cere anularea unei vânzări consimțită de dânsa fără autorizația soțului chiar dacă nu a suferit vre-o leziune.

No. 194. — Admis apelul făcut de către Marița C. A. Radu în contra cărții de judecată cu No. 40/922 a judecătoriei de ocol Ivesți-Tecuci în proces cu Gh. Simiz-mic.

Tribunalul,

Asupra apelului făcut de văduva Marița C. A. Radu contra cărții de judecată civilă No. 40/1922 a judec. ocol Ivesți-Tecuci prin care i s'a respins ca nesustinită acțiunea ce a intentat la 24 Decembrie 1921 contra lui Gh. Simiz-mic pentru anularea actului de vânzare autentic sub No. 38/1919 la judec. Ivesți și transeris sub No. 193/1919 la Trib. Tecuci, prin care Marița P. Panaite văduvă din com. Liești-Tecuci vinde lui Gh. Simis-mic mai multe întinderi de pământ (prevăzute în copia actului, aflată la dosar).

Având în vedere susținerile și actele în cauză din care rezultă că la 12 Ianuarie 1919 pârâ-tul prin contract autentic cumpără întinderile de pământ indicate prin acțiune dela reclamantă, care nu a fost autorizată sau asistată de cineva la această contractare, și care la acea dată avea vârsta sub 21 ani (născută la 11 Mai 1888, extract la dosar) și care tot la data confecționării contractului atacat era căsătorită cu Petre I. Panaite (extract No. 3/1916 a com. Liești, aflat la dosar), căsătorie desfăcută și transerisă abia în anul 1920 (certificat la dosar).

Că se invoacă nulitatea acestei vânzări de însăși vânzătoarea pentru dublu motiv, minoritatea vânzătoarei și lipsa autorizării din partea soțului său.

Considerând că acțiunea în anulare sau în resciziune are loc de ori și câte ori obligația a fost contractată de un minor sau de o femeie măritată neautorizată, putând fi exercitată de însuși incapabilul. Că actul atacat în speță fiind o vânzare de nemiscătoare ce urma, față de starea de minoritate a vânzătoarei emancipată prin căsătorie (art. 421 c. c.) și conform principiilor de drept (art. 430, 1157 c. civ.), să se săvârșească în anumite forme speciale (art. 401 c. civ.) care totuși nu s'au îndeplinit.

Că deci actul poate fi dărâmat în folosul minorei pentru lipsă de forme, independent de ori și ce leziune (Alexandresco, VII, pag. 20 și 23; Laurent XVI 35 și 56; Demolombe VII 823 și XXIX 88; Thiry III 98 și 99; Baudry II 1153 și 1154, 1157; Arntz III 275 și 278, Hue VIII 207 și 211; Planiol II 1126 și 1129).

Considerând că nulitatea acestui act se mai poate invoca de vânzătoare și pe temeiul neautorizării soțului (art. 207 c. civ.) ce era imperios cerută de lege (art. 199 c. civ.) căci fiind lipsită de protecția bărbatului, dreptul de a cere anularea i se cuvine chiar fără să fi suferit vre-o leziune (Alexandresco I pag. 790; Laurent III 157 și 159; Baudry et Fourcade II 2361).

Că dreptul de a cere anularea pentru acest motiv subsistă cu toate că la contractare a declarat că e văduvă, neputându-se aplica în cauză maxima *error communis facit jus*, căci neîntrebuințându-se manopere frauduloase din partea sa, datoria cumpărătorului era să se asigure despre capacitatea ei (Alexandresco I pag. 790; Laurent III 160 și XVIII 547; Baudry et Fourcade II 2380; Hue 276; Aubry et Rau V 472; Mourlon I, 818).

Că din cele ce preced rezultând dar că apelul este fondat, tribunalul cată a-l admite în consecință.

Pentru aceste motive, redactate de d. Aurel L. Vidrașcu, jude de ședință, admite apelul, etc.

Semnați: I. Hozoc, Aurel Vidrașcu.