

# 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 RĂDULESCU  
PRIM-REDACTOR

REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA  
3, STRADELA SF. SPIRIDON, 3

B. P. RĂDULESCU  
REDACTOR-ADMINISTRATOR

**E. A. Poniopol și C. G. Vasiliu.** — *Studiu asupra regimului presei în legislațiunea comparată.*

**Jurisprudența Română.** — *Inalta Curte de Casație și Justiție, s. III.* Contencios administrativ. — Profesor universitar. — Recomandare. — Senat universitar. — Refuzul numirii. — Act ilegal. — Casare.

(D. V. Barnoschi cu Ministr. Instruc. publice).

*Curtea de Apel din București, s. II.* — Ipotecă. — Imobile prin destinațiune. — Drept de urmărire. — Opozabilitate. (Banca Desnayo cu Societatea Anonimă de Comerț).

*Tribunalul Ilfov, s. II c. c.* — Tacită reconducție. — Prețul și condițiile noului închirier. — Prolungirea în virtutea legii. (Heorv Catargi cu Arghira Gavrilescu și alții).

## Studiu asupra regimului presei în legislațiune comparată<sup>1)</sup>.

Cu totul sub alt aspect se prezintă legislațiile de presă cuprinse în categoria numită de noi a măsurilor preventive «deasupra» dreptului comun. După cum sunt măsuri preventive cari nu paralizază exercițiul unui drept la care se aplică, și nu au de scop decât, dacă o infracțiune s'a comis, de a ușura căutarea vinovatului, tot astfel sunt măsuri preventive cari paralizează complet exercițiul acestui drept. Și unele și altele se așează în afară de dreptul comun, adică a dreptului represiv, dar primele se așează «alături» de dreptul comun pentru a-l întări și a-l face mai ușor, mai repede și mai sever în aplicarea lui, pe când celelalte se așează deasupra dreptului comun punându-se în mod absolut și total în locu-i. Cenzura și autorizația prealabilă sunt măsuri din această a doua categorie. Libertatea presei, unul din drepturile individuale, e de fapt complet suprimat când sistemul preventiv cuprins în această categorie e aplicat. Se va refuza deci în mod hotărât unui regim care institue aceste măsuri preventive, calificăția de regim de libertate. Din actualele legislații europene, două funcționează sub regimul de autorizație pre-

alabilă, cea italiană și cea rusească. În legea italiană a presei din 31 Decembrie 1925, articolele 1, 2, 3, cer ca fiecare ziar, pentru a putea să apară, să-și desemneze un girant responsabil care va trebui să fie «recunoscut» de procurorul general al Curții de apel din resortul căruia aparține publicația. Procurorul general va putea refuza recunoașterea tuturilor celor cari au fost condamnați de două ori pentru delict de presă. În contra acestei decizii se poate face recurs la Ministerul de Justiție, cu drept de recurs superior la Consilul de stat pentru motive de legitimitate.

Apariția ziarului nu poate avea loc până când nu a intervenit decizia de recurs, ziarul care va fi publicat înainte ca să fie recunoscut, va fi confiscat.

Legea italiană agravează acest regim și prin obligativitatea «cauțiunei» de depus, facultativă în formă, determinată la începutul anului de președintele tribunalului (art. 5), obligatorie însă în fond, căci mașinele, caracterele și tot materialul tipografie constituie deja o garanție legală pentru plata amenzilor eventuale conform dispozițiilor articolului 4. Eine înțeles că o declarație prealabilă va fi făcută la procuror cuprinzând numele și adresele proprietarului, editorului și tipografului (art. 3), condițiuni cerute și de alte legislații de presă.

«Recunoașterea» din legea presei italiene este cum vedem o adevărată autorizație prealabilă. În locul sancțiunei judiciare se institue sancțiunea administrativă, ori dacă administrația are dreptul de a autoriza, nu i se poate refuza în mod logic dreptul de a avertiza, suspenda, sau suprima un ziar, căci aceste măsuri nu sunt decât consecințele celei d'întâi. În aceeași categorie vom pune și legea presei din Rusia (Decretul comisarilor poporului din 12 Decembrie 1921). Orice publicație va trebui pentru a avea dreptul să apară să obție permisiunea de la Gosizdat (departamentul publicațiilor) sau al

1) V. *Dreptul*, No. 9 și 12 dela 27 Februarie și 20 Martie a. c. N. R.



organului local corespunzător care va referi pentru confirmare Gosizdatului (art. 2). Ziarele sau biourile de publicație vor putea poseda tipografiile și alte mobile necesare editurii, sau le pot lua cu chirie de la Stat ori de la particulari cu autorizația consiliului suprem al Economiei naționale și cu aprobarea Gosizdat-ului și al Comitetului central al tipografilor (art. 3).<sup>1)</sup> Deasemeni importul publicațiilor stăine va fi autorizat de Gosizdat pentru fie care caz în parte (art. 4). Prețul publicațiilor va fi fixat de comun acord cu Gosizdatul (art. 5). Autorizația prealabilă nu privește numai imprimatul ci chiar manuscrisul, ceea ce însemnează că și cenzura prealabilă există. Astfel articolul 9 cere ca orice manuscris, înainte de a fi trimis la tipar, trebuie să fie trimis organelor art. 8 (Gosizdat) și permisia dată va fi tipărită pe fiecare număr. Orice imprimat scos fără permisiunile cerute de lege va fi confiscat și publiciștii dați în judecată (art. 10). Legea cuprinde și măsurile obișnuite ale depozitului legal (art. 11), cu obligația plătiturii unei taxe. Regimul cum vedem e extrem de categoric și de limpede. De libertatea presei nu e vorba.

Printr-o întâlnire care poate fi obiectul unor reflexii interesante relativ la sincronismul între regimul politic și legile de presă, singura legislație extra-europeană care are un regim preventiv cerând autorizația prealabilă, depunerea unei cauțiuni sau confiscarea, este aceea a Egiptului, căci cea Chineză admite numai cenzura prealabilă, cu sancțiunea ei logică, confiscarea. Numai depunerea unei cauțiuni e cerută de cea a Marocului francez și a Siriei.

Legea egipteană a presei din 26 Noiembrie 1881 cere mai întâi ca orice tipografie să obțină autorizația Ministerului din Interne și să depună o cauțiune de 10.000 plăstri, autorizație care poate fi ori când retrasă (art. 1). Nici o publicație nu poate apare înainte de a se fi depus de către tipograf cinci exemplare la biroul presei de la Ministerul de Interne (art. 5). Falsa declarație, ne depunerea la timp vor fi pedepsite cu confiscarea (art. 4). și cu amenda (art. 5).

Deasemenea va fi pedepsită cu o amendă de 2000—4000 plăstri lipsa de declarație de existență cu indicațiile de rigoare (art. 6). Autorizația prealabilă e absolut necesară pentru apariția unui ziar sau periodic și e personală. Orice schimbare în personalul ziarului fie de proprietar, fie de girant, șefi, redactori sau administratori (art. 11), va fi anunțată. Cauțiunea cerută va fi pentru periodice de 100 lire sterline egiptene (art. 12). Orice ziar va putea fi suspendat sau suprimat în interesul or-

dinei publice, a bunelor moravuri, sau a religiei, de către Ministerul de Interne după două avertismente sau fără avertisment de către consiliul de miniștri.

Avertismentul va fi întovărășit și de o amendă de 5—20 lire sterline (art. 13). Cauțiunea va servi la plata amenzilor și va trebui la nevoie să fie refnnoită în termen de 15 zile (art. 20).

Legea chinează a presei din 2 Aprilie 1914 cere indicația numelui și adresei complete a autorului, redactorului, tipografului (art. 13) și necesitatea declarației de existență făcută în momentul publicării și trimisă la autoritatea juridică a domiciliului editorului (art. 4).

Depozitul legal va fi făcut prin depunere a două copii de ziar rezervate dosarelor ministerului de interne.

Chiar publicațiile guvernelor locale vor trimite o copie la minister, fiind exceptate lucrările în strânsă legătură cu actele de guvernământ. Petiția care va întovărăși depozitul va fi semnată de editor și tipograf (art. 5). Publicațiile făcute de școli, mănăstiri sau societăți vor fi semnate în numele acestor instituții (art. 6).

Publicațiile cari arată sub un aspect criticabil actele sau forma guvernului, și ar putea demoraliza publicul, ori ar turbura ordinea vor fi interzise (art. 11).

Autoritățile vor cofisca când va fi cazul în afară de orice urmări judiciare (art. 14), cari pot consta în condamnarea tipografului și a editorului la servitutea penală de gradul al 5-lea. Orice urmărire penală edictată în caz de contravenție la aceste măsuri, se va prescrie în termen de un an (art. 21).

Caracterele marcante ale legislației chineze sunt cum vedem responsabilitatea solidară a editorului și a tipografului, lipsa obligației de a desemna un girant responsabil, depozitul legal și mai ales cenzura prealabilă pentru articolele tendențioase, măsură sancționată prin confiscare,

Legea (Dahir) marocană a presei din 27 Aprilie 1914 și Decretul din 13 Mai 1924 relativ la regimul presei în Siria (Mandat Francez) stabilesc libertatea imprimeriei și a librăriei. Se cere declarația de existență, depozitul legal și indicarea numelui și domiciliului tipografului pe fiecare exemplar tipărit. Orice ziar sau periodic va avea un director responsabil, cetățean al statelor respective și beneficiind de plenitudinea drepturilor sale civile și politice. Insa în afară de aceste obligații luate după legile franceze, orice proprietar de ziar va trebui să depună o cauțiune care va servi pentru plata oricărei amenzi eventuale și care va fi de 500 livre siriene (în Siria) sau de 6000 fr. în Maroc.

(Va urma)

**E. A. Poulopol și C. G. Vasillu**  
*Doctori în drept dela Paris*

<sup>1)</sup> Aceasta ca consecință a suprimării dreptului de proprietate sub regimul sovietic.



## JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

## INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE S. III

Audiența dela 9 Februarie 1927

Președinția D-lui G. Buzdugan, prim-președinte

D. V. Barnoschi cu Ministerul Instrucției Publice

CONTENCIOS ADMINISTRATIV. — PROFESOR UNIVERSITAR. — RECOMANDAREA LUI DE CĂTRE UNIVERSITATE. — REFUZUL MINISTERULUI DE A NUMI PE CANDIDATUL RECOMANDAT. — MOTIVAREA REFUZULUI. — ACT ILEGAL. — ART. 81 DIN LEGEA ÎNVĂȚĂMÂNTULUI SUPERIOR.

Potrivit art. 81 din legea învățământului superior, deosebit de normele de numire prin concurs a profesorilor universitari, Universitățile au și ele dreptul ca prin organele lor autorizate să recomande ca profesori persoane care s'au distins prin activitatea lor științifică sau lucrări de reală valoare în specialitatea catedrei vacante, iar Ministerul pus în fața unei astfel de recomandări nu va putea respinge numirea celui recomandat, de cât prin arătare de temeuri exacte în drept și suficient documentate în fapt, conform principiului care rezidă la baza tuturor deciziunilor judecătorești și administrative pentru a căror validi ate legea cere o motivare.

No. 128. — Admis recursul în Contenciosul administrativ făcut de D<sup>r</sup> V. Barnoschi în proces cu Ministerul de Instrucție publică.

S'au ascultat D-ii avocați Cezar Parteniu pentru recurent și Jean Demetrescu și G. Alixeanu pentru Ministerul intimat.

Curtea deliberând,

Având în vedere că recurentul D. V. Barnoschi, fiind recomandat de Senatul Universitar din Cernăuți pentru a fi numit conform art. 81 din legea Învățământului superior profesor sau agregat la catedra de drept administrativ dela Universitatea din acel oraș, Ministerul Instrucțiunii a refuzat numirea, iar prin recursul de față recurentul se plânge că refuzul Ministerului nu e motivat în sensul legii, cerând, în consecință, ca deciziunea care constată acest refuz, dată cu călcarea legii, să fie anulată, iar recurentul să fie repus în drepturile sale.

Considerând că, în fond, se constată din actele dosarului și discuțiunea urmată în cauză că, după ce s'a primit la Minister avizul Senatului Universitar din Cernăuți pentru numirea recurentului, directorul Învățământului superior printr'un referat conchide la respingerea recomandărei: 1) pentru că această recomandare ar fi devenit nulă și fără valoare legală prin retragerea semnăturii a trei profesori ai Facultății din cei cinci care făcuseră propunerea inițială de recomandare; și 2) pentru motivele invocate de acești trei profesori în declarațiu-

nea lor de retragere a semnăturilor; pe acest referat Ministerul a pus rezoluția: „Nu se aprobă numirea. Se va publica vacantă catedra“.

Considerând că, prin art. 81 din legea învățământului superior, legiuitorul osebit de normele de numire prin concurs a profesorilor universitari, reglementate prin alte dispozițiuni ale legii, a instituit și un sistem special de cooptare, acordând Universităților dreptul, ca prin organele lor autorizate să recomande, ca profesori, persoane care s'au distins prin activitate științifică sau lucrări de reală valoare în specialitatea catedrei vacante, iar Ministerul pus în fața acestor recomandări legal făcute, „va face numirea — zice legea — sau o va refuza motivând“.

Considerând că, legea cerând ca Ministerul să-și motiveze deciziunea prin care respinge numirea celui recomandat în baza art. 81, cerința aceasta exprimată în termeni imperativi nu poate fi satisfăcută — în sensul citatului articol — decât prin arătarea de temeuri exacte în drept și suficient documentate în fapt, principiu care de altfel rezidă la baza tuturor deciziunilor judecătorești și administrative pentru a căror validitate legea cere o motivare.

Considerând că Ministerul Instrucțiunii punând rezoluțiunea prin care refuză numirea recurentului pe referatul directorului general a înțeles fără îndoială să-și însușească motivele din acel referat mai sus menționate.

Că, însă, primul din aceste motive tras din nulitatea actului recomandărei, prin retragerea semnăturii celor trei profesori, este inexact în drept; că, în adevăr, retragerea posterioară a semnăturii unor membri, în fond individual, nu poate avea nici un efect legal asupra validității actului sau deciziunei organului corporativ la care au participat și acei membri, de oarece un atare act sau deciziune sunt considerate în drept ca o manifestare colectivă a voinței întregului corp deliberativ, constituit în forma lui legală, care ca atare, și în aceeași formă de constituire este singur în drept să-și retragă sau să-și revoace actul întrucât — bineînțeles — o asemenea retractare este îngăduită de lege.

Că dar, când Ministerul, în speșă, se întemeiază pentru a respinge numirea recurentului, pe un asemenea motiv de nulitate inexact în drept și ca atare lipsit de orice valoare juridică, deciziunea sa, sub acest raport, are a se considera ca nemotivată.

Considerând că, în al doilea rând, referatul și implicit deciziunea Ministrului par a se întemeia în concluziunile lor și pe considerațiuni de fapt; că însă, în această privință referatul care servă de bază deciziei ministeriale nu articulează nici un fapt precis și concludent, ci se raportă la motivele invo-



cate de semnatarii întâmpinării, cari la rândul-le nu fac decât o vagă aluzie la „motive de ordin național imputate recurentului și desbătute de forurile competente”, fără însă a preciza care sunt aceste motive de ordin național și ce rezultat a avut desbaterea lor înaintea acelor foruri competente, spre a da puțința Ministrului să vadă și să aprecieze dacă recurentul a putut deveni nedemn sub raportul acestor considerațiuni de ordin național, de a ocupa o catedră universitară; că, în lipsa acestor precizii, deciziunea Ministrului nu are la bază decât simplele afirmațiuni vagi și nedocumentate a celor trei profesori a căror control, verificare și apreciere morală se impunea cu atât mai mult Ministrului cu cât judecata înaintea forurilor competente la care se raportează acei profesori se terminase prin înlăturarea că neîntemeiate a imputărilor aduse recurentului înaintea Consiliului de disciplină a corpului de avocați și a unui juriu de onoare, chemate a se pronunța asupra acelor imputări.

Că deci, această deciziune, neavând nici sub raportul faptelor o bază de motivare în sensul legii, rămâne ca un act discreționar al Ministrului și ca atare urmează a fi anulat.

Considerând că, prin efectul acestei anulări, recurentul reîntră în situațiunea de drept pe care o avea anterior actului anulat, că în această situațiune dânsul fiind recomandat de Senatul Universitar împreună cu consiliul facultății respective, urmează că Ministrul Instrucțiunii să se pronunțe asupra acestei recomandări, conformându-se art. 81 din legea învățământului superior, adică: *fie făcând numirea, fie refuzând-o motivat potrivit legii și principiilor mai sus arătate.*

Că, prin această considerațiune recursul este fondat și urmează a se admite.

NOTĂ. — Ce este și ce nu este „drept câștigat” constituie una din problemele grele ale Dreptului. Doctrina a construit multe sisteme, făcând deosebire între legi de formă și legi de fond, între expectativă și drept intrat în patrimoniu, etc. Teoriile sunt ingenioase, dar toate păcătuiesc prin aceea că au nevoie să fie completate prin excepțiuni, cari nu totdeauna confirmă regula.

Legea învățământului superior din 1912, prin art. 81, stabilește chipul în care Universitățile pot să și coopteze profesorii. În 1925, o lege de 3 articole, modifică puțin formalitățile acestei cooptări, chiar pentru recomandările „în curs”, adică făcute de universități, dar care așteptau în sărtarul ministrului transformarea lor în numire sau care așteptau legea de 3 articole să le anuleze.

Dar Înalta Curte n'a înțeles că această lege specială poate anula o recomandare în regulă făcută.

Conflictul dintre legea din 1912 și cea din 1925 s'a pus cu ocazia recomandării d-lor *Al. Tzigara-Samurcaș* și *D. Vasiliu-Barnoschi*, ambii de la Universitatea din Cernăuți.

Cazul Tzigara n'a ajuns încă în fața Casației, deoarece decizia Ministrului din 1925, care aplicase noua lege

vechei recomandări a d-lui Tzigara, a fost anulată de ministrul din 1926 pe motiv că d-l Tzigara avea un drept câștigat să i se soluționeze recomandarea după legea în vigoare din momentul când a fost făcută. Astfel d. Tzigara a fost numit.

În cazul d-lui Barnoschi, în momentul promulgării legii, recomandarea acestuia era rezolvată prin refuz de confirmare, încă din 1924.

Ministerul însă a înțeles, că dacă Contenciosul îi anulează decizia de nenumire, să i se recunoască dreptul de a ajunge la acelaș rezultat aplicând noua lege, adică socotind recomandarea lui Barnoschi ca fiind „în curs” la 1925, deși nu era, fiindcă fusese rezolvată negativ. Înalta Curte, cu drept cuvânt, zice că aceasta nu se mai poate.

La 1925 recomandarea lui Barnoschi nemai fiind „în curs”, legea nouă, cum nu i s'a aplicat atunci, nu i se mai poate aplica nici astăzi. Și foarte bine spune Casația: *Ministerul urmează să se conformeze art. 81, fie făcând numirea, fie refuzând-o motivat potrivit legii și principiilor de mai sus.*

Nu știu ce-ar fi zis Casația dacă ar ar fi avut să se pronunțe în cazul Tzigara, a cărui recomandare cădea într'adevăr sub prevederile legii din 1925; dar desigur nu putea săse pronunțe altfel decum a făcut în cazul Barnoschi a cărui recomandare nu cădea sub acea lege nouă.

Decizia de mai sus are deosebită importanță și din alt punct de vedere.

Ministerul obligat să motiveze refuzul său de confirmare, a invocat convingerea sa că Barnoschi s'ar fi abătut dela datoriile sale patriotice și naționale, înlăturând totodată deciziile a două jurii de onoare ce achitaseră pe Barnoschi de asemenea învinuiri.

Înalta Curte hotărăște că, nici chiar într'o asemenea materie, simpla convingere a ministrului nu poate constitui o motivare legală. Și poate, ceeace este încă și mai interesant, este că Înalta Curte reține cele două deciziuni ale juriilor de onoare, deciziuni esențialmente de fapt. Le reține, și le însușește și în temeiul lor găsește că decizia Ministrului, care le-a neglijat, este neîntemeiată.

În ce privește anularea deciziei ministeriale care se mai întemeia și pe retragerea a trei semnături, este o simplă aplicare de principii cu totul elementare și nediscutabile. Trei profesori cari au iscălit recomandarea ca membri ai marelui colegiu universitar, vin, individual, după un an, să declare că înțeleg să-și retragă semnătura! Ev dent, Înalta Curte n'a putut să vadă un act juridic într'un asemenea act neserios.

Ed. Mirto.

## CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI S. II-a

Audiența dela 27 Octombrie 1926

Președinția D-lui C. Macri, președinte

Banca de Devize și Lombarde cu Societatea anonimă de comerț IPOTECĂ. — ÎMBUNĂTĂȚIRI ADUSE IMOBILULUI. — ÎNTINDEREA DREPTULUI DE POTECĂ ASUPRA LOR. — IMOBILE PRIN DESTINATIE. — DACĂ E VALABILĂ CONVENȚIA PRIN CARE VÂNZĂTORUL ACESTOR LUCRURI STIPULEAZĂ CA ELE VOR DEVENI IMOBILE PRIN DESTINATIE. — ART. 462, 472 ȘI 1777 COD. CIVIL.

Dispozițiunile art. 1777 cod. civil prevăd că ipoteca se întinde asupra tuturilor îmbună-



tătirilor survenite în urma constituirii ei asupra imobilului ipotecat, fără a distinge dacă îmbunătățirile sunt mobile prin natură sau prin destinație; iar dacă cumpărătorul și vânzătorul unui lucru mobil care a servit la îmbunătățirea imobilului, stipulează că acel lucru nu devine imobil prin destinație, această convențiune nu poate fi opuzabilă creditorului ipotecar, întrucât debitorul nu reprezintă pe creditorul ipotecar, în actele în care drepturile acestuia sunt vătămăte.

No. 156. — Admis apelul făcut de către Banca de devize și Lombarde contra sentinței Trib. Ilfov T. I. comercială cu No. 602/926 în proces cu Societatea anonimă de comerț.

S'au ascultat D-nii avocați Garoariu pentru apelantă și Speer pentru intimată.

Curtea,

Având în vedere apelul făcut de Banca de Devize și Lombarde contra sentinței Nr. 602/926, a Trib. Ilfov, Secția I-a comercială, prin care s'a respins contestația făcută de Banca de devize și lombard contra executării actului de gaj autentificat de Trib. Ilfov, Secția Notariat sub Nr. 9557/925.

Având în vedere că din actele dela dosar și din desbateri se constată că Societatea în nume colectiv Elias și Rafael Demayo, pentru exploatarea unei mori construite pe un teren de două hectare, adus ca aport social de asociatul Elias Demayo, a cumpărat dela Societatea anonimă de comerț, mașinile necesare pentru moară; că, pentru restul de pret datorit, Societatea Demayo a constituit în gaj acele mașini, Societ. vânzătoare anonimă de comerț, stipulându-se că mașinile nu devin imobile prin destinație, înainte de achitarea prețului lor. Că, asupra terenului pe care s'a construit moara și pe care s'au adus mașinile, exista anterior o sarcină ipotecară de 800.000 lei, în favoarea Băncii de devize și lombard, constituită de Elias Demayo, ca debitor personal; că, creditoarea gagistă, nefiind achitată la termen, a cerut scoaterea gajului în vânzare; că, contra ordonanței de vânzare, creditoarea ipotecară a făcut contestație, care respingându-i-se, sus numita a făcut prezentul apel.

Având în vedere că apelanta a susținut următoarele motive de apel:

1) Că, ipoteca fiind anterior constituită, se întinde asupra tuturor ameliorărilor, deci și asupra mașinilor din moară, cari au devenit imobile prin destinație, iar clauza din actul de gaj, că aceste mașini nu devin imobile prin destinație, nu este opozabilă creditoarei ipotecară.

2) Că gajul nu este valabil, întrucât mașinile, contrar dispozițiilor art. 480 alin. VII și VIII cod. com., au rămas în posesiunea debitorului.

3) Că gajul nu este opozabil terților, nefiind transcris în comuna unde se găsește mașinile, conform dispozițiilor art. 480 alin. II cod. com.

4) Că mașinile nu pot fi vândute separat, ci trebuie urmărite cu fondul căruia îi sunt afectate.

Având în vedere că, în conformitate cu disp. art. 1777 cod. civ., ipoteca se întinde asupra tuturor ameliorărilor survenite în urma constituirii ei

asupra imobilului ipotecat, fără a se distinge dacă ameliorările sunt imobile prin natură sau prin destinație.

Că, lucrul mobil devine imobil prin destinație, atunci când proprietarul fondului l'a pus pe el pentru interesul și exploatarea aceluia fond, destinațiunea rezultând din intenția proprietarului de a afecta lucrul fondului.

Că, lucrul devenind prin acest mod imobil prin destinație, convenția dintre cumpărătorul și vânzătorul lucrului, prin care se stipulează că lucrul nu devine imobil prin destinație, nu este opozabilă creditorului ipotecar, întrucât debitorul nu reprezintă pe creditorul ipotecar, în actele în care drepturile acestuia sunt vătămăte.

Considerând că, în speță, hipoteca s'a întins și asupra mașinilor cari au fost aduse în moară, devenite imobile prin destinație, iar convenția dintre Societ. Demayo și Societ. anonimă de comerț, prin care se stipulează că aceste mașini nu devin imobile prin destinație, nu este opozabilă creditoarei ipotecare Banca de Devize și Lombard, întrucât îi vătămă drepturile ei ipotecare, astfel că aceste mașini nu pot fi vândute ca lucruri mobile, ci numai odată cu fondul din cari fac parte.

Având în vedere că intimata Societate Demayo, a susținut că debitorul Băncii de Devize și Lombard este Elias Demayo personal, iar nu firma socială Demayo, care este proprietara moarei construite pe terenul adus ca aport social de Elias Demayo, și deci creditoarea ipotecară nu are acțiune contra Societății Demayo.

Având în vedere că Banca de Devize și Lombard având un drept de ipotecă asupra terenului, are un drept real asupra întregului imobil construit asupra acelui teren și asupra mașinilor devenite imobile prin destinație, drept care este opozabil față de oricine ar fi devenit în urmă proprietar al imobilului, deci și față de Societatea Demayo, actuala proprietară.

Că, astfel fiind, primul motiv de contestație și al patrulea cu care este în legătură, sunt întemeiate și fără a mai discuta celelalte motive, apelul și contestația urmează să fie admise și ordonanța de vânzare anulată.

Pentru aceste motive, redactate de d. Președinte C. Macri, Curtea admite apelul.

Semnați: C. Macri, G. T. Ionescu, P. Teodorescu.

## TRIBUNALUL ILFOV S. II-a CIV. COR.

Audiența dela 15 Februarie 1927

Președinția D-lui Traian Orleanu, președinte

Henry Catargi cu Arghina Gavrilescu și alții.

TACITĂ RECONDUCTIE.—BAZA PE CARE SE INTEMEIAZĂ,—PREȚUL ȘI CONDIȚIILE NOUEI LOCATII.—ORIGENI REZULTÂND DIN CONTRACTUL EXPIRAT.—ART. 1436, 1437, 1438 ȘI 1452 COD. CIV. TACITĂ RECONDUCTIE.—DACĂ CONTRACTELE DE INCHIRIERE PRELUNGITE ÎN VIRTUTEA LEGILOR EXCEPȚIONALE POT CREA O SITUAȚIE JURIDICĂ SUCEPTIBILĂ DE O RECONDUCTIE TACITĂ.—ART. 1436 ȘI COM. CIV. COR.



1. Tacita reconducție fiind o locațiune nouă creiată pe baza legii, întemeiată pe un fapt și pe o prezumțiune de consimțământ, tot legea îi impune prin textele art. 1436 și următorii regulile de drept sub care poate opera între părți, iar nu contractul expirat, care servește numai ca criteriu pentru stabilire sarcinilor și prețului relocațiunii tacite.

2. Raportul juridic între părți în timpul prelungirii contracte or de închiriere sub regimul legilo excepționale nu este un raport pur locativ, de oarece consimțământul nu este liber pentru ambele părți și nici prețul nu a fost lăsat la libera lor voință, ast-fel că această situațiune juridică nu poate fi susceptibilă a opera o tacită reconducțiune, iar faptul de a deține imobilul după expirarea unor asemenea prelungiri forțate de contracte de închiriere, nu operează o nouă locațiune, ci rămâne un simplu fapt care poate da naștere la despăgubiri pe baza principiului că nimeni nu se poate îmbogăți în dauna altuia.

Tribunal,

Asupra acțiunii intentate, prin petițiunea înregistrată la No. 21.387/926, de către Henry Catargi în contra Arghiriei Gavrilescu personal și ca tutuare legală a minorei sale fice Elena, precum și în contra Steliane J. Gavrilescu și Ște an J. Gavrilescu.

Având în vedere actele și lucrările din dosar, interogatoriul luat părâtei Arghira Gavrilescu, precum și concluziunile orale și scrise puse de părți în acest proces.

Având în vedere că, prin acțiunea de față, reclamantul Henry Catargi, cere evacuarea părăților din prăvălia situată în str. Căldărari No. 2, precum și plata sumei de 90.000 — lei, ca echivalent al lipsei de folosință, ambele capete de cerere motivate pe faptul că aceasta din urmă, ocupă fără nici un titlu această prăvălie, încă dela 23 aprilie 1926.

Având în vedere însă că, părății în combateri opune reclamantului un titlu locativ rezultat din faptul că, au continuat a ocupa această prăvălie și după expirarea contractului de locațiune autenticat la No. 9688/920 de Trib. Ilfov secția de Notariat, fapt care a operat în favoarea lor e tacită reconducțiune în condițiunile și pe termenul contractului de mai sus.

Că, acest titlu producând rapoarte de ordin locativ între părți, evacuarea imobilului, ocupat în virtutea lui, char când se pretinde a nu se fi plătit prețul locațiunii, nu poate fi cerută pe calea dreptului comun, cum se cere astăzi, ci pe calea indicată de legea chiriilor, de aceia părății conchid

la respingerea acțiunii și ca greșit intentată, fiind îndreptată la o instanță de drept comun.

Având în vedere că, reclamantul obiectează că titlul ce i se opune astăzi de părăți nu poate fi operant în cauză de oarece faptul deținerii imobilului închiriat este opera părăților de astăzi precum, și a autorului lor, pe când contractul de locațiune invocat ca bază a acestui titlu, a fost consimțit de comercianții asociații J. Fundescu și J. Gavrilescu persoană juridică cu totul distinctă de acea a părăților și a autorului lor.

Că, chiar dacă s'ar socoti că deținerea imobilului închiriat de către autorul părăților a operat în favoarea sa și a descendenților săi o tacită reconducțiune, pentru că este una din persoanele ce au figurat ca locatar, în contractul de locațiune expirat, totuși, acest contract, expirând din 1922 aprilie 23, ca termen convențional, precum și ca termen de prelungire acordat prin diversele legi de prelungirea contractelor de locațiune din ziua de 23 aprilie 1925, el nu mai este susceptibil de a fi invocat ca bază a unei noi relocațiuni.

Că, continuând mai departe argumentarea sa, reclamantul arată, că, în speță, se poate invoca de părăți o tacită reconducțiune, însă care să aibă la bază un alt contract de locațiune ce realmente a avut loc între autorul părăților și reclamant și anume un contract verbal ce a fost consimțit între aceștia în ziua de 23 aprilie 1925 pe termen de un an, adică până la 1926 aprilie 23 și pe un preț de 100.000. — lei chirie, dar și reconducțiunea tacită, ce ar avea la baza sa acest ultim contract verbal, a încetat prin concediul ce a fost dat în ziua de 22 Septembrie 1926 în virtutea cererii de evacuare formulată pe calea ordonanței prezidențiale în fața prezidentului S. IV-a c. c. a acestui Tribunal, în care reclamantul își manifestă voința sa de a curma cursul și acestei tacite reconducțiuni.

Că, așa fiind, conchide reclamantul, întrucât un concediu a fost dat părăților, titlul ce încearcă a-l opune, chiar și în ipoteza susținută de părăți nu mai are existența legală din ziua de 22 septembrie 1926, și de la această dată deținerea prăvăliei din str. Căldărari se face fără titlu și prin consecință cererea de evacuare formulată în contra părăților este de natură a fi tranșată pe calea dreptului comun.

Având în vedere că, din modul cum părțile, în discuțiunile lor, pun problema, rezultă implicit că există, în opiniunile lor, un punct comun și anume acela că este admisibil în speță a se fi operat o tacită reconducțiune, dar diferențiază între ele în ce privește baza contractuală pe care ea devine operantă în cauză și apoi diferențierea este și mai esențială asupra ideii principale de durabilitate în timp a unei tacite reconducțiuni,



Că, în adevăr, părății susțin că tacita reconducțiune, invocată de dânsii ca titlu ce justifică deținerea prăvăliei din stada Căldărări, are la baza ei contractul de locațiune autenticat, în 1920, pe când reclamantul susține că poate avea contractul verbal din 1925, iar în ce privește durata acestei relocațiuni în timp, părății susțin că, ea operează pe termenul defipt în contractul ce îi servește drept bază, pe când reclamantul susține, că ea încetează în momentul când un concediu a fost dat de la locator la locatar sau invers.

Că, aceasta fiind modul părăților de a privi problema, pentru rezolvarea ei Tribunalul urmează a examina în drept care sunt bazele pe care tacită reconducțiune operează între părți.

Având în vedere, că prin tacită reconducțiune legiuitorul stabilește raporturi juridico-locative între locator și locatar, după expirarea contractului de locațiune, ca o consecință a unui fapt și pe baza unui consimțământ tacit, faptul că locatarul continue a locui imobilul închiriat peste termenul stipulat în contract și consimțământul prezumat al părților că și ele înțeleg a atribui și acestui fapt un efect juridic cu caracterul legământului de drept anterior.

Că, deci, fondându-se pe un fapt, opera exclusivă a uneia din părți, și pe un consimțământ prezumat, tacita reconducțiune nu poate fi socotită din punct de vedere logic și juridic de cât ca o nouă locațiune fără nici o legătură de continuitate cu locațiunea anterioară și ajunsă la termen, de la care împrumută aspectul ei locativ.

Că, așa dar tacita reconducțiune, fiind o locațiune nouă creiată pe baza legii, întemeiată pe un fapt și pe o prezuțiune de consimțământ, tot ea îi impune și regulile de drept sub cari poate opera între părți.

Că, în adevăr, prin textele art. 1436, 1437, 1438 și 1452 cod. civil, legiuitorul fixează caracterul tacitei reconducțiuni, condițiunile ei, durata și modul cum ia sfârșit.

Că, în ce privește caracterul ei, legiuitorul o caracteriză ca o locațiune fără termen în ce privește stabilirea condițiunilor ei — prin condițiuni înțelegându-se sarcinile și prețul, — legiuitorul indică ca criteriu condițiunile contractului anterior, iar în ce privește determinarea duratei și fixarea momentului în care ea încetează se indică ca criteriu: obiceiul locului.

Că, pentru a întregi constituțiunea pe care legiuitorul o dă acestui raport juridico-locativ urmează a se preciza numai care este obiceiul locului cu privire la durata contractelor de locațiune fără termen și la modul cum poate înceta.

Având în vedere că după uzanțele cunoscute și

în general admise, locațiunea imobilelor destinate a servi, fie locuinței fie exercițiului unui comerț se face la donă epoci în cursul anului și anume la Sft. Gheorghe și la Sft. Dumitru, iar minimul de termen pe care se conchid este de șase luni, adică aproape exact intervalul de timp cuprins între aceste două epoci.

Că, prin urmare, conform acestui obicei, tacita reconducțiune nu poate avea o durată mai mare decât șase luni cari începe sau se termină cu una din aceste două epoci, bineînțeles fiind succetibilă din cauza caracterului ei de locațiune fără termen a se prelungi până la epoca imediat următoare. dacă faptul deținerei imobilului închiriat s'a produs și dincolo de una din aceste două epoci și tot astfel se va repeta până când părțile, printr'un concediu înțeleg a-i pune capăt.

Că, iarăși tot în uzanțele generale și cunoscute este că concediul să fie dat cu cel puțin o lună de zile înaintea uneia sau altei din aceste epoci pentru ca nu care cumva acest concediu prin intempestivitate să nu devie o surpriză pentru una din părți spre a o pune într'o situațiune dificilă, fie a nu avea timpul material să-și găsească o locuință sau să-și închirieze imobilul devenit liber, fie a i se da un concediu la o epocă când nu se cere sau nu se oferă imobile pentru închiriere.

Că, acestea fiind bazele pe care operează tacita reconducțiune, numai pe aceste baze urmează a se fixa raporturile de drept între părțile în litigiu.

Că, așa dar, dela început, în problema noastră trebuiește îndepărtată ideia că, baza tacitei reconducțiuni este contractul expirat, deoarece el servește numai ca criteriu pentru stabilirea sarcinilor și prețului relocațiunii tacite.

Că, așa dar, trebuiește îndepărtată și ideia durabilității tacitei reconducțiuni pe tot termenul contractului expirat precum și aceia că această locațiune nouă încetează în chiar momentul în care un concediu a fost dat dela o parte la alta, deoarece atât durata ei cât și momentul în care încetează se determină și o fixează în modul arătat mai sus, conform obiceiului locului, adică pe un interval de timp cuprins între Sft. Gheorghe și Sft. Dumitru a celuiiaș an susceptibil a se repeta până la un concediu dat cu o lună de zile înainte de una din aceste două epoci.

Având în vedere că, în speță, un concediu a fost dat de la locator la locatar, prin cererea de ordonanță prezidențială adresată Președintelui secției a IV-a a acestui Tribunal în ziua de 22 Septembrie 1926, deci cu o lună de zile anterior lui Sft. Dumitru 1926, acest concediu, în forma în care a fost dat fiind suficient deoarece ce legiuitorul nu



impune vreuna, a operat încetarea tacitei reconducțiuni pe ziua de 26 Octombrie 1926, iar nu pe 22 septembrie cum susține reclamantul și cum deținerea mai departe de către locatar a imobilului închiriat peste termen nu mai poate opera o nouă reconducțiune tacită, conf. art. 1438 c. civ. ea se face fără titlu și într-o asemenea situațiune acțiunea de evacuare, pe acest motiv devine nefondată, iar exercițiul ei neavând la bază un contract de locațiune ci, un fapt, poate fi întreprins pe calea dreptului comun.

Având în vedere că, pe lângă evacuarea prăvăliei din str. Căldărari No. 2, mai cere încă și plata unei sume de 90.000. - lei ca echivalent al lipsei de folosință atât pentru timpul cât a operat tacita reconducțiune cât și pentru timpul, pentru care părății au ocupat această prăvălie fără titlu, adică de la 23 aprilie 1926 până la data pronunțării acestei hotărâri.

Având în vedere, ca din acest punct de privire conform modului cum legiuitorul a constituit condițiunile sub care operează tacita reconducțiune, lichidarea acestor drepturi se face pe criteriul stabilit de dânsul, adică pe prețul contractului anterior.

Că, însă, sub acest raport, părțile sunt în disensiune, părății socotesc ca contract anterior, contractul autentice din 1920, iar reclamantul socotind a fi contract anterior, un contract verbal, ce pretinde a fi avut loc între dânsul și autorul părăților de astăzi în ziua ds 23 aprilie 1925, și care a expirat după un an, în ziua de 23 aprilie 1926.

Că, desigur, prin această diferențiere, părțile urmăresc o deplasare a criteriului pe baza căruia să se facă lichidarea cuantumului ce se cuvine ca preț al tacitei reconducțiuni, ce se pretinde a fi operat în cauză.

Având în vedere însă, că în ipoteza susținută de reclamant, cum contractul verbal, pe care îl invocă spre a servi ca criteriu întru stabilirea prețului tacitei relocațiuni și a lipsei de folosință, nu se dovedește în mod precis și fața de toți părății, fără discuțiune că susținerea reclamantului trebuie înălțurată și deci urmează a socoti că, în această ipoteză, nu a putut opera o tacită reconducțiune ci, deținerea imobilului din str. Căldărari No. 2 este rezultatul uni fapt, pe baza căruia se stabilește un raport juridic de altă natură decât de natură locativă și care poate da naștere la despăgubiri pe baza principiului de drept general, că nimeni nu se poate îmbogăți în dauna altuia.

Că, și în ipoteza susținută de părăți, concluziunea finală este aceeași, deoarece contractul invocat de dânsii, nu poate fi socotit ca criteriu întru stabilirea cuantumului prețului tacitei relocațiuni

ce se pretinde a se fi operat între părți, după ajungerea la termen, a contractului de mai sus, de oarece acest contract este expirat încă dela 23 aprilie 1922, iar în speță se pretinde că tacita reconducțiune a operat de la 23 aprilie 1925, deci după trei ani de la expirarea lui.

Că, fără discuțiune, diversele prelungiri acordate de legile de prelungirea contractului de închiriere, cari au operat și prelungirea contractului invocat de părăți, nu pot fi privite, sub raportul tacitei reconducțiuni, ca o prelungire a unui contract de locațiune ale cărei clauze sunt rezultatul unui consimțământ liber al părților contractante și în care caz numai faptul deținerei imobilului închiriat peste termenul fixat în asemenea contracte, poate opera o tectită reconducțiune.

Că, fără îndoială, raportul de drept între părți, în timpul prelungirii contractelor de închiriere nu este un raport pur locativ deoarece ce consimțământul nu este liber pentru ambele părți și nici prețul nu a fost lăsat la libera lor voință, fiindcă pentru interes de ordin social, li s'a impus de legiuitor atât contractul cât și condițiunile în care să dăinuiască mai departe.

Că, astfel fiind, acest raport nu poate fi caracterizat ca o locațiune, care în condițiunile prevăzute de codul civil să fie susceptibil a opera o tacită reconducțiune, ci acest raport are mai mult aspectul unei servituți de locațiune, rezultat al nevoilor și ideilor post belice.

Că, așa dar, o astfel de situațiune juridică neputând fi susceptibilă a opera o reconducțiune tacită, ea nu poate fi socotită ca un criteriu care să servească la stabilirea condițiunilor unei locațiuni în sensul voit de codul civil, cu privire la tacita reconducțiune, și faptul de a deține imobilul după expirarea unor asemenea prelungiri forțate de contracte de închiriere, nu operează o nouă locațiune, ci rămâne un simplu fapt care, după cum am arătat mai sus, poate da naștere la despăgubiri pe baza principiului că nimeni nu se poate îmbogăți în dauna altuia.

Că, prin urmare, pe baza celor expuse mai sus, Tribunalul apreciind în fapt privațiunea ce a suferit reclamantul pentru lipsa de folosință a imobilului deținut de părăți, peste expirarea termenului prelungirilor contractului de închiriere și ținând seamă de recunoașterea reclamantului că a primit o sumă de bani ca preț al folosinței imobilului din str. Căldărari No. 2 de la 23 aprilie 1925 până la 23 aprilie 1926, găsește că suma cerută de reclamant este aceea ce i-ar reveni și prin consecință urmează a admite acțiunea sa și din acest al doilea punct de vedere, obligând pe părăți a plăti suma de 90.000. - lei, cerută prin acțiunea de față.

Pentru aceste motive, redactate de d. Președinte Traian Orleanu, admite acțiunea.

Semnat, Traian Orleanu.