

DREPTUL

LEGISLAȚIUNE — DOCTRINA — JURISPRUDENȚA — ECONOMIA POLITICĂ

APARE ODATA PE SAPTĂMANĂ SUB CONDUCEREA D-lor

C. G. DISSESCU

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

SILIU RADULESCU
PRIM-REDACTOR

REDAȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA
3, STRADELA SF. SPIRIDON, 3

B. P. RĂDULESCU
REDACTOR-ADMINISTRATOR

Ion N. Stambulescu. — *Convențiunile matrimoniale față de legile măsurilor excepționale.*

Const. V. Obodeaev. — *Arta și știința de a judeca.*

Jurisprudența Română. — *Inalta Curte de Casație și Justiție, s. I.* — Divorț. — Treme din averea ștului vinovat cuvenită copiilor. — Instrainare. — Acțiune în anulare.

(Minoara Zoe și Maria Zisu cu Eug. Solariu și altu)

Curtea de Apel din București, s. II. — Execuție silită. — Incapacitatea femeii măritate. — Contestație. — Anularea actului făcut fără autorizarea soțului.

(Maria Costi Navrea și alta cu M. Sălceanu)

Tribunalul Ilfov, ecția III c. c. — Inchiriere. — Chiriași. — Contract prelungit. — Neplata taxei pe apă

(Iosif Steinhardt și altu cu Leopold Schram).

Tribunalul Covurlui s. I. — Erede aparent. — Eroare comună. — Bună credință.

(Petrina Fluture cu Elena Gatescu).

CONVENȚIUNILE MATRIMONIALE FAȚA DE LEGILE MASURILOR EXCEPȚIONALE

Convențiunile matrimoniale încheiate în Moldova pe timpul refugiului și transcrise în registrele de foi dotale, sunt ele opozabile terților, fără o nouă transcriere în condicele tribunalului domiciliului bărbatului?

Se știe că pe baza dispozițiilor din legea măsurilor excepționale din 20 Decembrie 1916, s'a permis persoanelor refugiate în Moldova, să și poată efectua actele de natură grațioasă, la orice tribunal, deși nu aveau acolo domiciliul lor legal, ci numai o reședință provizorie, impusă de grelele împrejurări prin care a trecut țara noastră, începând cu luna Decembrie 1916.

Așa un ofițer de rezervă contractând căsătorie la Iași, unde nu avea domiciliu legal, ci o simplă reședință, fiind mobilizat ca rezervist, cu care ocazie i s'a constituit zestre o moșie din județul Vâlcea, imobil pus sub regimul dotal, poate opune dotalitatea terților cumpărători a unei părți din această moșie, pe baza transcrierii convențiunii matrimoniale în registrul dotal al tribunalului Iași? Curtea de casație s. I a fost chemată a da soluție acestei chestiuni, și după o primă divergență, deci completată cu 11 consilieri, a dat soluția negativă.

A decis deci că nu e suficient ca un asemenea act dotal, valabil între părți, să fie transcris în regis-

trul foilor dotale ale tribunalului Iași, unde s'a celebrat căsătoria, pentru a putea fi opus terților; ci urma ca la încheierea păcii, să fie transcris în registrul de foi dotale al domiciliului legal al bărbatului, pentru ca acel imobil supus regimului dotal să devină inalienabil; și ca atare clauza dotalității din actul dotal să fie opozabilă terților cumpărători.

Cercetând problema ce i se pune, Curtea de Casație s'a găsit în fața a două dispozițiuni legale, care par, la prima vedere, că se contrazic formal.

În prim loc, era textul articolului 710 procedura civilă, care poruncește formal că în materie de acte dotale trebuie mai înainte de celebrarea căsătoriei, să fie ordonată transcrierea lor, indiferent dacă sunt constituite ca zestre mobile sau imobile, în registrul special de foi dotale ținut la domiciliul bărbatului, măsură luată de legiuitor în scopul d'a se putea aduce la cunoștința terților, care ar contracta cu soții, regimul lor dotal, spre a putea avea o idee precisă asupra întinderii dreptului lor.

Deci obligație, sub pedeapsă de nulitate a convențiunii matrimoniale, de a cere transcrierea acestei convențiuni în registrul de foi dotale al tribunalului domiciliului bărbatului, și de a face această cerere înainte de celebrarea căsătoriei.

Această obligație legală fiind însă imposibil de îndeplinit, în Moldova, unde părțile contractante se aflau refugiate, domiciliul bărbatului fiind în teritoriul ocupat, cu care nu se putea măcar a se corespunde, s'ar părea că singura soluție ce se impunea era ca transcriptia să se facă în registrul de foi dotale al tribunalului unde s'a celebrat căsătoria, transcriptie care să fie opozabilă terților, părțile neputând fi obligate la imposibil.

În al doilea loc se găsea Casația față de dispozițiile cuprinse în legile măsurilor excepționale, cea din 24 Decembrie 1914 și cea din 20 Decembrie 1916, prima care decreta prin art. 3 suspendarea oricărei transcriptiuni în favoarea celor mobilizați, rămânând ca aceste operațiuni să se facă după pace; iar cea de a doua care prin art. 1 atribuie tribunalelor din Moldova competența de a soluționa afacerile de natură grațioasă, chiar în privința persoanelor al căror domiciliu legal nu era acolo.

Cercetate izolat fiecare din aceste două ordine de dispozițiuni, par a se contrazice; căci pe deo parte art. 710 din procedura civilă cere imperativ ca actul dotal să fie transcris la domiciliul legal al bărbatului, iar pe de altă parte se permitea prin art. 1 al legii din 1916 ca actele de natură gratioasă, deci și căsătoriile să poată fi efectuate în Moldova în fața unor tribunale necompetente, ca unele ce erau tribunalele de reședință temporară a părților, iar nu domiciliul legal al unuia din viitorii soți, și adeseaori nici chiar o reședință de cel puțin 6 luni cum cere formal art. 60 codul civil, iar formalitatea transcripțiilor era suspendată. Trebuia deci cercetat dacă aceste diverse dispozițiuni legale nu se puteau concilia între ele. De aci dificultatea soluționării chestiunii supusă Casației.

Pentru a rezolva problema trebuia ținut seamă de circumstanța că legea măsurilor excepționale era, după cum titlul său o indică, o lege excepțională dintr'un îndoit punct de vedere. O lege care aducând modificări regulilor stabilite de codul civil, trebuia interpretată în mod strict, dar era și o lege provizorie menită a aduce înlesniri, la situația grea în care se afla o mulțime de oameni refugiați în Moldova.

Din aceste considerațiuni rezultă că fiind vorba de o lege cu totul excepțională trebuie trasă concluzia: mai întâi, că nu se pot aduce alte derogări la dreptul comun, decât cele expres indicate în legile speciale, ca rezultând din nevoile populației aglomerată în Moldova; așa că legea măsurilor excepționale din 20 Decembrie 1916 neautorizând a se face transcripții valabile și opozabile terților, la tribunalul unde permitea excepțional celebrarea căsătoriilor, din contra textele legii măsurilor excepționale din 1914 decretând suspendarea transcripțiilor; urmează că transcripțiile în registrele foilor dotale, la tribunalele unde aveau reședință temporar părțile, nu sunt valabile.

Din faptul că măsurile excepționale aveau caracterul de provizorat, urma ca dispoziția din articolul 3 al legii din 1914, care suspenda procedura facerii de transcripțiuni, indicând chiar termenul înăuntrul căruia după pace, să se procedeze la aceste transcripțiuni, că orice transcripțiune operată în registrele tribunalelor din Moldova, pentru operațiuni, ce după dreptul comun, trebuiau operate în registrele tribunalelor domiciliului legal al părților, erau în cazul cel mai favorabil provizorii, așa că dacă părțile nu s'au conformat legii, a le opera după pace, în registrele legale, nu sunt opozabile terților.

Iată deci că această interpretare constituie singurul mijloc de a concilia existența principiilor de drept, cu dispozițiunile speciale și provizorii din legile isvorâte din nevoia vremurilor vijelioase prin care am trecut în anii 1916—1918.

De altfel, din simpla lectură a articolului 3 din legea măsurilor excepționale din 24 Decembrie 1914, precum și a articolelor 4 și 5 din legea intermediară din 5 Aprilie 1916 și articolele 1, 2 și 4 din legea dela 20 Decembrie 1916 rezultă neîndoind în voiața legiuitorului, că suspendând termenele pentru efectuarea transcripțiilor, imposibil de efectuat în acele timpuri și în acele locuri, a decis însă formal că

ele vor fi îndeplinite mai târziu, conform dispozițiilor legilor de drept comun, deci în cazul de transcripții în registrul foilor dotale, această transcripție, pentru a putea fi opozabilă terților urma să se facă la tribunalul domiciliului bărbatului, așa precum foarte juridic a decis, după divergență, Inalta Curte.

Ion N. Stamoulescu

Procuror General la Curtea de Casație

ARTA ȘI ȘTIINȚA DE A JUDECA

Dreptul este și artă și știință, este artă pentru că o hotărâre judecătorească trebuie mai întâi să fie produsul raționamentului judecătorului, este știință pentru că el examinând doctrina și jurisprudența le compară cu textul legii pe care trebuie să'l aplice — numai pe acesta, — și cu strictetă.

Potrivit cu toate timpurile, au fost bune hotărâri și lucrări juridice; pentru că fiecare perioadă, fiecare epocă din evoluțiunea istorică a omenirii a avut principiile sale de drept, așa că fiecare din aceste perioade au avut și judecătorii ei. De aceea se și explică cum și mai înainte de 1864, de regimul actualului noastre codificațiuni, am avut judecători buni.

Istoria dreptului nostru românesc menționează numele câtorva judecători ai înaltului divan domnesc, care se reputaseră în perioada dintre 1830—1860 prin bunele lor hotărâri: Costache Ghica, Dimitrie Rallet, Barbu Catargiu, Constantin Văcărescu, Niculae Ghica, Niculae Manu, Scarlat Bărcănescu, Grigorie Obedeanu, Scarlat Fălcoianu, Pherechyd, Bozianu, Costaforu și V. Boerescu.

Sunt de multe ori împrejurări când știința dreptului, nu poate preciza însă în termeni fiși și preciși, sau nu poate preciza deloc chiar speța în discuțiune, și atunci este în joc numai arta judecătorului. Sunt împrejurări iarăși când judecătorul se găsește încolțit ascultând pledoariile părților, căci de multe ori avocații și ai reclamantului și ai intimatului au pus așa de bine chestiunea în discuțiune că ascultând pe unul crezi că el are dreptate, și apoi când începe celălalt să pledeze, vezi că și acesta are dreptate; ori amândouă nu pot avea dreptate, și tu judecător trebuie să te pronunți. Sunt împrejurări iarăși când auzi pledoarii întemeindu-se pe doctrină și jurisprudență și cerându-se de parte, câștig de cauză pe baza acestei doctrine și jurisprudențe. Dar ce este această doctrină și jurisprudență? Ea nu are putere obligatorie; ea nu are sancțiune legală, pentru că nu e text de lege, numai un text de lege are putere obligatorie pentru un judecător, nu doctrinarii și jurisprudența care își schimbă zilnic părerile, pentru că știința dreptului ea ori și care altă știință, evoluează mereu în fiecare zi; căci nimic nu e fix și stabil în omenire, totul tinde spre progres, spre descoperiri noi; așa că ce este această doctrină și jurisprudență? Cel mult un mijloc de a ajuta raționamentul judecătorului și a analiza și despica sensul textului de lege; pentru că la urma urmei orice judecător, poate deveni un doctrinar și un jurisprudent.

Toate acestea ne reaminteste, descrierea magistrală care ne-a lăsat-o Ion Ghika despre situația di-

fiică în care se găsea un judecător în veacul trecut, odată, la o judecată, întâmplare povestită lui chiar de acel judecător. El vorba de Iancu Crețeanu dela divanul apelativ și de un proces de servitute, la o moșie¹⁾. Așa de bine vorbise avocatul reclamantului încât Crețeanu și făcuse convingerea, președintele însă dădu cuvântul și intimatului, avocatul acestuia însă vorbi cu atâta vervă și argumente, că dărâamă pe cele ale reclamantului, și astfel Crețeanu și întoarse părerea spre intimat.

— „Vezi frate ce era să pat — zise el — bine că vorbi și asta că de nu, cădeam în păcat. Ce folos însă, președintele dând replică iarăși reclamantului, alt avocat al acestuia răsfoind la cărți, ba din Caragea, ba din Rugron, ba din Becaria cu doctrine și jurisprudențe evidente, mă convinse iarăși de partea sa, și mi zisei: tot bietul demandor are dreptate; în fine președintele dădu ultimul cuvânt iarăși intimatului și alt avocat al acestuia veni cu regulamentul organic, cu fragmente, tocmai, din Basilicale și din pandecte pe care le înbină unele cu altele, le combină, le fierse, le stoarse, că mi zisei: tot asta are dreptate! Ședința s'a terminat. Noi divaniștii ne-am retras în camera de chibzuire. La pronunțare, cu cât se scurgeau minutele, cu atât vedeam în fața mea pe amândouă părțile, aveau dreptate și demandorul și defendorul, îmi aduceam aminte de pledoariile avocaților; după pravilă, președintele mă întrebă pe mine, Crețeanu, să mi dau părerea întâi, ca cel mai tânăr dintre judecători; eu îi zisei însă, dăți-o dumneata, căci d-ta ești președintele, ai mai multă experiență! — Nu, nu se poate, se opune pravila, d-ta să ți-o dai mai întâi, ca cel mai tânăr; bine, zisei eu, să mă luminez zece minute; în aceste zece minute întrebai colegii; unul îmi zise la fel cu președintele, că e mai în vârstă, și că eu să mă pronunț întâi, altul veni cu o poveste, începând așa: ce crede ei, domnule, că o să ne ametească, pe noi, avocații ăștia? aide-de! asta nu se poate; să vie la babaca aci să-i luminez; și o ținu tot așa, un sfert de oră, fără să zică n' mic; cele zece minute ce mi dăduse răgaz președintele, trecură; când venii eu în camera președintelui, să văz ce e, președintele plecase, și hotărîrea erea scrisă și iscălită de el; am iscălit-o atunci și noi, câteși patru, și am plecat“¹⁾.

Din această frumoasă povestire rezultă că mintea judecătorului nu trebuie să se întunece și să oscileze când într-o parte, când într-alta, la pledoariile avocaților, ori cât de iscusite ar fi ele, ei el trebuie să-și formeze convingerea ferm și sigur, făcând apel numai la raționamentul său personal, având în vedere nimic altceva decât textul legii.

Și cugetând și raționând astfel în liniște, este imposibil, ca să nu încolțească în mintea și conștiința sa, de partea cui este dreptatea, iar doctrinele și jurisprudențele să nu-i servească la nimic altceva, decât ca un ajutor la raționamentul său și ca o îndrumare la pronunțare, iar pivotul în jurul căruia să se învârtăască această întreagă muncă intelectuală și juridică, să nu fie altul decât textul legii și iar textul legii.

Const. V. Obedeanu

¹⁾ Vezi în scrisorile lui Ion Ghica vol. 4.

²⁾ Vezi ap. Ioan Ghica vol. 4), p. 30-33.

JURISPRUDENȚA ROMANĂ

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE S. I-a

Audiența dela 20 Septembrie

Președinția D-lui Gh. M. Buzdugan, Prim Președinte.

Minoarele Zoe și Maria Zisu cu Eug. Salariu și Inginer Teodorovici

DIVORT. — TREIMEA DIN AVEREA SOȚULUI VINOVAȚ ACORDATĂ COPIL R. — INSTRĂINARE — ACȚIUNE ÎN ANULARE. — ART. 285 COD. CIVIL.

Dreptul pe care art. 285 cod. civil îl rezervă copiilor pentru a intenta acțiunea în anularea înstrăinărilor făcute în fraudă drepturilor la treimea lor, în intervalul dela intentarea acțiunii și până la transcrierea sentinței în registrele de mutațiuni, nu poate atrage anularea unei vânzări de cât în proporțiune de $\frac{1}{6}$ dreptul copiilor minori reducându-se la această cotă, în cazul când imobilul afectat de dreptul de o treime al copiilor a fost vândat în mod-indiviz la doi cumpărători, din cari numai unul a fost de rea credință și de convenți cu soțul vânzător.

No. 3342. Respins recursul făcut de administratorul legal al minoarelor Zoe și Maria Zisu în contra deciziunii cu No. 252/94 a Curții de apel din Craiova S. I în proces cu Eug. Salariu și Eug. Teodorovici.

S'au ascultat d-nii avocați V. Stoenescu și V. Toncescu pentru recurență și Traian Alexandrescu pentru intimați.

Curtea deliberând,

Asupra recursului de față:

Având în vedere motivul de casare, astfel formulat:

„Violarea art. 285 cod. civil; exces de putere.

„Art. 285 cod. civil rezervă copiilor acțiunea în anularea înstrăinărilor făcute în fraudă drepturilor la treimea lor, de părinți declarați vinovați prin hotărîrea de divorț, în intervalul dela intentarea acțiunii și până la transcrierea sentinței în registrele de mutațiuni de proprietate ale Tribunalului respectiv.

„Curtea de Apel constată în fapt că d. Salariu, care a cumpărat împreună cu d. Teodorovici prin acelaș act, averea d-lui N. Zisu, a fost complice la fraudă cu soțul vânzător, dar în loc să anuleze această vânzare frauduloasă pentru întreaga treime rezervată minorilor, a anulat-o numai pentru o șesime ($\frac{1}{6}$), reducând astfel în mod ilegal dreptul minorilor.

„Frauda viciază întreaga operațiune juridică și anularea urmează să se pronunțe pentru întreaga treime atribuită prin lege copiilor și deci fraudată.

„Presupusa bună credință, sau mai propriu, lipsa de probă a fraudei d-lui Teodorovici, cumpărătorul celeilalte jumătăți, nu poate aduce nici un profit cumpărătorului de rea credință, mai ales că vânzarea s'a făcut în acelaș moment și s'a constatat prin acelaș act.

„Soluțiunea Curții, care a împărțit treimea minorilor între cei doi cumpărători, este contrară art.

285 cod. civil și tuturor principiilor de drept, referitoare la nulități pentru fraudă, dol, etc."

Având în vedere decizia supusă prezentului recurs, din care rezultă că, urmând proces de divorț între soții Nicolae S. Zisu și Aretina Zisu, soția a cerut Tribunalului facerea publicațiilor prevăzute de art. 285 c. civ., pentru asigurarea copiilor în averea tatălui, compusă între altele și din un imobil din București; că, Tribunalul pronunțând divorțul în favoarea mamei, a recunoscut minorelor rezultate din căsătorie, dreptul la 1/3 din imobilul sus arătat; că, după această pronunțare și înainte ca sentința de divorț să rămâie definitivă și transmisiunea de proprietate față de copii să fie operată în registrele de mutațiuni, tatăl, Nicolae S. Zisu a vândut imobilul în discuțiune intimărilor Eugen Salariu și Inginer N. Teodorovici.

Având în vedere că în contra acestei vânzări, care îngloba și treimea rezervată copiilor, aceștia prin reprezentantul lor legal, au intentat acțiune în anularea actului de vânzare, în măsura dreptului lor; că, această acțiune a fost admisă de Trib. Ilfov și Curtea de Apel București, pe motiv că părintele care își înstrăinează averea în urma intentării acțiunii de divorț, este de rea credință, și de rea credință este și terțiul cumpărător, pe care legea îl presupune că are cunoștință de acțiunea de divorț, prin publicațiunile ce se fac, astfel că copiii reclamanti, nu au a dovedi în aceste cazuri, decât că înstrăinarea a avut loc după intentarea acțiunii de divorț, fără a mai fi obligați a face și dovada fraudei sau conivenței terțiului achizitor.

Având în vedere că această decizie a fost casată de Înalta Curte, care prin decizia Nr. 16/923, stabilește principiul că legea nu creiază în aceste cazuri o prezumție legală de fraudă, astfel că anularea nu poate fi obținută decât dovedindu-se conivența terțiului achizitor, conform regulilor de drept comun.

Că, Curtea de Apel Craiova, ca instanță de trimetere, conformându-se doctrinei acestei Curți și examinând chestiunea din nou în fond, admite cererea în anulare numai pentru 1/6 din valoarea imobilului în discuțiune, stabilind, pe baza probelor administrate, că numai cumpărătorul Eugen Salariu a fost de rea credință, astfel că vânzarea trebuie anulată în ce privește drepturile minorelor numai pentru porțiunea din această avere vândută numitului intimat; că, în ce privește celălalt părât, nedovedindu-se reaua lui credință, vânzarea nu poate fi anulată.

Având în vedere că, această soluțiune este criticată prin motivul de casare, pentru violarea art. 285 cod. civil și exces de putere, susținându-se că intimatul Salariu fiind părtaş la fraudă, vânzarea urma să fie anulată față de el pentru întreaga treime, iar nu pentru 1/6, care nu ar satisface complet drepturile minorelor.

Considerând că art. 285 cod. civil prevede categorie, în ce privește averea imobilă a soțului înmatrimoniat, că transmisiunea proprietății porțiunii recunoscute prin lege copiilor, trece în proprietatea acestora din momentul transcrierii în registrele de mutațiuni; că, pentru înstrăinările făcute dela intentarea acțiunii de divorț și până la transcrierea

hotărîrii, li se rezervă dreptul în anularea celor făcute în fraudă lor.

Considerând că, intimatul vânzând prin același act și în porțiuni egale la doi cumpărători, în comun, imobilul asupra căruia se găsea în indiviziune copiii săi, pentru treimea acordată lor de lege și declarată indisponibilă, urmează că fiecare dintre cumpărători a devenit coproprietar indiviz în porție egală de câte jumătate pe acel imobil și totodată asupra fiecărei jumătăți indivize coproprietari cu copiii pentru o șesime, substituindu-se astfel în măsura în care au cumpărat, drepturilor vânzătorului a cărui proprietate era afectată de indisponibilitate pentru treimea atribuită de lege copiilor.

Că, consecința logică a acestei situațiuni juridice este că fiecare cumpărător nu poate fi atins în dreptul de proprietate ce a dobândit în condițiile arătate, decât în măsura în care acel drept este atins de indisponibilitate în interesul copiilor, adică pentru o șesime indiviză corespunzând cu jumătate din treimea lovită de indisponibilitate, și nu este deci admisibil ca să se urmărească numai în persoană unuia dintre cumpărători realizarea întregii treimi indivize, deși indisponibilitatea ei afectează întreg imobilul vândut, indiferent dacă urmărirea este sau nu posibilă față de ambii cumpărători, din cauza bunei credințe a unuia dintre ei; că, deci, Curtea de Apel admitând acțiunea în anulare față de Salariu, ca părtaş la fraudă, și limitând apoi numai la o șesime dreptul de proprietate al copiilor în porțiunea din imobilul cumpărat de acesta, a făcut o justă aplicațiune a art. 285 cod. civil și a principiilor de drept, și prin urmare motivul de recurs este neîntemeiat.

Pentru aceste motive, respinge.

CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI S. II-a

Audiența dela 13 Decembrie 1926

Președinția D-lui C. Macri, președinte

Maria Costi Navrea și Elena C. Olmazu cu C. M. Sălceanu

EXECUȚIE Silită. — DACĂ PE CALEA CONTESTATIFI SE POATE DISCUTA ANULAREA ACTULUI DIN CAUZA INCAPACITĂȚII FEMEII MARITATE CARE N'A FOST AUTORIZATĂ DE SOT. — ART. 530 PR. CIVILĂ.

Anulabilitatea actului, din cauza incapacității femeii măritate care n'a fost autorizată de soț, este de competența instanțelor ordinare cari pe cale principală au a pronunța anularea actului, de aceea conform art. 530 pr. civilă Tribunalul de urmărire judecătorească numai a contestațiilor bazate pe nulitatea titlului ce se urmărește iar nu și a contestațiilor bazate pe alte motive.

No. 362. — Respins ca nefundat apelul făcut de Maria Navrea cu autorizația soțului său C. Navrea și ca inadmisibil apelul făcut de Elena C. Olmazu în contra sentinței cu No. 171/125 a Trib. Ilfov S. Notariat în proces cu C. M. Sălceanu.

S'au ascultat D-ii avocați Bădescu și Otulescu pentru apelante și Marinescu Bolintin pentru intimat.

Curtea,

Asupra apelurilor făcute de Maria Costi Navrea și de Elena C. Olmazu în contra sentinței Nr. 171 din 1925 a Trib. Ilfov Secția Notariat, prin care s'a respins ca nefondată contestația făcută de apelanta Maria Costi Navrea, având de obiect anularea jurnalului de adjudecare provizorie și definitivă din 20 și 29 Decembrie 1921 și opunerea la liberarea ordonanței de adjudecare intimatului C. M. Sălceanu, pentru motivul că numita contestatoare n'a fost autorizată de soțul său Costi Navrea, cu ocazia adjudecării provizorie și definitive la datele sus arătate.

Având în vedere actele dela dosar și concluziile părților, din care se constată că, urmând a se împărți prin justiție imobilul d.n. București, soseaua Basarab Nr. 41, rămas pe lângă altă avere, dela defunctul C. Z. Olmazu, între copiii săi, și anume apelanta Elena C. Olmazu, Nicolae Olmazu, care și-a vândut drepturile intimatului în apel Const. M. Sălceanu și Const. C. Olmazu, care deasemenea și-a vândut dreptul său de moștenitor apelantei Maria Costi Navrea și cumnatului acesteia Mihail Navrea, cu ocazia licitației apelanta Elena C. Olmazu, prin petiția din 26 Octombrie 1921, cere Tribunalului ca, pe lângă petiționară și Const. M. Sălceanu, să mai fie citați la licitație și Mihail Navrea personal și ca soț pentru autorizare al soției sale Maria Navrea, în calitate de cumpărători ai drepturilor lui Const. C. Olmazu, făcând prin acestea o eroare, deoarece, după cum s'a arătat mai sus, Mihail Navrea nu era soțul Mariei Navrea, ci cumnatul acesteia, iar soțul se numea Costi Navrea.

Că, Președintele Tribunalului admitând scoaterea imobilului în vânzare, se fixează termenul pentru licitație la 20 Decembrie 1921, pentru când părțile au fost citate, așa cum ceruse apelanta Elena C. Olmazu și, din jurnalul încheiat în acea zi, se constată că, în prezența apelantelor Elena C. Olmazu și Maria Navrea și în lipsa lui Mihail Navrea citat personal și ca soț pentru autorizare, Tribunalul adjudecă provizoriu imobilul în chestiune asupra inginerului Stino, repetând în dispozitivul procesului-verbal de adjudecare aceeași eroare, că Mihail Navrea este soțul apelantei Maria Navrea; că, la 29 Decembrie același an, Trib. adjudecă definitiv imobilul asupra intimatului în apel Const. M. Sălceanu, constatând că lipsese Marin Navrea și Mihail Navrea personal și ca soț pentru autorizare. Că, adjudecatorul definitiv Constantin Sălceanu nedepunând prețul, Tribunalul, după cererea apelantei Elena C. Olmazu, dispune scoaterea din nou în vânzare în contul fostului adjudecatar, care face contestație și Tribunalul, prin sentința Nr. 139 din 15 Iunie 1922 o admite și anulează procesul-verbal de revindere în cont; după câteva zile, la 28 Iunie același an, Maria Navrea introduce contestația care face obiectul apelului dedus azi în judecata Curții, și pe care Tribunalul, după mai multe amânări, o scoate depe rol la 24 Noembrie 1922.

Că, între timp, apelanta Elena C. Olmazu face apel contra sentinței Tribunalului Nr. 139/922, prin care se menținuse ca adjudecatar definitiv Const. M. Sălceanu și Curtea de Apel București, Secția IV-a, prin decizia Nr. 210/923 respinge apelul ca ne-

fondat, decizie confirmată de Curtea de Casație Secția II-a prin decizia Nr. 407/924.

Că, sentința Tribunalului Nr. 139/922 rămânând astfel definitivă prin respingerea apelului, cum s'a arătat mai sus, intimatul Const. Sălceanu cere și Tribunalul încuviințeză emiterea ordonanței de adjudecare Nr. 9405 din 7 Iulie 1923, care a fost și executată prin punerea în posesie a adjudecatorului Sălceanu asupra imobilului în chestiune, fără nici o contestație din partea apelantei Maria Navrea sau a celorlalți copărtași, deși fuseseră somați în prealabil.

Că, după emiterea ordonanței de adjudecare, apelanta Maria Navrea, de astădată cu autorizarea soțului său Costi Navrea, cere prin petiția d.n. 30 Iulie 1923 și Tribunalul admite luarea inscripției privilegiului fostului copărtaș pentru asigurarea sultei de o șesime din prețul adjudecării de 520.000 lei, nedepus în virtutea chiar a ordonanței de adjudecare.

Că, după aceasta, apelanta Maria Navrea prin petiția din 15 Octombrie 1924 cere fixarea unui termen pentru judecarea contestației ce făcuse la 28 Iunie 1922 și Tribunalul fixând termen procedează la judecarea contestației, pe care o respinge ca nefondată, prin sentința apelată.

Având în vedere că motivul contestațiunii făcută de Maria Navrea este, după cum s'a arătat mai sus, că atât la adjudecarea provizorie dela 20 Decembrie 1921, cât și la cea definitivă dela 29 Decembrie același an, soțul său n'a fost citat pentru a-i da autorizare să stea în instanță, ci a fost citat ca soț, Mihail Navrea, care este copărtaș și cumnatul contestatoarei, astfel că din această cauză ambele jurnale de adjudecare ar fi anulabile.

Considerând că întrucât, în speță, ambele acte de adjudecare sunt de natură voluntară, iar nu contencioasă, căci adjudecarea provizorie fiind făcută către inginer Stino, strein de succesiune, constituie un contract de vânzare-cumpărare între copărtași și a cel adjudecatar, sub controlul sau privigherea justiției, iar jurnalul de adjudecare definitivă conține un adevărat act de împărțeață între copărtași și întrucât motivul contestației este bazat pe lipsa autorizării maritale, un asemenea motiv nu poate fi dedus în judecata instanțelor de urmărire pe cale de contestație, ci numai pe calea unei acțiuni principale înaintea instanțelor ordinare.

Că, în adevăr, anulabilitatea actului, din cauza incapacității femeii măritate care n'a fost autorizată de soț, este de competența instanțelor ordinare pe cale principală de a pronunța anularea actului, deoarece conform art. 530 proc. civ. Tribunalul de urmărire judecă temeinicia numai a contestațiilor bazate pe nulitatea titlului ce se urmărește, iar nu și a contestațiilor bazate pe alte motive.

Că, pe lângă aceasta, în speță, contestația Maria Navrea deși a fost prezentă la adjudecarea provizorie, n'a invocat motivul bazat pe necitarea soțului său și deci nu-l mai poate invoca pe cale de contestație; că, dealtfel, nici nu se poate concepe contestație la executarea unor jurnale de adjudecare provizorie și definitivă, executare necerută de intimatul Sălceanu, care nu putea să execute și n'a executat decât ordonanța de adjudecare după soma-

țiuai prealabile și fără ca contestatoarea să fi ridicat atunci vre-o împotrivire, astfel că și din acest punct de vedere motivul pentru care se cere azi anularea ordonanței de adjudecare nu poate fi luat în discuțiune.

Considerând că, pe de altă parte, contestatoarea Maria Navrea a pierdut dreptul de a mai cere anularea actului de adjudecare, deoarece după cum rezultă din expunerea faptelor făcută mai sus, a lăsat pe adjudecatorul Sălceanu în eroarea de a crede că soțul său este Mihail Navrea, cum fusese citat, fără să semnaleze vițiul repetat în atâtea rânduri și acest fapt al său constituie un quasi-delicț care are de consecință pierderea dreptului de a mai cere anularea actului.

Că, pe lângă aceasta, există din partea apelantei Maria Navrea și o confirmare tacită a actului de adjudecare a cărui anulare se cere prin contestație, deoarece împreună cu soțul său și având cunoștință de vițiul pe care îl invoacă azi, a cerut inscripția privilegiului de fost copărtăș, prin petițiunea din 30 Iulie 1923, din termenii căreia rezultă intenția de a repara vițiul, căci întemeindu-se pe actul de adjudecare, care constată dreptul de proprietar al intimatului Sălceanu, cere să i se garanteze dreptul său de creditoare pentru o șesime din preț.

Că, obiecțiunea apelantei, că prin acea petițiune și-a rezervat dreptul de a se judeca în contestația ce făcuse, este nefondată, deoarece nu spune formal acest lucru, ci, în termeni vagi, declară că nu socotește ca bună sentința Tribunalului Nr. 139/922 și decizia Curții Nr. 210/923 și că nu renunță la drepturile sale de copărtășe cât și decurgând din jurnalul de scoaterea imobilului în vânzare în contul lui C. Sălceanu fără să pomenească nimic de contestația ce făcuse și care la acea dată era scoasă de pe rol.

Că, pentru toate aceste motive, apelul făcut de Maria Navrea, cu autorizarea soțului său Costi Navrea, este nefondat și cată să fie respins.

Că, în ce privește apelul făcut de Elena C. Olmazu este inadmisibil, deoarece pe deoparte n'a făcut contestație la prima instanță, iar pe de altă parte vițiul pentru lipsă de autorizare maritală nu poate fi invocat decât de soție, astfel că din ambele puncte de vedere numita apelantă n'are calitate să facă apel.

Că, prin urmare, ambele apeluri cată să fie respinse.

Pentru aceste motive, redactate de d. consilier G. T. Ionescu, Curtea respinge ambele apeluri.

Semnați: C. Macri, G. T. Ionescu, Sp. Popescu.

TRIBUNALUL ILFOV SECȚIA III-a civ. cor.

Audiența dela 26 Februarie 1927

Președinția D-lui Carol Mayer, judecător

Iosef Steinhardt și Wilhelm Steinhardt cu Leopold Schram

INCHIRIERE.—CHIRIAȘI.—CONTRACT PRELUNGIT.—NEPLATA TAXEI PENTRU APĂ.—DACĂ ATRAGE REZILIEREA CONTRACTULUI.—ART. 10 DIN LEGEA CHIRIILOR DE LA 1924.

Cu toate că prin art. 10 al legii chiriilor din 1924 s'a impus obligațiunea chiriașilor

cu contracte prelungite să plătească taxele comunale de apă pentru imobilul ce-l locuiesc, însă această taxă nu este o sumă fixă, ci se determină de autoritatea comunală în raport cu cantitatea de apă consumată, astfel că în lipsa unei convențiuni sau unei hotărâri judecătorești, această obligațiune nefiind lichidă, n executarea ei nu atrage rezilierea contractului.

No. 140. — Respinsă acțiunea intentată de Iosef și Wilhelm Steinhardt în proces cu Leopold Schram.

S'au ascuțit D-nii avocați Vogel pentru reclamanți și M. Popiteanu și D. Maxim pentru pârât,

Tribunalul,

Asupra acțiunii intentată de Iosef Steinhardt și Wilhelm Steinhardt, cu domiciliul ales în București, Str. Nicolae Goleșu No. 18, prin petiția înregistrată la No. 14.530/926, contra lui Leopold Schram, domiciliat în București, Str. Mircea Vodă No. 42, parter, prin care cere rezilierea contractului de închiriere vizat la No. 75.854/924 de Administrația Financiară a Capitalei, pe motiv că pârâtul chiriaș deși somat nu a plătit suma de lei 748, taxa de apă și canal pe lunile Ianuarie și Februarie 1926.

Având în vedere că din concluziile părților și actele dela dosar, se constată în fapt următoarele:

Pârâtul Leopold Schram, deține cu chirie un apartament din imobilul din București, Str. Mircea Vodă 42, proprietatea reclamanților. Închirierea intervenită în anul 1917 prin contractul de închiriere sub semnătură privată vizat de Administrația Financiară a Capitalei la No. 191 din 1917, a fost prelungită prin efectul diferitelor legi asupra închirierilor sub regimul legii din 1924, care prin art. 10, pune obligațiune chiriașilor să plătească taxele de apă și canal. Pârâtul Leopold Schram, a plătit aceste taxe proprietarului, după repartizarea ce acesta o făcea asupra chiriașilor imobilului. Pârâtul chiriaș nu a plătit cota parte din costul apei pe lunile Ianuarie și Februarie 1926. Cu notificarea făcută prin intermediul Portăreilor Trib. Ilfov la 8 Mai 1926, reclamanții proprietari, îl somează să plătească suma de 748 lei ce a fost repartizată de ei asupra pârâtului chiriaș, pentru aceste două luni. La data de 14 Mai 1926, termen fixat prin notificarea reclamanților, pârâtul se prezintă la Portărei și declară că nu se opune a plăti cota parte din taxele de apă, însă va face aceasta după constatarea autorităților competente, deoarece i se cere o sumă mai mare, decât aceea pe care trebuie să o plătească. La 7 Iunie 1926 pârâtul chiriaș face ofertă proprietarilor, invitându-i la Portărei pentru ziua de 10 Iunie 1926, când oferea să le plătească suma de lei 720 taxa de apă pe cinci luni și 290 lei taxa de gunoi pe întreg anul. La 10 Iunie 1926, la Portărei, menține oferta către Iosef Steinhardt, pe care acesta refuză să o accepte.

Având în vedere că prin art. 10 al legii asupra închirierilor din 1924 s'a impus obligațiunea chiriașilor cu contracte prelungite să plătească taxele comunale de apă și canal pentru imobilul ce-l locuiesc. Că taxa de apă nu este o sumă fixă, ci se determină

de autoritatea comunală, în raport cu cantitatea de apă consumată.

Având în vedere că în cazul de față din interogatoriul reclamantului se constată că pârâtul ocupă numai un apartament în imobilul din Str. Mircea Vodă No. 42, iar acest imobil împreună cu cele dela No. 40 și 44 din Str. Mircea Vodă și cele din Str. Olteni No. 25 și 27 sunt deservite de un singur contor, care înregistrează întreaga cantitate de apă consumată de cei unusprezece chiriași ce ocupă aceste imobile.

Că, în această situație pârâtul urmează să plătească numai o cotă parte aferentă apartamentului său stabilită prin convențiune sau prin judecată.

Având în vedere că s'a susținut că între pârât și proprietarii reclamanti intervine o convențiune asupra modului de plată a taxei de apă prin aceea că pârâtul acceptase să plătească după repartizarea ce o făcuse proprietarii proporțional cu numărul de camere ocupate de fiecare chiriaș.

Având în vedere că nu se constată această convențiune ci numai că pe lunile Martie și Aprilie 1925 pârâtul chiriaș a plătit taxa pentru apă, după o listă făcută de proprietari. Dar chiar dacă ar fi stabilită existența unei astfel de convențiuni, cum suma de plată variază dela o lună la alta în raport cu cantitatea de apă consumată, chiriașul este în drept să deserte dela caz la caz suma pe care o reclamă proprietarul.

Având în vedere că opunerea chiriașului de a plăti suma repartizată de proprietari pe lunile Ianuarie și Februarie 1926 este justificată de împrejurarea că în tabloul (lista) de repartiție a taxelor de apă făcut de proprietar aceste faxe nu sunt repartizate asupra tuturor chiriașilor. În adevăr la interogatoriul ce s'a luat unuia dintre reclamanti acesta a recunoscut că între chiriașii din str. Olteni No. 25—27 este și d-rul Distenfeld, care nu a fost trecut în tabloul de repartiție a taxei de apă, încât cu drept cuvânt pârâtul a refuzat plata sumei ce i se cerea. Că, chiriașul pârât pentru a justifica buna sa credință a făcut ofertă proprietarilor pentru a le plăti taxele comunale cu o sumă pe care o calculase după tarifele Primăriei București pentru imobilele fără contor.

Având în vedere că în lipsa unei convențiuni sau unei hotărâri judecătorești obligațiunea pârâtului chiriaș, de a plăti taxele comunale nu este lichidă încât neexecutarea ei nu atrage rezilierea. Că, deci, acțiunea este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Având în vedere și cererea de cheltueli de judecată și apreciind asupra lor le fixează la suma de una mie lei.

Pentru aceste motive, respinge.

Semnat: *Carol Mayer*.

TRIBUNALUL COVURLUI S. I.

Audiență dela 6 Octombrie 1926

Președinția D-lui Aurel Vidrescu

Petrina Fluture cu Elena Cătescu

Cu toate că în principiu proprietatea nu se transmite de cât în condițiunile și întinderea pe care predecesorul ar fi avut asupra ei, potrivit maximei „nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet“, otuși în scopul salvagădării dreptului de proprietate și linișt socială, se atenuază consecințele riguroase ale principiului de mai sus, validându-se actele emanate dela un erede aparent pe baza regulii „error communis facit ius“, cu condițiunea însă că terțul achizitor să fi fost de bună credință și eroarea să fi fost astfel, încât cu toată diligența sa, terțul era fatal să cadă victima aparențe de legalitate pe care vânzătorul o avea și care l făcea să treacă față de toată lumea ca adevăratul proprietar al imobilului vândut.

No. Admisă contestația făcută de către Petrina Fluture în contra urmării exercitate de către Elena M. Cătescu.

S'au ascultat D-ni avocați Vlad Dimitriu pentru contestație și Dinescu pentru intimată.

Tribunalul,

Asupra petițiunei înreg. sub No. 1118/925 la acest Tribunal prin care Petrina Fluture face contestație contra urmării ce se exercită de Elena M. Cătescu autorizată de soțul ei Mihail Cătescu contra Anastasiei Ionescu în baza actului de vindere-cumpărare aut. sub No. 1571/921 de Tribunalul Covurlui.

Având în vedere jurnalul No. 3288/925 a Tribunalului prin care se autoriză Corpul Portăreilor locali ca la stăruință să procedă la executarea acestui contract în sensul de a se pune cumpărătorea Elena M. Cătescu, față de vânzătorea Anastasiei Ionescu în posesiunea de fapt a imobilului.

Având în vedere susținerile părților și actele dela dosar.

Având în vedere că contestațiunea susține că este coproprietară asupra imobilului în discuțiune pe care-l deține în calitate de moștenitoare a def. Manolache Cristoforeanu Diaconu, a cărei fiică este și din a cărui patrimoniu face parte și acest imobil.

Având în vedere că din procesul de partaj ce face obiectul dosarului No. 1650/914, atașat la dosarul contestațiunei, rezultă în fapt atât că imobilul în litigiu este rămas în masa succesorală a def. Manolache C. Diaconu, cât și că pe urma acestuia au rămas mai mulți copii legitimi printre cari și Anastasia Ionescu — vânzătorea — cât și Petrina Fluture — contestațiunea de azi — fapt necontestat nici de intimată.

Că însă aceasta invocând teoria eredelui aparent susține că a cumpărat fiind de bună credință că adevărata și unica proprietară este Anastasia Ionescu și deci că vânzarea trebuie validată.

Că, astfel fiind, urmează a se examina în primul loc dacă în speță Elena Cătescu cumpărând imobilul dela moștenitoarea Anastasia Ionescu s'a găsit într'adevăr în fața unei situațiuni de așa natură care s'o facă să cadă în eroarea invincibilă că alți moștenitori nu mai există, cu toată diligența și buna credință ce a avut.

Considerând că, proprietatea nu se transmite decât în condițiunile și întinderea ce predecesorul ar fi avut asupra ei, principiul stabilit prin maxima „nemo plus uris transferre potest quam ipse habet“.

Că, prin excepție dela acest principiu, în scopul salvărdării dreptului de proprietate și liniște socială, legea a consacrat prescripțiunea, iar doctrina și jurisprudența pentru motive de echitate și asigurarea circulațiunei bunurilor atenuând consecințele riguroase ale principiului de mai sus, validează în general actele emantate dela un erede aparent pe baza regulei „error communis facit jus“, cu condițiunea ca terțul achizitor să fi fost de bună credință și eroarea comună să fi fost după unii omenească, iar după alții atât de generală și invincibilă încât cu toată diligența sa terțul era fatal să cadă victima aparentei de legalitate pe care vânzătorul o avea și care l făcea să treacă față de toată lumea ca adevăratul proprietar al imobilului vândut (Dec. 25,925 C. A. Galați splendid redactată de d. Consilier N. Jac-Constantinescu).

Având în vedere contractul aut. sub No. 1578,921, aflat în original la dosar, prin care intimata cumpără cu autorizația soțului său imobilul în litigiu dela Anastasia Ionescu în care se menționează că aceasta din urmă posedă „în baza testamentului aut. de Tribunalul Covurlui sub No. 1680/914“, care testament fiind deci actul de proprietate al vânzătoarei a fost — sau trebuia să fie — studiat de achizitoare.

Având în vedere că în partea finală a acestui testament aflat în copie la dosar, testatorul V. M. Diaconu dispune ca sora sa Anastasia Ionescu — legatară testamentară — „să plătească surorii sale Petrina Fluture din Com. Văcăreni jud. Tulcea“ o sumă de bani.

Că deci, cumpărătoarea fiind în măsură de a lua cunoștință de existența contestatoarei și de rudenția ce o leagă de vânzătoare nu mai poate susține eroarea comună, cu atât mai mult cu cât din depozitiile tuturor martorilor și din însuși recunoașterile părților se stabilește că imobilul este deținut de contestatoare încă din anul 1916, încât terța achizitoare avea posibilitatea ca la data cumpărării să afle calitatea în care se deține acest imobil de către sora vânzătoarei, lueru ce dacă nu l'a făcut presupune cel puțin o lipsă de diligență din partea sa, înălăturând complect eroarea invincibilă în care pretinde că o căzut.

Că, avea perfect cunoștință de pretensiunile și de existența altor moștenitori în afară de vânzătoare, rezultă și din depozitiunea martorei Simona Holga ce arată că mai înainte de cumpărare a întrebat-o scul intimată „dacă crede că o să fie disensiune asupra imobilului prin aceia că mai au pretențiuni de stăpânire și alte persoane decât vânzătoarea“.

Că, în ori și ce caz era în măsură să afle aceasta, căci din depozitiia martorului Ion Andrei rezultă că încă cu doi trei ani mai înainte de cumpărare să stabilise pe aceiași stradă cu imobilul discutat, iar martorul acesta ca și Simina Holga, Gh. Holga și Jona Bulumacă, propuși de contestatoare, arată cu precizie că în tot cartierul era bine cunoscut de toată lumea că Elena Fluture este sora Anastasiei

Ionescu și că are pretențiuni de proprietate asupra imobilului.

Că, din însăși depozitiile martorilor Vasilica Rarinea, Elena Stoica și Gh. Dimitriu propuși de intimată rezultă că contestatoarea locuia imobilul la data când a fost vândut, arătând însă că nu cunoștea calitatea în care-l deținea și că considerau proprietară exclusivă pe Anastasia Ionescu.

Că, existența pretențiunilor și altor moștenitori decât Anastasia Ionescu era un fapt cunoscut public este și împrejurarea că în fața instanțelor din localitate există încă din 1914 un proces de partaj prin care se urmărea divizarea imobilului în litigiu, în care proces s'au audiat diferiți martori din partea locului, ceia ce arată că era o situațiune cunoscută de lume, după cum se constată că însuși intimata a cunoscut-o intrând în acest proces și cerându-i redeschiderea în anul 1922, când fusese amânat fără termen încă din 1916.

Că, din împrejurarea că contestatoarea lipsea din localitate un număr de ani în care timp a locuit într-o comună din Dobrogea unde soțul său ocupa un serviciu public, nu i se poate face o culpă cu rezultatul de a se vedea expropriată din drepturile ei ereditare, cu atât mai vârtos cu cât — după cum am văzut mai sus — la data vânzării era de câțiva ani reîntoarsă în imobilul asupra proprietății căruia manifesta pretențiuni și pe care-l locuște ca atare.

Că, dacă în lipsa acesteia alți comoștenitori făcând acte de administrațiune au perceput chirii sau au plătit dări, nu duce la concludsiunea față de toate cele expuse mai la deal, că în anul 1921 să treacă exclusiv proprietară Anastasia Ionescu ce nici nu locuia în localitate.

Având în vedere că intimata nu și susține drepturile ca emanând din testamentul aut. sub No. 1680 din 1914, apărare la care de altfel a renunțat și în procesul de partaj, în care a intrat în locul autărei sale Anastasia Ionescu, urmează a se primi contestațiia de față anulându-se toate lucrările de urmărire efectuate în cauză pe baza acestui act, rezervându-se intimei dreptul de ași valorifica pretențiunile pe calea unei acțiuni principale, într-o acțiunea de partaj a fost respinsă ca neregulată introdusă.

Pentru aceste motive, admite, etc.

Semnat: *Aurel Vidrașcu.*

Administrația revistei roagă pe d-nii abonați în întârziere a-i trimite cât mai neîntârziat costul abonamentului rămas neachitat.

Tabla de materii pe anul 1926 se trimite abonatilor în curent cu plata abonamentului fără altă plată suplimentară.

Acei cari nu au primit-o, sunt rugați a ne încunoștința spre a li se trimite.