

DREPTUL

LEGISLAȚIUNE — DOCTRINA — JURISPRUDENȚA — ECONOMIA POLITICĂ

APARE ODATĂ PE SĂPTĂMÂNĂ SUB CONDUCEREA D-lor

C. G. DISSESCU

V. ATHANASOVICI, PAUL NEGULESCU, DEM. NEGULESCU, ALEX. GERBAN, C. MEITANI,
N. POLIZU-MIȘUNEȘTI, C. HAGI-THEODORAKY

SILIU RĂDULESCU
PRIM-REDACTOR

REDAȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA
3, STRADELA SF. SPIRIDON, 3

B. P. RĂDULESCU
REDACTOR-ADMINISTRATOR

C. N. Toneanu.—*Bilanțul comercial.*—*Dacă trebuie să înglobeze averea privată a comerciantului.*

Jurisprudența Română.—*Inalta Curte de Casație și Justiție, secțiunea III.*—Execuție provizorie.—Arendare prin sentința primei instanțe.—Apel.—Suspendare.

(Eforia Spitalelor cu Marile Stabilimente Sinaia).

Curtea de Apel din București, secția II.—Vânzare.—Neplata prețului la termen.—Cauze independente de voința cumpărătorului.—Moartea vânzătorului.

(Dr. Alois Müller cu Antoneta Bayer).

Curtea de Apel din București, secția IV.—Arendare.—Moșie.—Vânzare spre tăere a pădurilor.—Acte juridice distincte.

(Alex. și Ion Calavrezo cu Gh. Becheanu).

Judecătoria Mixtă Ocnele Mari (Vâlcea).—Servitute.—Șant pentru scurgerea apelor din ploii.—Acțiune pentru curățire. (Mihai Marinescu cu Mihai Rizea).

BILANȚUL COMERCIAL

Dacă Contabilitatea și bilanțul unul comerciant trebuie se înglobeze, pe lângă capitalul comercial și averea sa privată?

Chestiunea a preocupat pe oamenii de știință din Germania, Austria și Elveția. Nu mult în Franța și Belgia.

La prima vedere s'ar părea că o chestiune atât de simplă, atât de fundamentală și de o importanță universală, fiindcă interesează contabilitatea oricărui comerciant, trebuia să fie rezolvată de mult.

In Germania, este adevărat că de mult cea mai mare parte din tratatele dreptului comercial pretindeau că *averea privată* a comerciantului trebuia să facă parte din contabilitatea sa și din bilanțul său, cu același titlu ca și capitalul său comercial, însă practica n'a ținut de loc cont de această opinie, ea *comptabiliza și inventaria numai capitalul investit în întreprinderea comercială*. Cu excepție de rare scrieri, tratate de comptabilitate, cari nu atingeau chestiunea, se mulțumeau a vorbi numai de *comptul valorilor comerciale*.—La 1906, în adunarea generală a experților contabili (*Verband deutscher Bühervisoren*) s'a votat următoarea rezoluțiune: «După opinia juridică care predomină actualmente, *averea privată* a comerciantului trebuie să facă parte din

bilanțul său, deși această opinie este în contradicțiune cu practica comercială și cu toate consecințele singulare ce rezultă de aci». Prin această rezoluțiune, experții contabili declarau că sunt obligați în interesul *securității legale* a întreprinderilor, a căror sarcină o aveau, de a se conforma exigențelor jurisconșulților, însă declarau expres că ei au altă părere în această chestiune, ei dădeau, afară de aceasta, să se înțeleagă că practica comercială nu ținuse cont până atauci de *averea particulară* în materie de contabilitate și bilanț. Această rezoluțiune a experților contabili, a făcut mare șgomot, și nu numai revistele comerciale și financiare, dar și jurnalele cotidiene s'au seșizat de chestiune, care timp de doi ani a rămas la ordinea zilei, discutându-se cu ardoare de comercianți, de juriști și autori contabili. *Jurisconșulții* erau de părere să se treacă și „*averea privată*”. *Practicienii* contabilității erau contra.

Examinând chestiunea *din punct de vedere juridic*, vedem că legiuitorul german ară două dispozițiuni, art. 38 și 39 cod. com. germ. care sună astfel:

Art. 38.—«Orce comerciant este ținut de a avea registre și a le ține în așa mod în cât să i se poată vedea operațiunile sale comerciale și situațiunea sa de avere conform principiilor unei contabilități bine ordonate...».

Art. 39.—«La începutul comerțului, orce comerciant trebuie să înscrie exact imobilele sale, creanțele și datoriile, încasările și celelalte elemente ale aerei sale, indicându-l-evaloare și a face un stat arătând raportul care există între *ceea ce posedă și ceea ce datorește*».

—*In Austria, Ungaria* art. 28 și 29 din codul de comerț și art. 25 și 26 c. com. Ungar, copriind aceleași prescripții, în termeni aproape identici ca ai Codului german.

—*In Elvețiu*, prin art. 877 cod. federal al obligațiunilor, se prescrie: „Ori cine este obligat de a se înscrie pîntre comercianți, este de asemenea o-

bligat de a avea registre de comerț în regulă, în care să se poată constata situațiunea de avere și fiecare creanță sau datorie provenită din comerț.

Totul depinde în aceste țări de cuvântul «*avere*» (*fortune*—german *Vermögen*) întrebuințat de leguitor. Și este de remarcă că germanii pentru a indica capitalul pus într'o întreprindere comercială (capital comercial, capital rulant), precum și capitalul unui comerciant care n'are nici'un raport cu operațiunile comerțului său și care formează *averea sa privată*, întrebuințează două cuvinte deosebite derivate din *Vermögen* (*avere*): *geschäft-Vermögen* (*fortune d'affaires*) și *Privat-Vermögen* (*fortune privée*). Deci era vorba să se știe, dacă în articolele precedente, leguitorul înțelegea prin *avere*, orce avere a comerciantului, în care se cuprinde și *averea sa privată* sau numai *capitalul comercial*? *Jurisconsulții* de și recunoșteau ca fondată distincțiunea pe care o fac comercianții între *averea lor privată* și *capitalul lor comercial*, declarau că leguitorul vorbind de *avere* fără nici-o restricțiune, înțelegea *orice avere*, și în consecință orice comerciant trebuia să contabilizeze *averea sa privată* sub pedeapsă de a se expune la sancțiunile legale, cari, este adevărat, sunt puțin riguroase. În adevăr, prescripțiunile legale cari concernă contabilitatea, au mai mult caracterul de simple recomandățiuni și orice comerciant le poate înfrânge nepedepsit, atât timp cât el face onoare semnăturii sale. Însă, dacă din contră încetează plățile și se vede în necesitate de a depune bilanțul său, el poate fi condamnat ca bancrutar. Comercianții însă susțin că articolul nefiind clar, trebuie comentat în sensul practicii comerciale, care niciodată, în acest scop, n'a ținut socoteală de *averea particulară*, invocând chiar un argument juridic tras din art. 38 german, care cere ca registrele să fie ținute după „principiile unei contabilități bine ordonate“, adică că legea consacră dreptul cutumiar.

Jurisconsulții zic că unul din motivele cari au condus pe leguitor, încă cu mult înainte de ordonanța de comerț a lui Ludovic XIV, de a se ocupa de registrele de comerț și bilanțuri, era de a procura tribunalului și creditorilor probe și elemente de apreciere în caz când comerciantul a încetat plățile; că în acest caz bilanțul și registrele nu serveau numai de a constata buna sau reaua credință a falitului, ci mai cu seamă de a indica într'un mod sigur și clar, pe cât posibil, *averea* care revine creditorilor; că din cauză că dreptul modern nu face distincție între creanțele și datoriile civile de o parte, și între creanțele și datoriile comerciale de alta, registrele trebuie să conțină atât activul și pasivul, rezultând din operațiuni comerciale, cât și cele rezultând din operațiuni civile, adică din operațiuni

provenind din întrebuințarea unei averi private, în plasamente, speculațiuni, etc.; că tocmai faptul că cea mai mare parte din comercianți nu ținneau cont de *averea privată*, în registrele lor de comerț, facilita fraudă, debitorii puțin scrupuloși, putând să facă să dispară mai lesne activul privat în caz de faliment, întrucât registrele nu conțineau nici o indicațiune în această privință.

Comercianții de partea lor, răspundeau prin următoarele argumente: 1) Atunci deci ar trebui, dacă admitem să se treacă *averea privată*, să cerem ca și societățile colective să ție cont de *averea privată* a societăților, fiindcă aceștia sunt comercianți având o răspundere ilimitată, absolut identică cu aceea a simplului comerciant. Or, adaugă ei, nu fără motiv, aceasta era o exigență absolut contrarie usagiurilor comerciale, practic irealisabilă în multe cazuri, și care nu s'a formulat de nimeni până azi; 2) a trece aceste două feluri de averi în contabilitate, ar fi absolut incompatibil cu discrețiunea indispensabilă a afacerilor, și aceasta ar obliga pe comercianți, sau a-și arăta secretul situațiunii și afacerilor private, personalului său, sau a recurge la procedurile contabilității secrete, care a servit întotdeauna mai mult a facilita intențiunile *louches* ale fraudatorilor. 3) La argumentul tras din rolul important al registrelor de comerț în caz de încetare de plăți, comercianții răspundeau că încetarea de plăți era o excepțiune, așa că necesitățile unui caz excepțional nu trebuie să intre în socoteală, că scopul principal al oricărei contabilități este de a face cunoscut comerciantului mersul afacerilor sale și rezultatele capitalului său comercial. Este în afară de orice îndoială că introducerea capitalului privat și a veniturilor acestui capital sunt de natură a falsifica rezultatele, fiindcă capitalul privat este de o natură și de o destinațiune cu totul diferită de capitalul comercial. Comerciantul ar fi dar obligat de a separa cu minuțiositate conturile afectate capitalului comercial, beneficiurilor și perderilor comerciale, și conturile destinate capitalului privat și rezultatele sale, quit în urmă să reunească totul într'un bilanț și un cont de profit și perderi unic.

Nu e nici o îndoială că dacă soluția chestiunii averii private în contabilitate rămânea îndoelnică din punctul de vedere al dreptului, practic vorbind, motivele invocate de comercianți pentru a justifica modul lor de a lucra, erau concludente.

Chestiunea *juridică* și *comptabilă*, ast-fel controversată, a fost tranșată de Tribunalul Imperiului german din Leipzig (Curte de Casație) la 10 Ianuarie 1908. Această instanță a dat dreptate *jurisconsulților*, încercând în același timp a evita înconveniențele de cari se temeau comercianții. În rezumat

zice: nu este necesitate de a se ține cont de averea privată în contabilitate, însă bilanțul trebuie să înglobeze în același timp averea privată și capitalul comercial. Deci pe viitor comercianții vor continua de a ține registrele de comerț ca și în trecut, mărginindu-se a contabiliza activul și pasivul lor comercial; vor închide registrele lor și vor face bilanțul lor anual ca și pentru trecut, însă bilanțul comercial fiind stabilit, ei vor adăuga indicațiunea averii neîntrebuințate în comerț. În această privință, deciziunea declară expres că nu e necesitate de a arăta averea privată printr'un inventar detaliat, ci e suficient de a menționa în câteva cuvinte, grupându-i elementele prin *categorii economice*; deci aproape în același mod cum se obișnuiește a arăta valoarea obiectelor asigurate în polițele de asigurare. De exemplu:

Casa de la țară.—Grajduri, cai, trăsuri.—Mobilier.—Lingerie, Bijuterii, Valori mobiliare; total

Deducându-se datoriile ipotecare. Grație acestei soluțiuni, tribunalele și creditorii vor avea în caz de încetare de plăți, starea completă și autentică, revestită de semnătura comerciantului a întregii sale averi. De altă parte, legitimele dorințe ale comercianților, de a nu se divulga afacerile lor personale, rămân întregi apărate, fiindcă amplexiunii contabili n'au de cât să întocmească bilanțul ca și în trecut. Dacă comerciantul adaugă el însuși țifrele averii sale private, acestea nu vor ajunge la cunoștința terților persoane. Această judecată care a pus sfârșit desbaterilor, a suscitat însă critici din partea acelorora cari găseau soluțiunea foarte puțin radicală, adică a acelorora cari preferau o soluțiune categorică, ca averea privată a comercianților trebuia sau nu trebuia să facă parte din contabilitatea și bilanțul lor. Mare parte din comercianți însă au continuat ca și în trecut a nu ține cont de această deciziune și stabileau un simplu bilanț comercial.

Din punctul de vedere al *științei conturilor*, decizia tribunalului Imperiului german, care face distincțiune între *conturile contabilității* și *bilanț*, nu e în conformitate cu principiile fundamentale ale contabilității: că *orice bilanț decurge din conturi*, sau cu alți termeni, bilanțul nu trebuie să cuprindă decât *soldurile rezultate din conturi*. A introduce în bilanț valorificări cari nu decurg din conturi, este o inovație anodină în cazul care ne preocupă, și care ar fi periculos a o generaliza. *Ar fi a pune în locul bilanțului, parte integrantă din contabilitate, bilanțul independent de contabilitate.*

În Franța, textul art. 8 și 9 cod. com. fr., precum și în Belgia, textul art. 16 și 17 c. com. Belg., ca și textele din codul german, austriac, ungar și elvețian, citate mai sus, nu spun mai clar, dacă trebuie

sau nu să se ocupe de averea privată în registrele de comerț și în inventar. În Franța și în Belgia, de altă parte, este probabil că este în uz că comerciantul nu ține cont în registrele sale și în inventarul său, de averea privată. Dacă chestiunea n'a dat loc la controverse, este că opinia comentatorilor Codului Napoleon este în această materie conformă cu practica comercială. Singur Jacques Savary (Tratat. său «*Parfait negociant*» t. IV p. 1.) zicea în 1675 explicând art. 8 tit. III ordonanță de comerț din 1673, că trebuie mai întâiu a face un bilanț al activului și pasivului comercial și în urmă a adăuga activul și pasivul averii sale private (Albert Colmès, Prof. à l'École de Hantes Etudes commerciales de Manheim (Bâle) Revista it. de droit comm. etc. 1910 p. 97).

În Italia, profitând de discuțiunile urmate în alte țări, prin art. 21 c. com. se prevede că comerciantul în registrele sale ve trece operațiunile atât civile cât și comerciale. Iar prin art. 22 va face inventarul anual a debitelor și creditelor de orice *proveniență*. Din care rezultă că în registre trebuie să se treacă și *contul averii private*, precum și în bilanț.

La noi, în loc de civile sau comerciale din art. 21 ital. s'a zis *sub orice titlu*, însă nu se vorbește de operațiunile civile, precum nu se vorbește nici în art. 24 c. com. relativ la inventar, ci de averea sa mobilă și imobilă, etc. de orice *proveniență*, în cât deși ar lăsa câmp liber discuțiunii credem că e evident că trebuie să treacă și *averea privată*.

Galați.

C. N. Toneanu.

JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

SECȚIUNEA III

Audiența de la 9 Iunie 1925

Președenția D-lui Corneliu Botez, consilier

Eforia Spitalelor Civile cu Marile stabilimente Sinaia

EXECUȚIA PROVIZORIE. — ACORDARE PRIN SENTINȚA PRIMEI INSTANȚE. — APEL. — SUSPENDAREA EXECUȚĂRII. — ÎNCUVIINȚAREA SUSPENDĂRII CHIAȘ ÎN CAZUL CÂND EXECUȚAREA A AVUT LOC. — ART. 338, 349, 400 ȘI 403 PR. CIVILĂ.

Partea apelantă, poate odată cu apelul, să ceară ca în conformitate cu dispozițiunile art. 338 pr. civilă să se suspende execuția provizorie încuviințată prin sentința apelată și acesta chiar dacă executarea a avut loc, de oare ce articolul sus citat nu restrânge dreptul părții de a cere suspendarea numai în cazul când executarea nu a avut loc, și în afară de aceasta însuși rostul unei asemenea cereri de suspendare fiind tocmai de a face să se repue lucrul

rile în starea anterioară prin revocarea suspendării.

No. 1122.— Respins recursul făcut de Eforia Spitalelor civile în contra deciziei cu No. 66/925 a Curței de Apel din București S. II în proces cu Marile Stabilimente Sinaia.

S'au ascultat D-nii avocați Marinescu-Bolintin pentru recurentă și Grigore Conduratu pentru intimată.

Curtea deliberând,

Având în vedere că prin deciziunea No. 66/925 atacată cu recurs, Curtea de Apel din București Secția II-a, admitând cererea Societății marilor stabilimente din Sinaia, ordonă suspendarea executării provizorii acordată Eforiei Spitalelor Civile de către Tribunalul Ilfov, Secția II-a, prin sentința cu No. 513/925, prin care se încuviințase Eforiei un sechestru în persoana d-lui Bădeanu, care a fost însărcinat cu administrarea și conservarea Hotelului Palace și Cazinoului din Sinaia, până la tranșarea definitivă a procesului de nulitate și neopozabilitatea față de Eforie a convențiilor încheiate de Societatea marilor stabilimente din Sinaia și de Edmond de Marçay, Edgard de Marçay și Ivon de Marçay.

Având în vedere că, pentru a ordona suspendarea executării provizorii, Curtea de Apel constată că întrucât executarea sentinței de înființarea sechestrului judiciar s'a făcut numai pe baza dispoziției sentinței, iar nu pe baza însăși a sentinței, o asemenea executare fiind neregulat făcută, este fără efect; mai departe, Curtea apreciind împrejurările de fapt ale procesului, constată că nu există nici un pericol pentru Eforie, că veniturile imobilelor vor fi înstrăinate, deoarece însăși Eforia a făcut urmărirea veniturilor, cari s'au și depus; că nici interesul moral nu poate fi invocat, constată Curtea, deoarece jocurile de noroc dela Cazino au fost oprite pe calea administrativă;

Având în vedere că recurenta, susține, prin motivul său de recurs, că suspendarea a fost încuviințată ca violarea art. 349, 400, 401, 403 și 338 proc. civilă, întrucât executarea fiind consumată, dacă intimații socoteau că ea a fost efectuată în mod ilegal, adică numai pe baza dispoziției, nu putea uza de altă cale decât aceea a contestațiunii;

Având în vedere că, deși în fapt e necontestat că sentința dată cu execuție provizorie a fost executată, recurentul a atacat-o cu apel în termen, cerând odată cu apelul, suspendarea executării, potrivit dispozițiilor art. 338 proc. civilă, că sub acest raport e fără interes a examina dacă legal sau nu a fost făcută executarea numai în baza dispoziției sentinței, pentru că ceiace a urmărit partea, introducând o asemenea cerere, a fost de a înlătura executarea în sine, până la judecarea

apelului său: că, întrucât cererea de suspendare a fost introdusă în termen, aparține instanței de apel de a se pronunța asupra temeiniciei ei, iar nu Tribunalului, pe calea contestațiunii, fiind vorba de o procedură specială organizată de lege, care derogă la rânduelile prevăzute de art. 399 și urm. proc. civilă;

Având în vedere că intimații nu pot ridica un fine de neprimire la rezolvarea cererei de suspendare pe motiv că execuția a avut loc, pentru că art. 338 proc. civilă nu restrânge dreptul părții care cere suspendarea numai în cazul când executarea n-a avut loc, fiind aplicabile în ambele ipoteze, altfel acest drept asigurat de lege ar fi la discreția părții protivnice, ceea ce n'a intrat în intențiunea legiuitorului, că nu se poate susține că din moment ce executarea a avut loc, nu se mai poate reveni asupra ei, de oarece prin efectul încuviințării execuțiunii, lucrurile se repun în starea anterioară, iar în acest caz ea se realizează prin revocarea chiar a executării de către organul aceluiaș portărei, așa că Curtea ordonând această revocare, s'a conformat dispozițiilor stricte ale legii de procedură, cari nu suferă altă interpretare.

Că, deci, motivul de recurs nefiind fondat, urmează a fi respins.

Pentru aceste motive, respinse.

CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI S. II.

Audiența de la 26 Noembrie 1924

Președenția D-lui I. Manu, președinte

Dr. Alois Müller cu Antonetta Bayer

VÂNZARE.— NEPLATA PREȚULUI LA TERMEN.— CAUZE INDEPENDENTE DE VOINȚA CUMPĂRĂTORULUI.— MOARTEA VÂNZĂTORULUI.— ART. 1866 C. CIVIL.

Clauza rezolatorie stipulată într'un contract de vânzare nu mai poate produce rezilierea pentru neplata la termen a prețului de către cumpărător, dacă neefectuarea plății a fost pricinuită de motive independente de voința cumpărătorului—debitor al prețului,—cum este încetarea din viață a vânzătorului și neîndeplinirea formelor de punere în posesie a moștenitorilor.

No. 463.— Admisă opoziția făcută de D. Alois Müller în contra Deciziei Curței cu No. 281/924 dată în proces cu Antonide Bayer.

S'au ascultat D-nii avocați M. Antonlade pentru apelant și M. Valerian pentru intimată.

Curtea,

Având în vedere opoziția făcută de dr. Alois Müller, prin petiția înregistrată la No. 4242 din Iulie 1924, contra deciziei acestei Curți cu No. 281/924,

prin care îi respinge ca nesustănut apelul făcut contra sentinței civile a Tribunalului Ilfov, Secția II-a civilo-corecțională, No. 131/921, și se admite apelul făcut de Antonetta Berger contra aceleiași sentințe, majorându-se cheltuelile de judecată de la 2000 la 3000 lei;

Având în vedere că prin sentința apelată, Tribunalul respinge opoziția făcută de dr. Alois Müller, contra sentinței No. 1091/923, admite ca fondată acțiunea intentată de către Antonetta Berger, născută Mircunsch, cu autorizația soțului său Eugen Berger și, în consecință declară reziliată vânzarea imobilului din București, str. Radu-Vodă No. 18 și 18 bis, intervenită cu actul intitulat chitanță cu data de 8 Iunie 1922, între defuncta Matilda Mircunsch, mătușa sus numitei reclamante, a căreia legatară universală este, ca vânzătoare, și pârâțul dr. Alois Müller ca cumpărător, din culpa acestuia, obligându-l a evacua acest imobil și a cere radierea din registrele Tribunalului Ilfov, Secția Notariat, a transcripțiunii obținută de dânsul, acordând reclamantei și 2000 lei cheltueli de judecată;

Având în vedere susținerite părților, precum și concluziunile scrise și actele depuse la dosar;

Având în vedere că, din chitanța cu data de 8 Iunie 1922, se constată că d-na Matilda Mircunsch vinde d-lui dr. Alois Müller imobilul său din București, strada Radu-Vodă No. 18 și 18 bis, teren și clădiri, pe prețul de 3.100.000 lei, din care s'a primit acout la facerea chitanței suma de lei 100.000, iar restul de preț urmează a se plăti: la 14 Iulie 1922, dată fixată pentru autentificarea actului, lei un milion, din care se va scădea datoria la Creditul Urban din București, pe ziua semnării chitanței, iar 2 milioane se va achita cu dreptul de privilegiu al vânzătoarei și cu o dobândă anuală de 8%, în termen de 5 ani socotiți dela data autentificării actului, din care 2 ani sunt facultativi pentru cumpărători, cumpărătorul intrând în posesiune la data chitanței și urmând o clauză adițională, prin care data de 14 Iulie 1922, fixată pentru autentificarea actului și plata ratei de un milion, se amână la 26 Iulie 1922;

Având în vedere că vânzătoarea încetând din viață la 22 Iulie 1922, cumpărătorul nu a achitat, nici consemnat partea din preț exigibilă la data de 26 Iulie acelaș an;

Având în vedere că reclamanta a făcut diferite notificări, atât ca moștenitoare de sânge a vânzătoarei cu Sara Viterbo, cât și în urmă ca legatară universală pusă în posesie de Tribunal, invitând pe cumpărător a depune prețul datorit, notificări rămase fără rezultat;

Având în vedere că, în consecință, Antonetta Berger a cerut prin acțiunea admisă de Tribunal prin

sentința apelată, rezilierea vânzării imobilului vândut de autoarea ei și expulzarea pârâtului pentru neîndeplinirea obligațiunii de plata prețului;

Având în vedere că pârâțul a opus ca motive de opunere la plata prețului la termenul prevăzut în chitanța de vânzare, în primul rând lipsa trimiterei în posesiune a reclamantei asupra averii defunctei la acea dată, apoi lipsa punerii în posesie asupra creanței a cărei plată o pretinde, în fine lipsa oricărei puneri în posesie de fapt, la intentarea acțiunii;

Având în vedere că reclamanta a fost pusă în posesia averii defunctei Matilda Mircunsch, în calitatea de legatară universală, prin jurnalul Tribunalului No. 14913 din 22 Octombrie 1923;

Având în vedere deci că pârâțul, până la această dată, nu putea în nici un caz achita prețul datorit fără a se expune la o plată nevalabilă; că deci era în drept a refuza plata prețului până la această dată;

Având în vedere că, în inventarul care servește de bază acestui jurnal de punere în posesiune, se constată că este trecut chiar imobilul vândut, iar nu creanța asupra prețului;

Că, deci, chiar posterior jurnalului de punere în posesie și până la data de 14 Noembrie 1923, când s'a intentat acțiunea, pârâțul era încă în imposibilitate de a achita prețul, fără a se expune la o plată nevalabilă;

Având în vedere că pârâțul mai obiectează că reclamanta, în lipsa unei clauze speciale în chitanța de vânzare, nu s'a supus dispozițiunii art. 1362 cod. civil, de a-i cere plata la locul unde s'a făcut predarea lucrului, că suma datorită a fost poprită în mâinile lui de administrația financiară și ministerul finanțelor, pentru suma de lei 1.104.550 datorită fiscalului ca taxă de moștenire la averea vânzătoarei, că s'au descoperit trei ipoteci pe imobil, nedecarate în momentul vânzării și care au fost urmate de comandamente și de instituirea unui conservator pe imobil, că astfel vânzătoarea nu și-a îndeplinit obligațiunea de a preda imobilul liber de orice sarcină;

Având în vedere că și aceste motive, cari prin quantumul ce rezultă din ele întrec prețul datorit, chiar în ipoteza când s'ar datori și dobânda legală la acest preț și chiar dacă s'ar trece peste motivul rezultând din lipsa punerii în posesie valabile asupra prețului datorit, constatate în momentul intentării acțiunii, ar fi suficiente pentru a motiva refuzul achitării prețului în mâinile reclamantului;

Asupra susținerii reclamantei că rezilierea se impune de plin drept, în virtutea clauzei rezolutorii exprese ce ar conține chitanța de vânzare;

Având în vedere că textul chitanței în această

privință prevede că «actul de vânzare se va autentifica de Tribunalul Ilfov, Secția Notariat, la 14 Iulie 1922, cu clauza rezolutorie în ceea ce privește neplata dobânzilor sau a capitalului în termenele fixate»;

Având în vedere că, din contextul chitanței, rezultă că autentificarea actului este subordonată plății ratei de un milion, că în orice caz nici autentificarea actului, nici plata ratei nu se puteau efectua la data fixată, din cauza încetării din viață a vânzătoarei și a lipsei punerii în posesie a moștenitoarei testamentare;

Că astfel, clauza rezolutorie care trebuia să rezulte dintr'un act care nu s'a putut efectua din motive independente de voința cumpărătorului — debitor al prețului — nu a luat naștere nici până astăzi și deci nu poate fi invocată contra debitorului;

Că, prin urmare, acesta fiind în imposibilitate a achita prețul, nu poate fi făcut răspunzător nici de faptul de a nu fi consemnat prețul la termenul stipulat, întrucât el beneficiază de dispozițiunile art. 1366 codul civil.

Având în vedere că, pentru toate motivele mai sus arătate, cererea de reziliere a reclamantei nu este fondată și deci opoziția și apelul părâtului urmează a fi admise asupra acestui punct, constatându-se existența contractului de vânzare intervenit între apelant și autoarea intimătei.

Asupra calculării prețului datorit de oponent.

Având în vedere clauzele din chitanța de vânzare.

Având în vedere că în art. 1366, în lipsa clauzei rezolutorii exprese, autoriză pe judecător a da cumpărătorului un termen de plată, pe care Curtea îl fixează la o lună dela data pronunțării, pentru rata exigibilă de un milion lei.

Având în vedere că această rată fiind exigibilă dela 26 Iulie 1922, oponentul, pentru motive străine de voința ambelor părți, a putut face să fructifice această sumă și a profitat în acelaș timp și de fructele imobilului vândut.

Că, astfel, vânzătoarea nu poate fi privată de dobânda legală la această sumă calculată dela data exigibilității ei.

Având în vedere, în ceea ce privește restul de preț, că urmează a se respecta convenția rezultând din chitanța de vânzare, cu aplicația pactului comisoriu expres în ce privește plata prețului și dobânzilor anticipate, cari urmează a lua naștere în spiritul voinței părților, din momentul ce actul de vânzare ia caracterul autenticității, prin intervenirea unei hotărâri judecătorești care o consfințește.

Asupra reținerilor ce urmează a se face de către cumpărător, rezultând fie din convenție, fie din ipotecile nedeclarate, fie die poprirea fiseului.

Având în vedere că aceste rețineri se compun din

ipoteca Creditului Funciar Urban din București, calculată la data chitanței, din cele trei ipoteci în valoare totală de 140.000 lei și din suma de 1.104.450 lei, datorită fiseului;

Că, plata acestor sarcini incumbă cumpărătorului, care este dator a le achita cu dobânzile lor la zi, după rândul exigibilității lor și în compensațiunea ratelor prețului vânzării și a dobânzilor lor, la datele când acestea devin exigibile, privindu-l dobânzile de întârziere numai în caz de neobservarea acestor obligațiuni;

Având în vedere că intimata, în urma transmiterii dreptului de proprietate al imobilului asupra cumpărătorului, urmează a fi obligată a-l evacua pe ziua de 26 Decembrie 1924, data fixată de Curte pentru plata prețului datorit;

Având în vedere că, prin admiterea în parte a a apelului părâtului, apelul reclamantei relativ la mărirea cheltuelilor de judecată acordate de Tribunal, urmează a fi respins;

Pentru aceste motive, redactate de d. președinte I. Manu, Curtea admite opoziția.

Semnați: I. Manu, I. G. Solomon, L. Ștefănescu.

CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI S. IV.

Audiența de la 11 Iulie 1924

Președenția D-lui C. Romano, președinte,

Alexandru și Ion Calavrezo cu Zoe și Gheorghe Beceanu

ARENDARE.— MOȘIE.— VÂNZARE SPRE ȚĂERE A PĂDUREI DE PE MOȘIE.— ACTE JURIDICE DISTINCTE.— CONSTATAREA LOR PRIN ACELAȘ ACT.— DACĂ GONSTITUIE CONTRACTE SEPARATE.

Dacă părțile au convenit printr'unul și acelaș act atât arendarea moșiei, cât și vânzarea spre tăierea pădurei după acea moșie, operațiuni juridice distincte una de alta, împrejurarea că sunt constatate printr'un singur număr de autentificare, nu este suficientă și de natură a aduce concluzia că părțile au înțeles să închee un singur contract, ast-fel că rezilierea contractului de arendare al moșiei, nu poate atrage și rezilierea contractului de vânzare de pădure.

No. 224.— Admis apelul făcut de Al. Calavrezo și Ion Calavrezo în contra sentinței cu No. 957 a Trib. Ilfov S. IV în proces cu Zoe și Gheorghe Beceanu.

Curtea,

Asupra apelurilor conexe făcute de Alexandru Calavrezo și Ioan Calavrezo, personal și ca moștenitori ai defuncțiilor Arghira Vavilia și Em. Calavrezo, cum și a celui făcut de Maria Anton Calavrezo, personal și ca tutoare legală a minorilor săi copiii aceștia și ca moștenitori ai defuncțiilor Arghira Vavilia și Emanuel Calavrezo, contra sentinței No. 957 a

Tribunalului Ilfov Secția IV-a, prin care s'a admis acțiunea făcută de Zoe Becheanu și Gheorghe Becheanu personal și ca soț pentru autorizare contra d lor Maria Calavrezo, personal și ca tutoare a minorilor săi fii Alexandru Calavrezo, Ioan Arghira Vavilla și Teodor Vavilla, personal și ca soț pentru autorizare, — s'a constatat reziliat contractul de arendare al moșiei Dragomirești, județul Dâmbovița, autentificat de Tribunalul Notariat Ilfov la No. 723/910;

Având în vedere că, pentru a hotărâ astfel, Tribunalul constată că prin contractul de arendare și vânzare de pădure pentru exploatare, autentificat de Tribunalul Notariat Ilfov la No. 723/919, reclamantii în calitate de moștenitori în indiviziune ai defunctului Luca S. Niculescu, au arendat lui Pandeale Calavrezo, moșia Dragomirești, în suprafață de 478 hectare și 1154 m. p. pe termen de 10 ani, cu începere dela 1 Aprilie 1924 și că, din certificatul liberat de Secretariatul comisiei de expropriere din județul Dâmbovița, No. 846 922, rezultă că din suprafața zisei moșii s'a expropriat în total 101 hectare 7070 m. p., adică peste 75% din suprafața totală a moșiei, astfel că conform art. 30 din legea agrară și 78 din regulamentul ei, contractul trebuie reziliat, întrucât cota de expropriere depășește 25% din întinderea totală a moșiei;

Având în vedere că această hotărâre a fost dată în lipsa părților care au fost chemate personal la interogator;

Având în vedere susținerile părților, actele dela dosar și celelalte probe făcute în instanța de apel, din care se constată că, prin actul autentificat de Tribunalul Ilfov, Secția Notariat la No. 723 910, părțile au convenit între ele atât arendarea moșiei Dragomirești din județul Dâmbovița cât și vânzarea spre tăere a pădurei după acea mășie; Că, aceste două operațiuni juridice sunt distincte una de alta, atât prin natura lor, cât și prin intenția părților contractante; Că, intenția părților a fost de a face două operațiuni juridice deosebite, aceasta rezultă atât din titulatura contractului care este intitulat „Contract de arendare și vânzare de pădure pentru exploatare”, din faptul că arendarea moșiei începe la 1 Aprilie 1913, iar exploatarea pădurei începe la 1 Februarie 1910, deci la date diferite, din faptul că plata câștigurilor de arendă este fixată într'alt mod decât plata parchetelor de pădure tăiate, cum și din faptul că arendarea moșiei face obiectul unui capitol deosebit de acela al vânzării pădurei;

Că, împrejurarea că aceste contracte deosebite sunt constatate printr'un singur act scris și poartă un singur număr de autentificare, nu este suficientă și de natură a duce la concluzia că părțile au înțeles să încheie un singur contract: că, deasemenea, nu

este concludentă nici obiecțiunea pe care intimații în apel o trag din clauza prevăzută în act că proprietarii au dreptul să ceară rezilierea contractului întreg pentru neplata la termen a arenzei, sau a prețului parchetelor pădurei, spre a susține că e vorba de un singur contract și nici obiecțiunea bazată pe clauza care prevede că în caz când contractul de arendare s'ar găsi expirat prin trecerea termenului de 10 ani, iar contractul de vânzare de pădure s'ar găsi în curs, atunci cumpărătorii și arendașii au dreptul să se folosească de contractul de arendare încă pe o perioadă de 10 ani, deoarece în speță nu ne aflăm în cazul că rezilierea s'a cerut pentru neplata câștigurilor, sau a prețului parchetelor, și nici în cazul în care arendașii să pretindă prelungirea contractului de arendare; dimpotrivă, arendașii au declarat în instanța de apel, că primesc rezilierea contractului de arendare hotărâtă de Tribunal, dar se opun ca această reziliere să fie întinsă și asupra contractului de vânzare de pădure, deoarece o asemenea reziliere n'a fost cerută, nu putea să fie cerută și nici nu s'a judecat și admis de Tribunal;

Considerând că, în această privință, atât din reclamațiunea proprietarilor dela prima instanță, din temeiul de drept al acțiunii bazate pe art. 30 din legea agrară, cât și din motivele și dispozitivul sentinței primei instanțe, rezultă evident că ceiace părțile au cerut și Tribunalul a judecat și admis, este rezilierea contractului de arendare a moșiei iar nu și rezilierea vânzării de pădure, care n'a fost cerută și n'a fost judecată de prima instanță și pentru care părților le rămâne deschisă calea unei alte acțiuni; că împrejurarea că atât în acțiune, cât și în dispozitivul Tribunalului, se menționează numărul de autentificare care se referea la întreg contractul de arendare și vânzare de pădure, nu însemnează că părțile au cerut și Tribunalul a reziliat și contractul de vânzare de pădure, deoarece Tribunalul, pentru a identifica pe care contract de arendare îl reziliază, a trebuit să citeze numărul de autentificare al actului, număr care era comun, și pentru contractul de vânzare de pădure, întrucât ambele operațiuni juridice sunt cuprinse în acelaș act;

Considerând că intimații în apel mai obiectează că apelantii nu au interes să facă și să susțină apelul, deoarece contractul de vânzare a pădurei a încetat de a mai exista încă dela 1920 și pentru acest motiv cer respingerea apelului de plano; Că, însă, această susținere a intimațiilor este nefundată de oare-ce interesul apelanților consistă în prejudiciul pe care aceștia l'ar suferi, dacă judecata Tribunalului ar cuprinde și rezilierea care, după cum s'a arătat mai sus, n'a fost cerută nici admisă de Tribunal: că nu numai că această susținere a intimațiilor nu este

fundată, dar din ea rezultă că însăși intimații înțeleg că prin actul în chestiune autentificat la No. 723/910, au înțeles să încheie cu autorii apelanților două contracte deosebite și independente unul de altul.

Pentru aceste motive, redactate de d-l consilier Gh. T. Ionescu, Curtea admite apelul.

Semnat : C. Romano, Gh. T. Ionescu, Andrei Rădulescu, C. Alimănescu.

Judecătoria Mixtă Ocnele-Mari (Vâlcea)

Audiența de la 10 Octombrie 1925

Jude-Președinte Const. Alexandrescu

Mihai Marinescu cu Mihai Rizea

SERVITUTE.— SÂNT PENTRU SCURGEREA APELOR DIN PLOI, — ACȚIUNE PENTRU CURĂȚIREA LUI.— INADMISSIBILITATEA ACȚIUNEI.— ART. 576 C. CIV. ȘI 29 LA JUD. OCOL.

Aplicațiunea art. 29 din legea judecătoriilor de ocoale în ce privește acțiunile referitoare la curățirea șanțurilor de scurgere, constituind o interpretare de coordonare cu dispozițiunile din dreptul comun, aceste acțiuni nu pot fi deci admise, dacă nu se constată în cauză existența efectivă a unei servituți ori a vreunui alt drept real.

Judecata,

Asupra acțiunii civile de față.

Având în vedere că locuitorul Mihai Marinescu chiamă în judecată pe Mihail Rizea spre a fi obligat acesta să defunde un șanț, ce a existat pe proprietatea sa cu destinațiunea scursurei apelor venite din ploi, în șanțul șoselei, spre a nu mai fi inundat terenul proprietatea sa, reclamant, care este vecină cu proprietatea pârâtului.

Având în vedere desbaterile urmate în cauză și depozițiunile martorilor audiați astăzi în instanță și la fața locului în ziua de.....

Având în vedere că în realitate din depozițiunile acestor martori, se constată existența de mult timp a șanțului pe proprietatea pârâtului, că șanțul acesta servea pentru scursoarea apelor venite de ploi, în șanțul șoselei, că cu timpul acest șanț s'a acoperit, așa că astăzi numai are vre-o existență reală.

Având în vedere că din desbaterile urmate în cauză se constată, că reclamantul invoacă, ca motiv temeinic al acțiunii sale, existența de mult timp a șanțului pe terenul proprietatea pârâtului căutând a privi ca legământ de drept starea aceasta de fapt, susținând că ea a creat o servitute în folosul imobilului sau impusă asupra imobilului pârâtului.

Având în vedere că este exact în drept că după articolul 576 c. civ., există sarcini numite servituți, cari sânt desembrări ale dreptului de proprietate, constituite în folosul unui fond numit dominant și în sarcina altui fond zis șarbit, aparținând

altui proprietar (Alexandrescu, Drept civ. Vol. III pag. 608.)

Că aceste sarcini sânt rezultatul unei manifestațiuni de voință individuală, fie unilateral fie contractual, ori sânt urmarea firească isvorâtă din situațiunea naturală a locurilor, consfințită printr'un principiu de drept cu caracter general, fără nici o distincțiune cu privire la persoanele cărora aparțin aceste lucruri, că astfel fiind orice servitute implică neapărat un act de voință ori o necesitate impusă de lege și se prezintă în totdeauna cu un caracter de perpetuitate și cu toate caracterele drepturilor reale (Alexandrescu, Drept civ., Vol. III pag. 612, Demolombe, XII, 703).

Considerând că în speță, deși pe fondul superior s'a constatat rămășițele unui șanț, care ducea în canalul șoselei apele venite din ploi, nu s'a putut însă constata existența unor evenimente din care să se poată desprinde repede, că nașterea lui ar fi un act de voință unilateral ori contractual al vreunui proprietar succesiv, făcut cu scopul de a servi fondul inferior.

Va să zică, nu s'a putut stabili vre'un act relativ la instituirea vreunei servituți. Imprejurarea că proprietarul fondului superior a făcut cândva pe terenul său un șanț cu scopul să meargă în șanțul șoselei apele venite din ploi, pe care mai târziu l-a lăsat de s'a acoperit, aceasta era un drept al său, fiindcă el are numai facultatea nu și obligațiunea de a lăsa să se scurgă apele din ploi pe fondul inferior. Și fiind vorba de o acțiune a cărei executare prezintă un caracter facultativ, proprietarul fondului superior este în drept să pretindă în mod impetuos, să se facă scursoarea apelor venite din ploi pe fondul inferior, chiar dacă au trecut 30 de ani de când le-a oprit (Nacu, Dreptul civil, Vol. I, pag. 872. Cu citatul de acolo Domolombe, XI, No. 50, 31).

Considerând pe de altă parte, ca art. 29 din legea judecătoriilor de ocoale dă drept judecătorului de ocol să judece în ultima instanță până la orice valoare cererile pentru curățirea șanțurilor, nu rezultă însă de nicăeri, că în acest caz legiuitorul ar fi înțeles să înlăture aplicațiunile principiilor generale din dreptul comun și că prin urmare ar fi admisibilă o astfel de acțiune, atunci când nu se constată, că este o consecință implicită a existenței vre-unui drept, așa fiind rezultă că orice acțiune intentată în conformitate cu dispozițiunile acestui articol, trebuie să fie subordonată condițiunii esențiale, ca ea să constituie un drept de a urmări înaintea justiției îndeplinirea unei obligațiuni impusă de un text de lege la care partea protivnică poate fi constrânsă.

Că pentru toate aceste considerațiuni, este nelnduos că aplicațiunea art. 29 din legea judecătoriilor de ocoale, în ce privește acțiunile pentru curățirea șanțurilor, constituie o interpretare de coordonare cu dispozițiuni din dreptul comun, care se impune.

În altfel aceste acțiuni nu se pot admite.

Pentru toate aceste motive, respinge ca nelndemeiată acțiunea...

Jude-Președinte, Const. Alexandrescu