

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**REDAȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA**
3, STRADELA SF. SPIRIDON, 3**B. P. RĂDULESCU**
REDACTOR-ADMINISTRATOR

E. Cristoforeanu.— *Despre responsabilitatea ce derivă din ruperea nejustificată a tratativilor contractuale.*

Jurisprudența Română.— *Inalta Curte de Casație și Justiție, secția III.*— Perimare.— Părăsirea instanței.— Cauze neimputabile părții.— Impedizarea cursului perimării.
(Almah & Co. cu S. Ionaș).

Curtea de Apel din București, secția IV.— Inchiriere.— Chiriaș coproprietar.— Dacă poate fi evacuat de ceilalți coindivizori.
(Ștefan Dumitrescu și alții cu Ilie Zisman).

Tribunalul Ifov, secția I civ. corec.— Indiviziune.— Coproprietari.— Acte de administrație.— Sechestru judiciar.— Contracte de închiriere făcute în paguba unor coindivizori.— Anulare.
(Const. Niculescu, sechestru-judiciar, cu Letly Schiffer).

Tribunalul Buzău, secția II.— Moștenitor aparent.— Imobil Succesoral.— Instrăinare.— Validare.

(Maria St. Părvulescu cu Paul Mihail).

Despre responsabilitatea ce derivă din ruperea nejustificată a tratativilor contractuale¹⁾

Jurisprudența italiană și ruperea arbitrară a tratativilor.

Un fenomen demn de relevat s'a petrecut în Italia în momentul emiterii noi teorii: jurisprudența, înainte ca doctrina să se fi pronunțat în mod definitiv asupra acestei chestiuni, a îmbrățișat fără nici o rezervă teoria lui Faggello, făcând o foarte largă aplicațiune a ei, în numeroasele cazuri supuse justiției. Și acest fenomen e cu atât mai curios, cu cât această teorie s'a propagat cu o putere neînvinsă în întregul for al justiției italiene impunându-se cu aceiași autoritate celei mai umile judecătoria de mandament, ca și Curții de Casație din Roma.

În felul acesta pe cale jurisprudențială teoria a fost introdusă în domeniul practic al dreptului, și pentru triumful ei desăvârșit nu a rămas decât consacrarea ei printr'o dispozițiune legală.

Însă, deși noua teorie a putut pătrunde cu ușurință în jurisprudență, impunându-se cu forța unui principiu juridic nou, care tinde să atenueze efectele unei interpretări prea stricte a principiilor de drept în materia responsabilității civile, totuși în hotărâ-

rile diferitelor instanțe care se pronunță asupra cazurilor de rupere a tratativilor, constatăm multe contradicțiuni în ceea ce privește felul în care aceste hotărâri sunt motivate.

Acest fapt însă nu trebuie să ne surprindă și nici să ne producă vre-o îndoială asupra soartei pe care o va avea în cele din urmă teoria noastră.

Entuziasmul cu care a fost îmbrățișată de toate instanțele și adoptarea ei de cei mai mulți autori, în ultimul timp, ne dovedește că această teorie e destinată să umple în codul civil un gol de care se resimțiau foarte mult relațiunile de afaceri dintre indivizi din cauză că sub influența școlii tradiționaliste asupra responsabilității contractuale și extracontractuale, nimeni nu cutezase încă să dea o interpretare mai obiectivă și mai conformă exigențelor noii apărute în vastul câmp al contractărilor, principiului de drept cuprins în art. 998 c. civ.

Faggella a avut curajul să rupă zidul chinezesc înăuntrul căruia, pe un teren foarte restrâns, își găsea aplicațiunea sa principiul responsabilității civile, să lărgească orizontul aplicabilității acestui principiu, să supuie judecării acelorora chemați să interpreteze și să aplice legea, acest nou caz de răspundere, și să le deștepte interesul pentru marele adevăr juridic conținut în această răspundere precontractuală.

Și atunci a fost fatal ca o teorie nouă, îmbrățișată de justiție într'un timp atât de scurt, să fie interpretată și explicată în diferite feluri, de către instanțele care au aplicat-o.

Însă aceste contradicțiuni, oricât de importante ar fi, nu pot micșora valoarea practică a teoriei, iar în ziua în care doctrina va fi analizat la lumina adevărului juridic, teoria responsabilității precontractuale, acele contradicțiuni vor dispărea cu totul.

Câteva hotărâri judecătorești.

În acest capitol ne propunem să analizăm câteva din hotărârile pronunțate de către diferitele instanțe din Italia, căutând prin această analiză, să punem

1) Vezi Dreptul, No. 21, 23, 26 și 31 a. c.

În complectă evidență adevăratul caracter juridic al acțiunii în daune care rezultă din ruperea arbitrară a tratativelor.

Tribunalul din Trani, a avut în două rânduri ocazia să se ocupe de responsabilitatea precontractuală.

În prima sa hotărâre, din 27 Mai 1911, se exprimă astfel: Comnsimțământul dat în vederea contractării, nu atrage altă consecință decât *obligatiunea* de a despăgubi spesele pe care le-a suportat cealaltă parte care era gata să încheie contractul¹⁾.

În cea de a doua hotărâre pronunțată la 7 Mai 1918, găsim următorul pasaj interesant:

«În speță, date fiind tratativele precontractuale care trebuiau să ducă la încheierea contractului, care însă nu s'a încheiat din cauza retragerii nejustificate a uneia din părțile care tratau, are loc acțiunea pentru repararea daunelor» și mai departe: «retragerea sa nejustificată dă naștere unei responsabilități precontractuale determinată de *cauzalitatea* existentă între renunțarea sa la tratative și dauna produsă prin aceasta; ruperea tratativelor precontractuale este cauzată de *voința* aceluia care se retrage, care, după cum e cauza directă, unică, eficace a rupturii, tot astfel e și cauza daunei produsă. Aceste principii juridice sunt extrase din teoria responsabilității precontractuale, atât de larg admisă de doctrină și jurisprudență; și fie că această teorie s'a inspirat din teoria responsabilității obiective, fie că s'a inspirat din responsabilitatea quasidelictuală, căci ruperea nejustificată a tratativelor s'ar putea califica un quasidelict, nimeni nu se mai gândește să nege părții care a suferit un prejudiciu în urma ruperii nejustificate a tratativelor, dreptul de a reclama repararea acestui prejudiciu (2)».

După cum vedem, prima hotărâre invoacă în apărarea responsabilității precontractuale, *obligatiunea* aceluia ce rupe tratativele de a rambursa spesele făcute de cealaltă parte în cursul și din cauza tratativelor, însă tribunalul de Trani se mulțumește să constate existența acelei *obligatiuni*, fără a încerca să motiveze din puect de vedere juridic această *obligatiune*, s'o explice fie în cadrul principiilor de drept comun, fie în cadrul teoriei responsabilității precontractuale, încât această hotărâre, deși consacră categoric teoria lui Faggello, pentru noi nu prezintă nici un interes juridic.

Ultima hotărâre însă, conține o motivare complectă, explicând teoria responsabilității precontractuale cu o serie de argumente juridice ce nu pot fi trecute cu vederea.

Două sunt ideile care se desprind din argumen-

tarea tribunalului italian: a) ideea de cauzalitate, și b) elementul volitiv care stă la baza ruperii tratativelor.

Ideea de cauzalitate constituie un element pur obiectiv care nu poate genera el singur responsabilitatea precontractuală, fiind nevoie și de un element subiectiv: *voința* autorului, liberă și nelimitată în manifestările ei. Ori, tocmai prin aceasta hotărârea ce analizăm aci e remarcabilă, de oarece nu se mulțumește să explice responsabilitatea precontractuală numai prin prisma acestei cauzalități obiective, așa cum susține Saleilles în monografia lui, ci introduce în procesul juridic al responsabilității precontractuale elementul volitiv, ceea ce face ca acea cauzalitate să-și piardă orice valoare obiectivă, luând un aspect pur subiectiv. Într'adevăr, hotărârea spune că *voința* este cauza daunei produsă, că prin urmare cauza daunei nu trebuie s'o căutăm în faptul material al ruperii tratativelor, ci în forul psihic al autorului din care s'a desprins hotărârea lui de a renunța la tratative.

Însă cuvântul *voință* nu trebuie luat în speță în înțelesul strict al lui, căci orice act al nostru este reflexul exteriorizat al *voinței* noastre și deci ar fi banal să mai spunem că ruperea tratativelor este un act de *voință*, că responsabilitatea precontractuală își găsește fundamentul ei în faptul că daunele sunt cauzate de *voința* celui ce rupe tratativele; și tribunalul de Trani nici nu a putut să aibă în vedere o astfel de explicare simplistă, naivă; de sigur că atunci când a spus că *voința* autorului este cauza directă a daunelor, s'a referit la întregul proces psihic petrecut în sufletul autorului înainte de a fi luat hotărârea să renunțe la tratative, căci un individ nici odată nu ia o hotărâre în mod absolut spontan, ci numai după ce a analizat bine mobilul acestei hotărâri, și în tot cazul după ce s'a convins că hotărârea luată nu-i va fi dăunătoare intereselor sale. Tot astfel și aci, autorul înainte de a se hotărâ să rupă tratativele, de bună seamă că în prealabil a trebuit să examineze aceste tratative la lumina intereselor lui, să-și formeze credința că ele vor avea un rezultat negativ, să prefere alte oferte mai avantajoase care i s'au făcut între timp, sau să-și fi pierdut încrederea în solvabilitatea celeilalte părți, etc.

Deci hotărârea de a rupe tratativele este precedată de un proces psihologic mai mult sau mai puțin complicat, după natura afacerii în care individual, sub presiunea unor dorințe, expectative sau calcule economice, plămădește deciziunea de a nu mai continua tratativele.

Forul napolitan își poate revendica meritul a mai multe hotărâri foarte importante prin originalitatea lor și discuțiile contradictorii la care se pretează.

(1) Il foro ital. 1911 Rep. p. 220.

(2) Giurispr. ital. 1918 II 370.

Din acestea merită să ne oprim asupra a două din ele, pronunțate de Curtea de Apel, și anume: una la 31 Martie 1909 și alta la 15 Ianuarie 1915. Din prima relevăm următorul caracteristic pasaj: „Acela care după ce a susținut serioase tratative contractuale se retrage fără un justificat motiv, se face responsabil față de cealaltă parte pentru spesele suportate de ea și pentru distrugerea expectativelor sale. Această responsabilitate nu derivă din contract și nici dintr'un fapt ilicit, ci din faptul adesiunii voluntare la tratative¹⁾. În motivarea ei, sentința susține că partea care rupe tratativele fără just motiv e *culpabilă* de oarece cealaltă parte a trebuit să facă diferite spese cu aceste tratative, și în urmă își vede distrus un drept în formațiune, născut prin adesiunea la tratative. De aci obligațiunea reparării daunelor în limitele art. 1151 c. civil. Curtea de Apel mai susține că ruperea tratativelor nu produce o responsabilitate civilă, și justifică repararea daunelor invocând ca motiv o valoare economică distrusă prin inducerea în eroare a bunei credințe a părții lezate.

Trebuie să atragem atențiunea că secțiunea Curții de Apel din Napoli, care a dat această sentință, a fost prezidată de însuși jurisconsultul Faggella, autorul teoriei responsabilității precontractuale, și deci e foarte ușor să ne imaginăm că sentința în chestiune, a fost în întregimea ei inspirată direct de către președintele Curții. Pentru acest motiv, în corpul hotărârii găsim absolut toate datele esențiale cuprinse în teoria lui Faggella, și pe care le-am analizat la începutul acestui studiu.

Astfel în această sentință se spune că «fundamentul juridic al responsabilității nu se reazimă pe ideea de contract, și nici pe vre-o idee de ilicitate a faptului imputat, ci pe faptul adesiunii voluntare la tratative». Inșă, de oarece acest argument juridic invocat de Curtea de Apel în sprijinul sentinței sale, nu era destul de puternic pentru a justifica dreptul părții lezate la daune, și pentru a scoate în evidență caracterul responsabilității precontractuale, califică ruperea tratativelor fără just motiv drept culpă, punând deci la baza acțiunii în daune ce derivă din acest fapt ideea de culpă; în ceea ce privește calculul daunelor datorite părții prejudiciate, ia drept criteriu de apreciere art. 1151 c. civ. (998 rom;) în limitele căruia urmează să se formuleze acțiunea în daune, adică se va cere numai rambursarea cheltuielilor realmente făcute de reclamant cu susținerea tratativelor (*damnum emergens*), deși mai departe sentința afirmă că ruperea arbitrară a tratativelor are drept urmare distrugerea unui drept în formațiune.

Iată o serie de contradicțiuni juridice, inconcilia-

bile între ele, extrase dintr'o singură sentință, se ia ca punct de plecare în motivarea sentinței, acordul prealabil al părților prin care aderă la tratative în mod voluntar și se accentuează că fundamentul juridic al responsabilității este tocmai acest acord de voință, apoi sentința deși constată că responsabilitatea nu are caracter contractual sau ilicit, totuși, afirmă că cel ce rupe tratativele este în culpă față de cealaltă parte, fără a încerca o analiză juridică a acestei culpe spre a se stabili existența elementelor ei constitutive, încât pentru noi aceasta nu are de cât valoarea unei simple afirmațiuni nedovedite. În sfârșit o ultimă contradicție este aceea că deși Curtea de Apel admite că prin ruperea nejustificată a tratativelor se distruge un drept născând, totuși fără a cerceta natura acestui drept, valoarea lui în patrimoniul părții și consecințele juridice ce le-ar comporta distrugerea lui, trece cu vederea peste acest drept atunci când e vorba de stabilirea daunelor, căci ține seamă de el, de valoarea lui patrimonială, întrucât nu-l introduce ca un element integrant în calculul daunelor.

Așa dar teza juridică adoptată de Curtea de Apel din Napoli e complet nefundată. Se admit două concepte juridice ca fundament al teoriei responsabilității precontractuale, ca și cum unul nu ar fi fost suficient: acordul prealabil de voință și culpa, și aceste două concepte sunt puse alături, și se încearcă să se facă o legătură oarecare între ele lăsându-ne să credem că culpa reese din distrugerea acordului dintre părți, cu alte cuvinte că părțile nu pot revoca acest acord fără a cădea în culpă. Inșă acest silogism nu e admisibil, acordul prealabil și culpa constituiesc două noțiuni fundamentale distincte fără a exista posibilitatea de a le apropia și a stabili o punte de trecere dela una la alta. Acordul prealabil, am văzut că e lipsit de orice juridicitate, și prin urmare ruperea lui în nici un caz nu poate atrage responsabilitatea aquilisană sau extracontractuală; acest fel de responsabilitate numai atunci poate fi pusă în discuțiune când partea a comis un fapt dela care trebuia să se abțină, deci când există o faptă imputabilă autorului ei și o daună provocată direct de culpa acestuia; când inșă partea, deși lucrând contra intereselor lui, uzează de un drept propriu, fapta sa nu-i mai poate fi imputabilă și deci orice idee de culpă trebuie eliminată. Prin urmare, numai dacă acordul prealabil ar fi conținut vre-o idee de obligativitate oarecare pentru părți, s'ar fi putut pune chestiunea culpei.

Singura idee serioasă este aceea că responsabilitatea precontractuală nu-și are origina într'un fapt ilicit, deoarece ruperea tratativelor, chiar când nu e justificată, constituind un drept al părților este

1) Monit. dei trib. 1910 p. 24.

perfect licită prin raport cu acest drept și deci din acest punct de vedere nu-i se pot aplica principiile de drept cuprinse în art. 1151 c. civ. ci teoria abuzului de drept.

Rezumând comentarul ce l-am făcut sentinței Curții de Apel din Napoli, repetăm încăodată că din câmpul discuțiilor asupra responsabilității precontractuale, trebuie să excludem de plano orice idee de culpă și că acordul prealabil al părților nu poate fi ținut în seamă la construcția juridică a teoriei, cel mult am putea spune ca adesiunea părților la tratative constituie o circumstanță agravantă pentru responsabilitatea aceluia ce rupe tratativele după ce de buna lui voie a consimțit la ele, căci nu e admisibil ca după ce ai întreprins o serie de tratative în vederea încheerii unui contract pe care l-ai considerat favorabil intereselor tale, atunci când te-ai hotărât să pertractezi, să rupi la un moment dat aceste tratative fără un just motiv sau interes legitim.

În relațiile de afaceri se impune ca o necesitate absolută cea mai desăvârșită seriozitate din partea tuturilor, căci numai cu această condiție se poate naște încrederea reciprocă atât de utilă mersului normal al afacerilor. În materia comercială, care absoarbe cea mai mare parte din activitatea noastră, se impune o largă aplicație a bunei credințe și excluderea bunului plac, căci în altfel, oricine se va descuraja în spiritul lui de inițiativă, relațiile noastre vor suferi în dezvoltarea lor. Angajamentele luate trebuie respectate, promisiunile trebuie ținute, acordurile de voință trebuie menținute atâta timp cât condițiile economice care au prezidat la înfăptuirea acestor acorduri nu s-au schimbat în defavoarea uneia din părți. În felul acesta, conservând cea mai strictă bună credință și fiind animați de cea mai desăvârșită seriozitate, interesele noastre vor fi mai bine protejate și abuzurile vor dispărea¹⁾. O dispoziție de lege oricât de severă ar fi în represiunea relei credințe în totdeauna se vor găsi mijloace să fie eludată. De aceea judecătorul în aplicarea sancțiunii sale trebuie să fie inflexibil și să se arate mai abil în descoperirea dedesuptului faptei supusă judecății sale decât autorul în imbrobodirea ei.

Cea de a doua sentință tot a Curții de Apel din Napoli, se exprimă astfel: «Diferența între tratative și contractul preliminar este aceea că, pe când în ceea ce privește ruperea tratativilor, obligațiunea reparării daunelor se reazimă pe culpa *extracontractuală*, lipsa execuțiunii contractului preliminar dă drept la daune din cauza *culpei contractuale*».

După cum vedem, prin această sentință, Curtea de Apel din Napoli caută să stabilească o distincțiune între tratative și contractul preliminar, menținând în totul prima sentință, prin aceea că admite existența unei culpe *extracontractuale* în faptul ruperii tratativilor, din care cauză nu mai e necesar să ne oprim asupra ei.

E. Cristoforeanu
Doctor în drept. Avocat

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE SECȚIUNEA III

Audiența de la 7 Aprilie 1925

Președenția d-lui Dem. G. Tazlăuanu, Președinte

Alimak & Comp cu S. Ionaș

PERIMARE. — PĂRĂSIREA INSTANȚEI. — CAUZE NEIMPUTABILE PĂRȚII. — DACĂ POT ÎMPEDICA CURGEREA PERIMĂRII. — OFICIUL PLĂȚILOR EXTERNE. — ART. 257 PR. CIVILĂ ȘI 903 C. COM.

Peremțiunea instanțelor de judecată, implică în spiritul și după termenii art. 257 pr. civilă, lăsarea în părăsire a instanței de către partea interesată, fie neglijind de a mai continua procedura începută, fie dezistându-se pur și simplu de la proces.

Prin urmare, simpla suspensiune a lucrărilor de procedură, datorită unor cauze sau împrejurări speciale, care exclud orice idee de neglijență sau dezistare din partea celui interesat nu poate servi de bază admisibilității unei cereri de perimare.

No. 885.— Respins recursul făcut de firma Alimak & Co. în contra deciziei Curții de Apel din București S. III No. 13,925 în proces cu S. Ionaș¹⁾.

S'au ascultat D-nii avocați Morgonsten pentru recurentă și V. Miculescu pentru intimat.

Curtea deliberând,

Asupra motivului de recurs:

«Violarea art. 257 pr. civilă și 903 c. com. Exces de putere».

Având în vedere că intimatul S. Ionaș fiind condamnat de tribunal în primă instanță să plătească recurentei firma Almach et Comp. suma de 9285 lire sterling pe baza unei cambii, a făcut apel: că în instanța de apel, după ce pricina s'a amânat la cererea debitorului pentru a-și regula datoria prin oficiul plăților externe—înființat între timp—la 4 Decembrie 1923, cercetarea acestei pricini s'a suspendat prin neprezentarea părților, iar după

Notă¹⁾ A se vedea această decizie precum și decizia cu soluție contrarie a Curții de Apel din București S. I. publicate în «Dreptul» No. 8 din 22 Februarie 1925.

trecere de un an recurenta a cerut perimarea apelului, cerere care a fost respinsă de Curtea de Apel prin decizia atacată.

Având în vedere că Curtea de Apel pentru a respinge cererea de perimare constată în fapt că lăsarea în nelucrare a apelului nu se datorește nici neglijenței apelantului, nici intențiunii lui de a părăsi instanța, ci împrejurării cu totul speciale, care a determinat pe intimat să recurgă la oficiul unei instituții create în acel timp pentru regularea plăților externe, precum și credinței sale că pe această cale va obține un rezultat favorabil soluțiunii ce urma să primească apelul introdus.

Considerând că peremțiunea instanțelor de judecată instituită de legiuitor în interesul de ordine al curmării litigiului, implică în spiritul și după termenii art. 257 pr. civ., lăsarea în părăsire a instanței de către partea interesată, fie neglijând de a mai continua procedura începută, fie desistându-se pur și simplu dela proces.

Că, prin urmare, simpla suspensiune a lucrărilor de procedură datorită unor cauze sau împrejurări speciale, care exclud orice idee de neglijență sau intențiune de desistare din partea celui interesat nu poate servi de bază admisibilității unei cereri de perimare, a cărei soluțiune legiuitorul voește a se da — tocmai în vederea discuțiilor ce se pot ivi în această privință — pe calea unei proceduri contencioase, cu citarea părților și desbateri contradictorii.

Că, astfel fiind, și întrucât în speță Curtea de Apel constată în fapt — constatare care nu poate fi supusă controlului Curții de Casație — că procedura apelului a fost întreruptă din cauza unor împrejurări speciale și considerate ca legitime de către intimat, iar nu din cauza neglijenței sau intențiunii sale de a se desista dela proces, cu drept cuvânt și fără a săvârși vre-o violare de lege sau exces de putere, instanța de fond a respins cererea recurentei de a se perima apelul.

Că, dar motivele de casare fiind nelatemeiate, recursul urmează a se respinge.

Pentru aceste motive, respinge.

CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI S. IV.

Audiența dela 28 Ianuarie 1925

Președinția D-lui Grigore Pherekyde, președinte

Ștefan Dumitrescu și alții cu Ilie Zisman

INCHIRIERE. — CHIRIAS COPROPRIETAR. — DACĂ POATE FI EVACUAT PENTRU NEPLATĂ DE CHIRIE DE CEILALȚI COINDIVIZORI.

Coindivizorul care ocupă singur imobilul comun, în virtutea unui contract de închiriere încheiat cu proprietarii imobilului înainte de a deveni și el coproprietar, nu poate să fie evacuat din imobil pentru neplata de chirie de către ceilalți coproprietari, deoarece calitatea sa de coproprietar îi atribuie un drept egal cu al acestora de a se servi de lucrul comun.

No. 30. — Respins apelul făcut de către Ștefan Dumitrescu, Const. Take Dumitrescu, și Ion Dumitrescu zis și Ioan D. Stănescu în contra sentinței civile No. 1369/924 a Tribunalului Ilfov S. III în proces cu Ilie Zisman.

Curtea,

Asupra apelului făcut de Ștefan Dumitrescu, Constantin Tache Dumitrescu și Ion Dumitrescu zis și Ion D. Stănescu în contra sentinței civile cu No. 1369/924, a Tribunalului Ilfov, Secția III-a, prin care li s'a respins acțiunea intentată în contra lui Ilie Zisman, pentru rezilierea contractului de închiriere și evacuarea acestuia din imobil, pentru neplată de chirie.

Având în vedere actele dela dosar și concluziunile părților, din care rezultă că este constatat în fapt și recunoscut de toate părțile litigante, că Ilie Zisman închiriind imobilul dela proprietarii indivizi, a cumpărat în urmă dela unul din ei dreptul său de proprietate indiviz și continuând să ocupe întregul imobil, a refuzat să mai plătească chirie, pe motiv că, de acum înainte, este coproprietar în indiviziune cu aceia cari i-au închiriat imobilul; că, aceștia au intentat atunci acțiune pentru rezilierea contractului și evacuarea sa din imobil;

Considerând că, dacă este adevărat că, în virtutea dreptului de coproprietar, fiecare din *comunști* este în drept a se servi de lucrul comun, conform destinației sale, însă folosința unuia din ei nu poate să împiedice pe ceilalți de a se servi și ei de lucrul comun, pentru că o asemenea folosință exclusivă nu este compatibilă cu calitatea de comunist;

Că, prin urmare, un coproprietar nu poate ocupa singur imobilul comun, fără consimțământul celorlalți sau fără vre-o despăgubire bănească în favoarea acestora, pentru lipsa lor de folosință;

Că, de aci însă nu rezultă că dacă unul din coindivizori ocupă singur imobilul comun, în virtutea unui contract de închiriere încheiat cu coproprietarii imobilului înainte de a deveni și el coproprietar, ar putea să fie evacuat din imobil pentru neplata de chirie, deoarece calitatea sa de coproprietar îi atribuie un drept egal cu al celorlalți, de a se servi de lucrul comun;

Că, de aceea, calea evacuării este rău aleasă de către reclamantii, căci în cazul care ne preocupă nu se pot aplica regulile fixate de legea închirierilor, deoarece nu ne aflăm în cazul unui proprietar față de un terțiu care nu se folosește de imobil decât în calitate de chirias, ci în cazul în care acela care ocupă imobilul este coproprietar cu reclamantul și deci are un drept egal cu el;

Că, prin urmare, acțiunea în reziliere și evacuare este nefondată și cătă să fie respinsă.

Pentru aceste motive, redactate de d-l consilier G. T. Ionescu, Curtea respinge apelul.

Semnați: Gr. Pherekyde, G. T. Ionescu.

Opiniune,

Subsemnatul sunt de acord cu majoritatea, în acest sens că, în principiu, un coproprietar care ocupă singur imobilul indiviz, nu poate fi evacuat de ceilalți coindivizi ai imobilului, dreptul acestora mărginindu-se la a cere eșirea din indivizie, iar până

la eşirea din indivizie putând să ceară plata folosinței în raport cu părțile lor indivize asupra imobilului, de exemplu dacă coindivizorul detentor are drept la $\frac{1}{4}$ din imobil, să plătească celorlalți coindivizori $\frac{3}{4}$ din echivalentul folosinței.

În speță, însă, pârâțul ocupă imobilul ca chiriaș, avându-l luat cu contract de închiriere dela coproprietarii imobilului, în număr de patru, și în intervalul de când se găsește chiriaș cumpără dreptul indiviz al unuia din cei patru coproprietari și astfel devine coproprietar indiviz pe $\frac{1}{4}$ din imobilul ce detine cu contract de închiriere.

Pârâțul are deci o situație dublă: de chiriaș al celorlalți trei coindivizori, adică pentru $\frac{3}{4}$ din imobil și de coproprietar pe $\frac{1}{4}$ din imobil.

Situația de coindivizor pe $\frac{1}{4}$ dobândită în cursul contractului de închiriere, nu a făcut să înceteze situația de chiriaș decât față de vânzător, adică pentru $\frac{1}{4}$, a rămas însă chiriaș pentru $\frac{3}{4}$ față de cei trei coproprietari cari nu i-au vândut nimic.

În situația de chiriaș, pârâțul este obligat să plătească chirie și refuzând de a plăti chirie, consecința trebuie să fie rezilierea contractului, în ce privește raporturile față de cei trei coindivizori reclamânți.

Semnat: Spiridon Popescu.

TRIBUNALUL ILFOV S. I. civ. corec.

Audiența de la 14 Octombrie 1925

Președenția D-lui Siliu Rădulescu, președinte

Const. Nicolescu în calitate de sechestrul—judiciar cu
Letty Schiffer

INDIVIZIUNE.—COPROPRIETARI.—DREPTUL LOR DE A CONCURA LA TOATE ACTELE DE ADMINISTRATIF.—ÎNCHIRIEREE CONSIMȚITA DE UN SINGUR COINDIVIZOR.—DACĂ POATE FI OPUSĂ CELORLALȚI. SECHESTRU JUDICIAR.—DREPTUL SĂU DE A CERE ANULAREA CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE FRIVITOARE LA LUCRUL SECHESTRAT FĂCUTE SPRE PAGUBA UNOR COINDIVIZORI.—ART. 615 PR. CIVILĂ.

1) Coproprietarii indivizi având dreptul de a concura la toate actele de administrație asupra bunului indiviz, urmează că orice act de administrație și deci și contractul de închiriere consimțit numai de unii dintre comuniști nu poate fi opozabil celorlalți cari sunt îndreptățiți să ceară anularea lui.

2) Potrivit art. 615 pr. civilă sechestrul judiciar fiind orânduit de lege nu numai pentru conservarea, ci și pentru administrarea averii sechestrate, după cum este în drept a închiria sau arenda în interesul comun bunul sechestrat, tot ast-fel are și dreptul de a cere anularea unor contracte de închiriere pe cari le-ar găsi existente cu privire la bunul pus sub administrația sa, când ar constata că aceste contracte sunt făcute în potriva dispozițiilor legii și spre paguba unora dintre coindivizori, și

aceasta indiferent dacă cel investit cu calitatea de chiriaș este un terțiu sau chiar unul dintre coindivizori.

No. 1108.— Admisă acțiunea intentată de către Constandin Niculescu în calitate de sechestrul judiciar cu petițiunea înregistrată la No. 21577/925 în potriva lui Letty Schiffer și Iancu Schiffer.

S'au ascultat D-nii avocați Chiriac pentru reclamant și Sig'er pentru pârâți.

Tribunalul,

Asupra acțiunii de față intentată de către Constantin Niculescu în calitate de sechestrul judiciar cu petițiunea înreg. la No. 21577/925 în potriva lor: Letty Schiffer și Iancu Schiffer prin care cere ca Tribunalul să anuleze contractul de închiriere în virtutea căruia pârâții locuiesc într'un apartament din imobilul din Str. Bărăției No. 37.

Având în vedere că prin aceeași acțiune au fost chemați și Lea Marcus, Jaques A. Marcus personal și ca soț pentru autorizare, Mally Iacobsohn și Froim Iacobsohn personal și ca soț pentru autorizare, spre a le fi opozabile sentința ce se va da.

Având în vedere actele de la dosar și susținerile orale și scrise ale părților.

Având în vedere că în fapt se constată următoarele:

În urma intentării unui proces de eşire din indiviziune cu privire la imobilul din Str. Bărăției No. 37 fost Calea Văcărești No. 9, proces în care figurează și pârâții de astăzi, se cere de către Nathan Solomon, care pretinde un drept de coproprietate asupra $\frac{2}{5}$ din imobil, înființarea unui sechestrul judiciar, care se admite de către acest Tribunal prin sentința cu No. 293/925, fiind numit sechestrul judiciar reclamantul de astăzi Constantin Niculescu.

După ce acesta se pune în posesie, notifică tuturor acelor cari ocupa imobilul ca să-i prezinte titlurile în baza cărora locuiesc în imobil și să-i achite chiriile.

La această notificare pârâțul Iancu Schiffer răspunde că a depus la Casa de Depuneri chiria pe semestrul St. Dumitru 1925, atât pentru apartament cât și pentru prăvălie.

Cum chiria era derizorie, și cum contractul de închiriere care prevedea acea chirie nu era consimțit de toți coproprietarii, sechestrul judiciar intentă acțiunea de față prin care cere ca Tribunalul să anuleze contractul de închiriere în virtutea căruia pârâții locuiesc în apartamentul din imobil și în consecință să ordone evacuarea pârâților din imobil ca fiind deținători fără nici un titlu.

Considerând că în drept coproprietarii indivizi având toți dreptul de a concura la toate actele de administrație asupra bunului indiviz, urmează că ori ce act de administrație și deci și contractul de închiriere consimțit numai de unii dintre comuniști nu poate fi opozabil celorlalți cari sunt îndreptățiți să ceară anularea lui.

Având în vedere că pârâții se opun la cererea de anulare susținând că sechestrul judiciar nu are calitatea să formuleze o asemenea cerere, mai ales că cei în potriva cărora o îndreptează, nu sunt niște terți detentori, ci sunt coproprietari asupra imobilului.

Considerând că potrivit art. 615 proc. civ. sequestrul judiciar fiind orânduit de lege nu numai pentru conservarea ci și pentru administrarea averii sechestrate, după cum este în drept a închiria sau arenda, în interesul comun bunul sechestrat, tot ast-fel are și dreptul a cere anularea unor contracte de închiriere pe cari le-ar găsi existente cu privire la bunul pus sub administrația sa, când ar constata că aceste contracte sunt făcute în potriiva dispozițiilor legii și spre paguba unora dintre coindivizori.

Că, acest drept poate fi exercitat indiferent dacă cel care este investit cu calitatea de chirieș este terțiu sau este chiar unul dintre coindivizori, rațiunea fiind aceeași de a pune bunul sechestrat la adăpost de ori-ce întrebuintare care ar fi spre paguba unora dintre copărtași și de aface ca venitul celui bun să se împartă la toți copărtașii în proporție cu dreptul pe care-l are fie care.

Având în vedere că pârâții mai obiectează că în speță nu ar fi vorba de un contract de locațiune ci de o convenție de regularea administrației.

Având în vedere că această apărare nu numai că nu este exactă, întru cât din cuprinsul contractului rezultă că obiectul lui este locațiunea, dar nici în drept, chiar dacă ar fi vorba de o convenție de regularea administrației imobilului în litigiu, încă această convenție nu poate fi valabilă pe câtă vreme nu au consimțit la încheierea ei toți copărtașii.

Având în vedere că pârâții mai invoacă în apărarea lor faptul că coindivizorul Nathan Solomon, după cererea căruia s'a încuviințat sequestrul judiciar, le-a notificat că a devenit coproprietar posterilor locațiunii pe care aceștia o contractase.

Considerând că această apărare nu are nici un temei juridic, în primul rând fiindcă Nathan Solomon prin transcrierea dreptului său de proprietate l'a făcut opozabil tuturor, și în afară de aceasta prin intervenția sa în procesul de eșire din indiviziune și-a făcut cunoscut pârâților dreptul său, ast-fel că aceștia știau că nu mai pot contracta vre-o închiriere cu privire la bunul indiviz fără să aibă și consimțământul acestuia.

Că deci, față de toate aceste considerațiuni, acțiunea reclamantului prin care, ca sechestrul judiciar cere anularea contractului de închiriere al pârâților și evacuarea acestor din imobil, urmează a fi admisă.

În ce privește cererea de execuție provizorie, Tribunalul constată că prezenta acțiune intră în prevederile art. 129 al IIII pr. civ. și în consecință urmează a o încuviința.

Apreciind asupra cheltuelilor de judecată le fixează suma de 1000 lei.

Pentru aceste motive, admite acțiunea.

Semnat: S. Rădulescu.

TRIBUNLUL BUZAU S. I.

Audiența de la 26 Ianuarie 1925

Președenția D-lui C. A. Papadopol, judecător

Maria St. Părvulescu cu Paul Mihail

MOȘTENITOR APARENT. — CONDIȚIILE CERUTE PENTRU CA O PERSOANĂ SĂ POATĂ SĂ ÎMBRACE ACEASTĂ CALITATE.

MOȘTENITOR APARENT. — ÎNSTRĂINAREA UNUI BUN SUCESORAL. — CONDIȚIUNI PENTRU VALIDITATEA ÎNSTRĂINĂRII. — DREPTURI SUCESORALE. — DACĂ POT FI ÎNSTRĂINATE VALABIL DE UN HEREDĂ APARENT.

1) Prin moștenitor aparent se înțelege ori ce persoană care este în stăpânirea unei moșteniri trecând în fața tuturor drept adevărat proprietar și pe csre terțul achizitor a putut să o considere în mod legitim drept proprietară, indiferent dacă e vorba de o succesiune abintestat sau testamentară.

2) Instrăinarea făcută de către un moștenitor aparent este valabilă dacă terțul dobânditor a fost de bună credință și dacă privește numai un bun particular din succesiune, iar nu totalitatea drepturilor sucesorale, ast-fel că este valabilă instrăinarea cotității disponibile fiind vorba în acest caz de instrăinarea unei părți din moștenire iar nu a întregii moșteniri.

No. 43/925. — Respinsă ca nefundată acțiunea introdusă de Maria St. Părvulescu în contra lui Paul Mihail.

S'au ascultat D-nii Avocați Justin Stănescu, Pompiliu Sorescu Puiu și Costel Jitlanu din partea reclamantei și George Orleanu din partea pârâtului.

Tribunalul,

Asupra acțiunii intentată de Maria St. Părvulescu, văduvă din București, în contra lui Paul Mihail, proprietar, în calitate de cumpărător al drepturilor sucesorale ale tuturor copiilor în averea defunctului lor tată și soț Stelian M. Părvulescu, cum și a părții sale de uzufruct ca văduvă săracă, pentru a-i se recuroaște dreptul de plină proprietate pe o a patra parte din averea ce a rămas pe urma defunctului ei soț, conform textamentului olograf din 24 Iulie 1917 de a cărui existență n'a avut cunoștință decât în anul 1922 respectându-se vânzarea părții de uzufruct ce a făcut prin actul aut. la No. 8194/920 de Trib. Notariat Ilfov, iar ca consecință să se dispună împărțirea în patru părți egale a acestei averi—o vie în com. Merei și alta în com. Gura Sărătei din Jud. Buzău cu toate ecaretele lor—din care săi se atribue ceea ce i se cuvine prin testamentul olograf din 24 Iulie 1917.

Având în vedere actele din dosar și concluziunile scrise și orale puse de părți.

Stelian M. Părvulescu proprietar a două trupuri de vie, una în comuna Merei și alta în Gura Sărătei acest județ, s'a refugiat în timpul războiului în Moldova unde în anul 1917 a încetat din viață lăsând în urma sa soția cu șase copii. Înainte de a muri a făcut două testamente. Unul cu data de 27 Mai 1917 a fost depus la Tribunalul Roman unde în ziua de 4 Decembrie 1917 a fost deschis în fața tuturor moștenitorilor, iar alt testament cu data de 24 Iulie 1917 a fost descoperit de soția defunctului, reclamanta de azi, abia prin anul 1922 printre hârtiile decedatului. În primul testament defunctul lasă toată averea copiilor cu distincția că unuia din copii, Margareta Pompilia, îi lasă calitatea disponibilă peste ceea ce i se cuvenea ca moștenitoare rezervatară iar soției sale îi lasă o parte virilă în uzufruct. După

ce copiii se pun în posesiunea averii testate conform dispozițiilor cuprinse în testament, averea imobiliară—via dela Merei și Gura Sărăței—este mai întâi arendată de Maria Părvulescu, iar în ziua de 2 Aprilie 1920 atât Maria Părvulescu, reclamanta, cât și fiica sa Margareta-Pompilia, prin acte separate, autentificate de Trib. Ilfov secția Notariat, au vândut drepturile lor rezultate din primul testament pârâtului Paul Mihail. Se spune că și ceilalți copii și ar fi vândut drepturile lor din aceste vii tot lui Paul Mihail, fapt care nu se dovedește cu nici un act la dosar dar care nici nu este contestat de reclamantă, așa că azi Paul Mihail este un dobânditor al tuturor drepturilor succesoriale în aceste două trupuri de vie. La 31 Octombrie 1923 reclamanta Maria Părvulescu cheamă în judecată pe Paul Mihail pentru a i se recunoaște dreptul la o a patra parte, în plină proprietate în averea rămasă pe urma defunctului său soț, pe care pârâtul a cumpărat-o dela ea și copiei săi, pe considerațiunea că testamentul olograf depus la dosar din 24 Iulie 1924, găsit în urmă printre hârtiile defunctului, revocă primul testament din 27 Mai 1917, iar prin dispozițiunile luate de defunct în al doilea testament îi lasă reclamantei în plină proprietate cotitatea disponibilă iar nu ficei sale Margareta după cum era prevăzut în primul testament.

Având în vedere că pârâtul Paul Mihail învoacă în apărarea sa următorul mijloc de apărare: vânzarea cotității disponibile făcută de Margareta S. Părvulescu nu poate fi privită de cât ca valabilă pentru că el este un cumpărător de bună credință dela un erede aparent.

Considerând că la aceasta se obiectează de către reclamantă, fără a se contesta teoria heredului aparent, că în speță nu se poate aplica această teorie pentru că nu este vorba de moștenitori ab instestat ci de moștenitori testamentari, iar în al doilea rând că nu este vorba de cumpărarea unei lucruri particulare ci al unor drepturi succesoriale.

Considerând că prin erede aparent se înțelege orice persoană care în calitatea sa de rudă cu defunctul uzează de sezina ce-i conferă legea sau dobândește punerea în posesiune dela justiție, ori se pune de fapt în posesie fără îndeplinirea vreunei formalități, iar ca exemple cu privire la această definiție se poate da: 1) Posesorul unei moșteniri în bază de testament ulterior revocat; 2) Posesorul unei moșteniri în baza unui act nul; 3) Statul când este chemat la o succesiune în lipsă de moștenitori, etc.

Că, prin erede aparent se mai înțelege orice persoană care este în posesiunea unei moșteniri trecând în fața tuturor drept adevărat stăpân sau orice persoană pe care terțiul dobânditor a putut să o considere în mod legitim drept stăpână.

Considerând că în speță vânzătoarea Margareta S. Părvulescu pe lângă calitatea ei de moștenitoare legitimă mai avea și calitatea de moștenitoare testamentară din cauza cărora terțiul dobânditor Paul Mihail când a cumpărat nu putea să aibă altă credință de cât că se găsește în fața unei adevărate proprietare peste tot ceea ce a cumpărat, căci titlu în baza căruia Margareta S. Părvulescu vindea pe lângă dreptul ce-l avea dela lege, fiind moștenitoare legitimă, era și testamentul din 27 Mai 1917 a cărui executare se efectuase după cum rezultă dela dosar;

Că într'un cuvânt, pârâtul Paul Mihail se găsea în fața unui erede aparent, întrucât vânzătoarea

Margareta S. Părvulescu apărea nu numai față cu dânsul dar și față cu toată lumea ca o adevărată proprietară peste averea ce a posedat și vândut.

Considerând că din moment ce se constată că vânzătoarea avea calitatea de erede aparent în ce privește cotitatea disponibilă lăsată de defunctul său părinte prin primul testament revocat printr'un testament posterior, în care s'a legat cotitatea disponibilă reclamantei de azi, mama vânzătoarei, vânzarea acestei cotități, cu titlu oneros în împrejurările arătate unui terț de bună credință, este ea sau nu validă?

Considerând că în ce privește bună credința cumpărătorului, nu numai că nu este contestată de reclamantă dar ea rezultă destul de evident din toate împrejurările de fapt ce s'au descris mai sus.

Considerând că dacă în codul nostru civil nu se pomenește nimic de valabilitatea înstrăinărilor imobiliare făcute de un moștenitor aparent, în schimb majoritatea doctrinei cum și aproape unanimitatea jurisprudenței străine și române au consacrat teoria eredului aparent confirmând valabilitatea acestor înstrăinări cu singura condițiune ca terțiul dobânditor să fi fost de bună credință a moștenitorului aparent.

Considerând că teoria eredului aparent care consacră valabilitatea înstrăinărilor imobiliare făcute de acesta unui terțiu de bună credință își are justificarea: a) pe un argument de analogie tras din art. 117 c. civ. care declară obligatorii pentru proprietarul absent alienările făcute de cel ce se găsește în posesiunea averii sale; b) pe un argument de calitate pentru că terțiul auzitor fiind de bună credință era în imposibilitate să se convingă că ceea ce cumpără nu provine dela un adevărat proprietar și întrucât a căzut într-o eroare comună pe care nu a putut să o cunoască urmează să se aplice maxima: „*error communis facit jus*” și să prevaleze astfel dreptul terțiului auzitor de bună credință; și c) pe o considerațiune de interes public și utilitate socială care face să rămână în picioare marele principiu de drept al alienabilității bunurilor, un principiu foarte favorabil prosperității economice a unei națiuni; ori interesul creditului și al siguranței circulației bunurilor imobiliare impune ca înstrăinările făcute de un erede aparent unui terțiu de bună credință să fie neapărat considerate ca valabile.

Având în vedere și a doua obiecțiune că în speță nu s'ar putea aplica teoria eredului aparent pentru că terțiul auzitor ar fi cumpărat niște drepturi succesoriale este iarăși neîntemeiată, pentru că în cazul de față nu este vorba de înstrăinarea făcută de erede aparent a unei întregi moșteniri, — „*toute l'hérédité*” cum spune Planiol în Volumul III No. 2056— ci de înstrăinarea unei părți din moștenire și anume a părții cotitatea disponibilă pe care testatorul a legat-o ficei sale prin testamentul din 27 Mai 1917 revocat ulterior printr'alt testament.

Că așa fiind, acțiunea introdusă de Maria S. Părvulescu fiind nefundată, urmează să fie respinsă, iar asupra cheltuelilor de judecată Tribunalul apreciind le fixează la suma de 400 lei.

Pentru aceste motive, redactate de Dl. Judecător de ședință Const. I. Ionescu, respinge acțiunea.

Semnații: C. A. Papadopol, Const. Ionescu.