

DREPTUL

LEGISLAȚIUNE — DOCTRINA — JURISPRUDENȚA — ECONOMIA — POLITICA

APARE O DATĂ PE SĂPTAMÂNĂ

Sub conducerea D-lui SILIU RĂDULESCU Consilier la Curtea de Apel din București

COSTUL ABONAMENTULUI
A SE VEDEA PE COPERTĂ

REDAȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA
15, STR. JULES MICHELET, 15

B. P. RĂDULESCU
REDACTOR-ADMINISTRATOR
1 Nov. 1893 — 17 Aug. 1931

Solomonescu Gh. — *O constatare și o propunere.*
Jurisprudența română. *Inalta Curte de Casație și Justiție*
[S. I. — (Daune. — Delict. — Dobânzi.) — Ministerul Instruc-
țiunii cu Mircea Pella).
Tribunalul Ilfov S. IV civ. cor. — Legea proprietarilor. —
Cerere reconvențională. — Locațiune. — Peirea lucrului în-
chiriat. — General Castano cu E. Silberman).
Jurisprudența străină. — (Vânzare). Cu nota de D.
Cotrutz.

O CONSTATARE ȘI O PROPUNERE

În numărul dela 5 Februarie al acestei reviste, D-l. G. Solomon, procuror la Inalta Curte de Casație face constatarea că magistrații duc o viață de izolare, care nu mai e compatibilă nici cu vremurile în care trăim, nici cu exigențele de ordin material și profesional pe cari aceste vremuri le-a creiat pentru această categorie de slujitori ai Statului.

Și D-l Solomon are dreptate. Astăzi când aproape în toate domeniile de activitate indivizii se grupează pentru a se afirma și a putea obține mai ușor revendicările lor, noi magistrați continuăm să traim izolați ca acum 30 — 40 de ani în detrimentul și al nostru și al profesiunii noastre.

Să luăm cazul magistraților din București. Deși cea mai mare parte dintre noi lucrăm sub același acoperiș, nu ne cunoaștem în adevăratul înțeles al cuvântului, aproape nici noi magistrații Tribunalului.

Ne vedem ce e drept din când în când cu ocazia tragerilor la sorți. Dar atâta tot. De o legătură mai strânsă între noi, din care să pornească acel spirit de colegialitate pe care-l dorește atât de mult D-l Solomon, nu poate fi vorba.

Cu atât mai puțin nu poate fi vorba de o astfel de legătură între noi și magistrații deasupra noastră.

Pe aceștia noi cei de jos, nu-i cunoaștem pe toți nici măcar din vedere.

Fiindcă nu avem prilejul să-i vedem decât din când în când la festivități, cum e de pildă acela a depunerii jurământului vreunui nou venit în Curte, sau în

vreunul din cele 2 — 3 cluburi pe care le frecven-
tează unii dintre noi.

Evident de această izolare suferim în primul rând noi cei mici, pentru că cei mari necunoscându-ne nu ne dă nici un sprijin, ne lasă să luptăm cu propriile noastre forțe și rezultatele se cunoaște. Nedreptăți și umilințe cari ating firește prestigiul întregului corp al magistraturei. Căci întregul corp al magistraturei ar trebui să se resimtă de ceea ce se petrece prin sălile Ministerului de Justiție sau aiurea ori de câte ori e vorba de vre'o mișcare în magistratură.

Nu voi spune ca d-l Solomon că vina acestei stări de lucruri o poartă în mare parte magistrații noștri superiori pe care, spune D-sa, nu-i prea preocupă binele colectiv. Voi spune numai că o acțiune de cunoaștere de apropiere între noi trebuie să pornească de sus, în jos.

Cum trebuie întreprinsă o asemenea acțiune e de ales. D-l Solomon propune organizarea noastră într-o asociație profesională.

Nu sunt dintre cei cari mai cred în fetișismul robei. Dacă ceilalți nu mai cred de ce să ne supra-
evaluăm noi.

Când ni se spune că, cu toate că purtăm roba, n'avem nici un drept să fim considerați altfel decât ceilalți funcționari, că roba nu ne dă dreptul la un tratament deosebit de al celorlalți funcționari, de ce să ne mai considerăm noi în corp aparte cu o anumită menire în societate, cu anumite obligații printre care și aceia de a trăi izolați, de a nu ne organiza în asociații profesionale, așa cum sunt organizate astăzi aproape toate celelalte categorii de funcționari.

Decât eu cred că ideea aceasta are să prindă mai greu. Mai sunt printre noi încă mulți cari cred că atâta vreme cât purtăm haina pe care o purtăm, nu trebuie să ne agităm, să ne adunăm pentru a protesta contra nedreptăților cari ni se fac, pentru a arăta de pildă că o nouă reducere a salariilor isbește în noi, cei lipsiți de orice altă sursă de venituri mai greu decât și ceilalți funcționari, că și așa cum suntem plătiți o ducem foarte greu, că sunt mulți dintre noi cari la o vârstă la care alții au un interior cumsecade

și o masă cumsecade, sunt siliți să trăiască în câte o cameră și să cerșească permisiunea de a lua masa la popotele ofițerești, ca să nu mănânce în cărciumi.

De altfel mi se pare că s'a și încercat acum câțiva ani alcătuirea unei astfel de asociațiuni dar fără rezultat.

Mai potrivit mi se pare cealaltă propunere a D-lui Solomon. Gruparea noastră în jurul revistelor de specialitate. Ideea este mi se pare pusă deja în practică. Sunt și astăzi 2—3 reviste cari grupează în jurul lor o mână de juriști printre care și câțiva magistrați.

Realizarea acestei propuneri, ar avea avantajul că ar mai înviora puțin revistele noastre juridice cari lăncezesc, anemiindu se din ce în ce, din cauza greutăților cu care trebuie să lupte. Și ar mai avea poate și alt avantaj. Ar determina poate participarea magistraților la manifestările cu caracter științific, de la cari aceștia se abțin aproape complet.

Sunt în București câteva așa zise cercuri de studii juridice, puține foarte puține, cum e de pildă cercul de studii penale. N'o fi interesând pe mulți știința penală, dar sunt totuși destui cari dacă nu prin vocație, cel puțin prin ocupația lor ar trebui să aibă oarecare afinitate pentru această știință.

Ei bine, chiar dintre aceștia nu vezi 2 la conferințele pe care le organizează din când în când acest cerc.

„Magistrații noștri sunt prea refractari manifestărilor cu caracter științific profesional” remarcă unul dintre profesorii noștri universitari, cu ocazia congresului penal internațional care s'a ținut acum trei ani în București. Și avea dreptate. Afară de cei câțiva care au luat parte la deschidere, la debateri n'a venit aproape nici unul, spre deosebire de cei care am văzut mai târziu la Praga, la alt congres, unde a participat efectiv nu numai magistrații din capitală dar și delegați din provincie.

Au însă nucleeele acestea, cum le numește D-l Solomon unele neajunsuri. Ele nu pot cuprinde pe toți magistrații fiindcă numărul revistelor e mic. Apoi grupările rămân izolate unele de altele din care cauză nu se remediază starea de azi decât în parte. În fine adunați în jurul unei reviste magistrații nu vor putea face decât discuții cu caracter științific. Problemele de ordin practic nu pot fi soluționate acolo. Or pentru cei mai mulți, acestea prezintă un mai mare interes — o mai mare atracție.

Pentru discutarea acestor chestiuni ar fi mai nimerit poate să se organizeze asemenea nucleee în jurul Curții lor de apel.

Ar participa la aceste adunări magistrații dela reședință și cei din circumscripție ori de câte ori vin la reședință. Numărul participanților din afară va fi poate mic. Cercul de cunoștințe va fi în orice caz mai mare de cât astăzi, când după cum spuneam nici cei dela reședință nu se cunosc. În București s'ar putea organiza un nucleu mai mare alcătuit din magistrații Capitalei. Și nucleul ar fi destul de reprezentativ, fiindcă

în București sunt magistrați de toate categoriile, din toate treptele ierarhice.

Mi s'a vorbit de ceva asemănător la Atena. Acolo într'o sală din clădirea Consiliului de Stat, se adună prin convocări magistrații Capitalei fie în reuniuni de prezentare, fie pentru a discuta chestiuni de ordin profesional.

La noi, adăpostit în Palatul de justiție sau în altă parte, dacă mijloacele materiale o permit, acest nucleu ar putea grupa în jurul lui și pe magistrații din provincie, ori de câte ori aceștia vin în Capitală.

În chipul acesta am ajunge să ne cunoaștem cât mai mulți.

Și nu știu ce s'ar împotrivi apoi, ca din când în când, odată pe an de pildă, să se organizeze congrese la care să participe toți magistrații Țării — iar dacă denumirea de congres al magistraților nu e socotită încă oportună, i-am putea zice congres al juriștilor. În aceste congrese s'ar putea discuta cum se face aiurea și cum vrea și d-l Solomon, în Germania, propuneri de reforme cu aspect juridic, de interes general.

Gh. Solomonescu
Magistrat

JURISPRUDENȚA ROMANA

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE S. I

Audiența dela 14 Decembrie 1931

Președinția D-lui Al. Luca, președinte

Ministerul Instrucțiunii Cultelor și Artelor cu Mircea Pella

DAUNE.—DELICT.—QUASI DELICT.—DOBANZI —DE CAND INCEP A FI SOCOTITE.—ART. 998 ȘI URM., 1084, 1085 ȘI 1088 COD. CIVIL.

Dobânzile sumei care reprezintă daunele provenind dintr'un delict sau quasi-delict, nu pot curge decât din momentul în care daunele s'au lichidat în mod definitiv, căci numai din acel moment ele s'au transformat într'o creanță certă lichidă și exigibilă și ca atare producătoare de dobânzi; prin urmare când instanța de fond acordă unui reclamant daune pentru repararea unui prejudiciu provenind dintr'un quasi-delict, dobânda legală trebuie să curgă numai dela data pronunțării deciziunii, iar nu dela data intentării acțiunii.

No. 550. — Admis recursul făcut de Ministerul Instrucțiunii publice, Cultelor și Artelor în contra deciziunii No. 262 din 1 Iulie 1931 a Curții de Apel București S. II în Proces cu Mircea Pella.

Curtea deliberând,

Văzând motivele de casare:

I: „Exces de putere, violarea art. 1088, 1084 și 1085, cod, civ.).

Având în vedere deciziunea atacată cu recurs, din

care rezultă că intimatul Mircea I. Pella, societar al Teatrului Național din București, a intentat acțiune la 15 Iunie 1929, contra Direcțiunii aceluși Teatru, spre a fi obligată să-i plătească despăgubiri pentru daunele ce i le-a cauzat prin pensionarea fără just motiv, înainte de împlinirea anilor de pensie ;

Că, acțiunea a fost admisă de Tribunalul Ilfov S. l-a c. c., prin sentința No. 217/1930, fiind obligată Direcțiunea Teatrului Național să plătească intimatului, cu titlu de despăgubire, suma de 1.283.664 lei; iar Curtea de București Secția V-a a confirmat în apel sentința Tribunalului, prin deciziunea 164/1930 ;

Că, această deciziune fiind atacată cu recurs de către intimatul Pella, cât și de Ministerul Instrucțiunii, Cultelor și Artelor, introdus între timp în cauză în locul Direcțiunii Teatrului Național București, Curtea de Casație Secția I-a a admis recursul lui Pella, prin Deciziunea No. 424/931. pe motivul că instanța de apel a săvârșit o omisiune esențială, întrucât nu s'a pronunțat asupra cererii lui Pella de a i se acorda dobânzi la suma despăgubirilor ; iar, prin deciziunea 608/931, a admis și recursul Ministerului pe motiv că greșit s'a acordat o anumită sumă intimatului, pentru câteva reprezentațiuni date pe scenele Teatrelor Naționale din București și Chișinău.

Că, prin admiterea recursurilor și casarea deciziunii atacate, cauza venind la o nouă judecată la Curtea de Apel București, Secția IV-a, această instanță prin deciziunea atacată cu recurs, a admis în parte apelurile făcute de părți contra sentinței Tribunalului, în sensul că, pe deoparte, a redus la 1 milion 158.664 lei suma despăgubirilor datorate de Ministerul recurent intimatului Pella și pe de altă parte a stabilit că Ministerul datorează intimatului dobândă legală la întreaga acea sumă, cu începere dela data intentării acțiunii, 15 Iunie 1929, până la achitare, pe considerațiunea că în principiu obligațiunea de a plăti o sumă de bani pentru repararea unui prejudiciu, constituind o obligațiune nouă și distinctă de cea pe care o sancționează, este, susceptibilă de toate avantajile obligațiunilor ce au de obiect o sumă de bani, deci, potrivit art. 1088 c. civ., și de dobândă legală dela data intentării acțiunii în daune ;

Având în vedere că prin motivele de casare recurentul pretinde că numai cu exces de putere și violarea 188, 1034, 1085 c. civ., a putut Curtea de Apel să recunoască intimatului dreptul de dobândă legală cu începere dela data intentării acțiunii, la întreaga sumă acordată drept despăgubiri, când legal era ca pentru suma de 558,664 lei, care reprezintă în cifra despăgubirilor diferența între pensia ce o încasează intimatul și leafa pe care ar fi încasat-o până la pensionare, dobânda legală nu poate curge decât de la fiecare scadență a salariului lunar datorat ; iar pentru restul despăgubirilor din care 200.000 reprezintă beneficiul reprezentației și ajutorul de retragere și lei 400.000 daune morale, dobânda legală nu poate

curge decât dela data pronunțării deciziunii atacate cu recurs, 1 Iulie 1931.

Considerând că în drept, interesele judiciare se divid în interese moratorii și interese compensatorii ; că, cele dintâi, sunt întemeiate pe întârzierea pusă de debitor de a se achita, în obligațiunile convenționale care au de obiect o sumă de bani, și sunt prevăzute de art. 1088 c. civ., care dispune că aceste daune interese nu sunt debitate decât din ziua cererii în judecată, afară de cazurile în care, după lege, dobânda curge de drept ;

Că, interesele compensatorii sunt acelea ce se acordă creditorului ca indemnitate, ca compensațiune de prejudiciul ce a suferit, fie în urma neexecutării sau executării tardive a unei obligațiuni convenționale care nu are de obiect o sumă de bani, fie în urma unui delict sau quasi-delict, sau a unei culpe contractuale ;

Considerând că interesele compensatorii, neluând naștere „ex moră” și fiind acordate ca un compliment al daunelor interese, pot fi alocate nu numai dela data cererii, dar chiar din ziua în care s'a produs faptul dăunător sau dela orice altă epocă și pot fi adăugate la suma reprezentând dauna, pentru completa reparațiune ;

Că, însă, în acest caz, instanța de fond este ținută să arate în hotărârea ce pronunță, că reparațiunea prejudiciului cauzat consistă dintr'o sumă de bani și din dobânda aferentă ei, curgând dela epoca ce determină, spre a se putea constata atât caracterul compensatoriu al dobânzii, cât și întinderea reparațiunii acordate ;

Considerând că, atunci, când e vorba de daune provenind dintr'un delict sau quasi-delict, dobânzile sumei ce singură reprezintă aceste daune nu pot curge decât din momentul în care daunele s'au lichidat în mod definitiv, căci numai din acel moment ele s'au transformat într'o creanță certă, lichidă și exigibilă, și ca atare, producătoare de dobânzi ;

Considerând, că în speță, Curtea de Apel, prin deciziunea atacată cu recurs, fixează la 1.158.664 lei despăgubirile cuvenite intimatului prin pensionarea înainte de termen ;

Că, întrucât daunele pentru care s'a acordat intimatului despăgubiri rezultă dintr'un quasi-delict și deoarece Curtea de Apel n'a stabilit prin deciziunea supusă recursului și nici prin cea anterioară—casată parțial de Curtea de Casație—că reparațiunea prejudiciului încercat de intimat consistă atât din suma globală acordată ca despăgubire, cât și din dobânda ei cu începere dela data intentării acțiunii, urmează, potrivit principiului enunțat, că la suma acordată ca despăgubire intimatul avea dreptul la dobânda legală nu dela data intentării acțiunii, căci dobânda n'are caracter compensatoriu, ci numai dela data pronunțării deciziunii atacate cu recurs, 1 Iulie 1931, căci în acest moment daunele s'au lichidat în mod defi-

nitiv, transformându-se într'o creanță certă, lichidă și exigibilă și, ca atare, producătoare de dobânzi;

Că prin urmare, Curtea de apel a violat legea când a decis altfel și, deci, partea din motivele de casare prin care recurentul pretinde că pentru suma de 600.000 lei din cifra despăgubirilor, sumă din care 200.000 lei reprezintă beneficiul reprezentăției și ajutorul de retragere, iar 400.000 lei daune morale, se datorează dobândă legală numai dela data pronunțării deciziei atacate este întemeiată;

Considerând, că, partea cealaltă a motivelor, prin care se critică calculul dobânzii legale la suma de 558.664 lei — care în cifra despăgubirilor reprezintă pentru întreg diferența între salariu și pensie până la data normalei pensionări — nu este întemeiată, fiindcă în privința aceasta recurentul se mărginește să obiecteze că dobânda legală n'ar putea curge decât în mod separat pentru fiecare diferență lunară dintre salar și pensie, dela data exigibilității fiecărei diferențe datorate, obiecțiune care însă, nu este întemeiată, întrucât în realitate dobânda se datorează dela aceeași dată pentru întreaga despăgubire, aceasta fiind în întregime exigibilă dela aceeași dată;

Că, dar, motivele de casare fiind în parte întemeiate, recursul câtă să fie admis, iar deciziunea atacată să fie casată parțial, adică privitor numai la calculul dobânzii legale pentru suma de 600.000 lei; și întrucât faptele procesului sunt constante, urmează, potrivit art. 53 din legea organică a Curții de Casație, să se decidă în fond;

Pentru aceste motive, casează în parte, etc,

TRIBUNALUL ILFOV S. IV CIV. COR.

Audiența dela 9 Noembrie 1932

Președinția D-lui Constantin Duma, jude-președinte

General E. Castano cu E. Silberman & Fii

CERERE RECONVENȚIONALĂ.—ADMISIBILITATEA EI ÎN MATERIE DE LEGEA PROPRIETARILOR.—ART. 61 PROC. CIVILĂ.
LOCAȚIUNE.—PIEREA LUCRULUI ÎNCHIRIAT.—DEȘFIINȚAREA CONTRACTULUI.—CHEȘTIUNEA CULPEI.—ART. 1423 ȘI 1439 COD. CIVIL.

1^o Cererea reconvențională este admisibilă și în cazurile când acțiunea principală se judecă după procedura legii proprietarilor, de oarece nici un text din legea dela 1903, potrivit căreia proprietarii se bucură de o procedură sumară și expeditivă, pentru realizarea drepturilor lor, nu prevede vre-o prohibițiune în privința cererilor reconvenționale pe cari chiriașii acționați de proprietarii lor ar putea opune în apărarea drepturilor lor, decurgând strict din clauzele contractelor de locațiune.

2^o Peirea totală a lucrului închiriat aduce desființarea contractului de locațiune, independent de existența vreunei culpe din par-

tea uneia din părți, a cărei constatare nu poate avea de efect decât angajarea responsabilității părții dovedită în culpă și obligația ei la plata de daune interese, astfel că nu poate fi vorba de rezilierea unui contract desființat prin peirea obiectului închiriat, instanțele judecătorești având a constata numai desființarea contractului de locațiune prin pierderea lucrului închiriat.

No. 1202.—Admisă în parte acțiunea intentată de către General E. Castano cât și cererea reconvențională făcută de firma comercială E. Silberman & Fii.

Tribunalul,

Asupra acțiunii intentate conform legii proprietarilor cu petiția înregistrată sub Nr. 29851/932, modificată prin aceea înregistrată sub Nr. 31860/932 de General Castano domiciliat în București Str. Ion Mincu 33, în calitate de uzufructuar al averii dotale contra Societății în nume colectiv E. Silberman & Fii prin componenții săi, cu sediul în București Str. Oituz 21, precum și asupra cererii reconvenționale introduse cu petiția înregistrată sub Nr. 33107/932, de aceasta din urmă.

Având în vedere susținerile părților și examinând actele din dosar.

Având în vedere că prin acțiunea ce a intentat reclamantul cere să se constate că contractul ce a existat între dânsul și societatea pârâtă cu privire la închirierea unei prăvălii și dependențe din imobilul din București Str. Oituz Nr. 21, este desființat pe ziua de 27 August 1932, prin faptul că obiectul locațiunii, prăvălia și dependențele a fost în întregime distrus de un incendiu ce a izbucnit din culpa pârâtei.

Considerând că prin aceeași acțiune, reclamantul mai tinde la rezilierea contractului pentru nerespectarea clauzelor sale și la obligarea pârâtei să-i plătească suma de lei 86.232, ce reprezintă impozitele fiscale și comunale datorite de imobil pe anii 1930, 1931 și 1932 și neachitate de pârâtă deși potrivit contractului avea obligațiunea ca pe lângă chirie să mai plătească și orice dări către Stat, Județ sau Comună, datorite de proprietar pentru prăvălia închiriată,

Având în vedere că la acțiunea ce i s'a intentat Societatea Silberman & Fii, a introdus o cerere reconvențională, cerând să se constate că obiectul locațiunii a pierit dintr'un caz fortuit, astfel că contractul intervenit între Societate și reclamant s'a desființat de drept și ca o consecință a acestei constatări să fie obligat reclamantul din acțiunea principală să i se restituie suma de lei 22.083, ce reprezintă chiria dela 27 August 1932, data izbucnirii incendiului până la 26 Octombrie acelaș an. ca deținută fără cauză.

Având în vedere că reclamantul s'a opus la admiterea acestei cereri reconvenționale obiectând că nu

poate fi judecată odată cu cererea principală potrivit procedurii legii proprietarilor.

Având în vedere că contractul de locațiune ca orice contract sinalagmatic prevede prestațiuni pentru fiecare din părți, obligațiunea principală a locatarului fiind aceea de a procura folosința lucrului închiriat, iar îndatorirea locatarului aceia de a plăti chiria, cele două obligațiuni fiind reciproce, conexe și într'un astfel de raport de corelațiune încât dacă una din ele nu este executată din orice motiv, cealaltă numai are nici un temei, ceea ce în alți termeni se traduce prin formula caracteristică tuturor contractelor sinalagmatiche, că obligațiunea locatarului are drept cauză executarea obligațiunii locatarului, procurarea folosinței lucrului închiriat și reciproc, obligațiunea locatarului are drept cauză executarea obligațiunii locatarului, plata chiriei.

Având în vedere că consecința acestor principii este că locatorul nu poate pretinde locatarului executarea obligațiunii lui dacă el însuș nu a respectat-o pe a sa, și locatarul e îndreptățit să invoace în apărare toate mijloacele care ar avea de scop să învedereze inexecuțiunea obligațiunii ce locatarul și-a luat când a încheiat contractul de locațiune.

Considerând ca cererea reconvențională este un mijloc de apărare prin care pârătul tinde la înlăturarea sau micșorarea pretențiunilor reclamantului și potrivit dispozițiunilor art. 61 din procedura civilă, ce se face înaintea Judecătorilor acțiunii principale, dacă este în legătură cu aceasta din urmă sau cu mijloacele de apărare ce i se opun.

Având în vedere că nici un text din legea din 1903 potrivit căreia proprietarii se bucurau de o procedură sumară și expeditivă pentru realizarea drepturilor lor decurgând din contractele de locațiune, nu prevede vre-o prohibițiune în privința cererilor reconvenționale pe cari chiriașii acționați de proprietari le-ar putea opune în apărarea drepturilor lor ce isvorăsc din aceleași contracte, din potrivă din textul articolului I rezultă că legiuitorul a permis asemenea cereri, întrucât ocupându-se de normele de introducere a acțiunii s'a referit în general la regulile de procedură civilă și la art. 56 și 57 din legea judecătorilor de pace în vigoare la data promulgării legii proprietarilor, ori articolul 57 este referitor toamă la cererile reconvenționale.

Considerând că în sprijinul acestei interpretări vine și împrejurarea că legiuitorul a înscris în legea proprietarilor schimbările ce a înțeles să aducă sistemului procedural de drept comun, prevăzându-le prin texte exprese, astfel suprimarea dreptului de opoziție contra hotărârilor pronunțate, scurtarea termenului de apel, de contestațiune etc. sunt cuprinse în texte precise ale legii, pe când în privința cererii reconvenționale legea nu conține o prohibițiune.

Având în vedere că justificarea ce o parte din doctrină aduce în sprijinul tezei inadmisibilității ce-

reerei reconvenționale, în procedura legii proprietarilor, aceia că în acțiunile intentate după această lege judecata trebuind să se facă în mod sumar, o cerere reconvențională a chiriașului ar întârzia realizarea dreptului proprietarului contrar spiritului legii, care a avut de scop tocmai să pună la dispoziția acestuia o procedură rapidă în vederea valorificării cât mai urgente a drepturilor lui, la adăpost de orice șicană la care s'ar putea preta chiriașul rău platnic, nu poate fi un argument temeinic și suficient pentru crearea unei prohibițiuni pe care legea n'o prevede, deoarece pe de o parte observațiunea că judecata se face în mod sumar nu este exactă, textul art. 6 referindu-se la observațiunile părților și nu la administrarea probelor în privința cărora legiuitorul s'a referit la aceea din dreptul comun și a prevăzut numai un termen scurt de 5 zile pentru efectuare, iar pe de alta, primirea cererii reconvenționale fiind lăsată la aprecierea suverană a judecătorului, pericolul sabotării poate oricând fi înlăturat, mai cu seamă că cererea reconvențională nu poate fi admisă a se judeca împreună cu acțiunea principală decât dacă este în legătură cu aceasta sau cu mijloacele de apărare ce i se opun și în procedura specială a legii proprietarilor, nu ar fi admisibilă decât o cerere reconvențională al cărei obiect ar decurge direct din clauzele contractuale și ar avea de scop numai apărarea împotriva pretențiunilor locatarului.

Considerând că a decide contrariul ar însemna ca locatarul să fie cu totul la discreția proprietarului de rea credință, care cu toate că nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale, ar putea oricând triumfa, acționând pe chiriaș după legea proprietarilor, căci în sistemul tezei contrare acesta din urmă nu va putea acționa decât pe cale de acțiune principală după procedura dreptului comun și azi destul de greoaie, spre a dovedi că obligațiunea sa nu are cauză, cu toate că ar fi putut învedera inexistența dreptului locatarului și a-i anihila sau micșora pretențiunile, evitând o executare nedreaptă contra sa.

Că dar, pentru admisibilitatea cererii reconvenționale decurgând strict din clauzele contractuale, pledează nu numai considerațiuni de ordin juridic, dar și motive cari decurg din ordinea morală și din însuși principiul Justiției.

Având în vedere că în speță faptul distrugerii prăvăliei închiriate prin incendiu este recunoscut atât de reclamantul General Castano cât și de Societatea pârâtă, părțile fiind în divergență numai asupra cauzelor incendiului, pârâta susținând că incendiul este datorit unui caz fortuit, iar reclamantul că a luat naștere din culpa pârâtei.

Considerând că legiuitorul ocupându-se de ipoteza pierderii materiale a lucrului închiriat în capitolul II din titlul VII al codului civil prin articolele 1423 și 1439 c. c. a hotărât desființarea contractului de locațiune, repetând principiul general stabilit în ma-

terie de contracte sinalagmatiche, potrivit căruia dacă una din părți numai poate să-și execute obligațiunea executarea devenind imposibilă și obligațiunea celeilalte se stinge în mod necesar.

Având în vedere că această desființare a contractului se produce incontestabil prin efectul principului mai sus expus, fie că pierderea materială a obiectului locațiunii a avut loc prin caz fortuit, fie că ea s'a produs din culpa unei din părți, căci în toate cazurile executarea obligațiunii locatarului de a procura folosința lucrului închiriat locatarului a devenit imposibilă și prin urmare contractul se desființează pentru lipsă de obiect.

Considerând că chestiunea culpei nu interesează sub raportul desființării contractului în caz de pierdere materială a lucrului închiriat, deoarece desființarea contractului are loc în orice caz prin efectul principului mai sus expus, consecința împrejurării existenței vre unei culpe a uneia sau alteia din părți neputând fi decât angajarea responsabilității părții în culpă, care va fi obligată să despăgubească pe cealaltă.

Având în vedere că în asemenea situațiune, în această instanță e inutilă discuțiunea existenței sau neexistenței cazului fortuit în producerea incendiului care a distrus prăvălia reclamantului, astfel că cererea reconvențională introdusă de pârât nu poate în nici un caz întârzia soluțiunea acțiunii principale, probatoriile cerute de pârât fiind inutile.

Având în vedere că obiectul cererei reconvenționale, este în strânsă legătură cu acela al acțiunii principale și că prin formularea ei pârâta tinde la micșorarea pretențiunilor reclamantului pentru considerațiuni isvorând din contractul de locațiune, întru cât cere restituirea chiriei ce a plătit pentru timpul dela 27 August la 26 Octombrie 1932, cât n'a mai putut avea folosința lucrului închiriat din cauza distrugerii lui prin incendiu.

Că dar cererea reconvențională este admisibilă în principiu.

Având în vedere că prin acțiunea principală, reclamantul cere să se constate reziliat de drept din culpa pârâtei, contractul de locațiune în baza căruia acesta ocupă o prăvălie în imobilul din București Str. Oituz Nr. 21, pentru considerațiunea că lucrul închiriat a fost distrus prin incendiul izbucnit la 27 August 1932 din culpa pârâtei cât și pentru considerațiunea că pârâta n'a plătit taxele către fisc și comună datorite pentru imobilul închiriat pe anii 1930, 1931 și 1932, cari potrivit clauzelor contractuale erau în sarcina chiriașei.

Considerând ca faptul pieirii materiale a lucrului închiriat, precum și data producerii acestui eveniment sunt deplin dovedite prin recunoașterea ambeilor părți.

Având în vedere că pentru considerațiunile mai

sus arătate pierderea totală a lucrului închiriat aduce desființarea contractului de locațiune independent de existența vre unei culpe din partea vre uneia din părți, a cărei constatare nu poate avea de efect decât angajarea responsabilității părții dovedite în culpă și obligarea ei la plata de daune interese, astfel că nu poate fi vorba de rezilierea unui contract desființat prin pieirea obiectului închirierii.

Astfel fiind, Tribunalul câtă a constata numai desființarea contractului de locațiune prin pierderea materială a prăvăliei închiriată pe ziua de 27 August 1932, așa că primele capete de cerere atât al acțiunii principale cât și al cererei reconvenționale, urmează a fi admise în parte.

Având în vedere că în dovedirea celui de al doilea capăt de cerere al acțiunii sale, reclamantul a invocat clauzele din contractul de locațiune și certificatul Nr. 8742/932 liberat de Percepția 5 fiscală din București, precum și somația de plată Nr. 2586/932 emisă de Percepția V Comunală din aceeași localitate.

Considerând că din examinarea contractului de locațiune rezultă că chiriașa Soc. Silberman și Fii era obligată să plătească pe lângă chiria propriu zisă toate dările imobilului închiriat, către Stat, Județ și comună.

Având în vedere că din certificatul de mai sus al Percepției fiscale, se constată că pentru imobilul închiriat se datorează fiscoi pe anii 1930, 1931 și 1932 suma de lei 77.562, iar din somațiunea No. 2586/932 se stabilește că pentru acelaș imobil comuna are de încasat pe acelaș timp lei 8670.

Având în vedere că contractul de locațiune, luând sfârșit la 27 August 1932 și obligațiunile părților stingându-se pe aceeași dată urmează că și dările sunt datorite de Soc. Silberman tot până la această dată până la care suma tuturor impozitelor se cifrează la 71.143.

Având în vedere că reclamantul a cerut oral să se calculeze suma impozitelor până la 27 Septembrie 1932, susținând că din culpa pârâtei care nu a anunțat percepțiile respective, despre distrugerea prăvăliei a fost debitat până la această dată, iar prin notele scrise a cerut întreaga sumă până la 26 Octombrie a. c.

Considerând că suma impozitelor datorate nu poate fi calculată decât până la data desființării contractului 27 August 1932, căci obligațiunea chiriașului nu e decât corelativul obligațiunii locatarului care fiind succesivă și nemai putând fi executată, nici chiriașul numai datorează chiria în ziua când a încetat obligațiunea locatarului și dările ce chiriașa și-a luat în sarcină, nefiind altceva decât o parte din chiria plătită sub altă formă, nu poate fi datorată decât în aceleași condițiuni.

Având în vedere că faptul că percepțiile respective n'au fost anunțate din vreme, de distrugerea prăvăliei, nu poate face pe chiriaș responsabil de consecințe, de oarece această vigență trebuia s'o aibă proprietarul, de nicăeri nereșind obligațiunea Socie-

tăței pârâte să se ocupe și de administrarea imobilului.

Având în vedere că în apărarea sa, pârâta a obiectat că nu datorează nici o sumă de bani reclamantului pentru impozite, deoarece prin chitanța din 27 Septembrie 1931, și cele următoare, reclamantul i-a exonerat de această obligațiune.

Considerând că din examinarea chitanțelor produse de pârâtă nu rezultă decât că Generalul Castano, a-devereste primirea chiriei pe trimestrul 26 Septembrie 26 Decembrie 1931, și cel următor, fără să se ocupe câtuși de puțin de plata impozitelor.

Având în vedere că din faptul că reclamantul nu a făcut nici o rezervă prin chitanțele în discuțiune în privința impozitelor ce urmau să fie plătite de pârâtă, nu poate avea nici un efect favorabil pârâtei, deoarece lichidarea socotelilor în privința impozitelor urma să se facă potrivit clauzelor din contract, la terminarea locațiunii și prin urmare reclamantul nu se putea ocupa de impozite la data când primea chiria.

Având în vedere că chitanțele invocate de pârâtă, n'au nici caracterul unui început de probă, ca să facă admisibilă proba cu martori cerută în subsidiar, pentru simplul motiv, că cuprinsul chitanțelor nu poate face verosimilă afirmațiunea pârâtei.

Având în vedere că pârâta a mai obiectat că nu poate fi obligată să plătească reclamantului suma rezultând din impozite, deoarece reclamantul nu face dovada că a fost silit să plătească impozitele fiscului și în orice caz nu poate cere plata pe calea prevăzută de legea proprietarilor.

Considerând că pe de o parte din contractul de locațiune, rezultă că plata impozitelor a fost stipulată în sarcina chiriașei ca un accesoriu al chiriei, astfel că creditorul acestei sume este tot reclamantul și nu fiscul cu care pârâta n'avea nici un raport cu privire la plata impozitelor, iar pe de alta dreptul reclamantului de a cere plata sumei echivalente dărilor, derivând din contractul de locațiune, el are dreptul să se adreseze instanței după procedura legii proprietarilor, care permite proprietarilor să ia această cale pentru valorificarea tuturor drepturilor lor, derivând din contractele de locațiune, ori e incontestabil că dreptul reclamantului derivă din contractul ce a avut cu pârâta.

Că dar nici această obiecțiune a pârâtei nu este întemeiată și cată să fie înlăturată.

Considerând că cererea reclamantei de a se declara reziliat contractul de locațiune din culpa chiriașei, pentru neplata impozitelor datorate Statului și Comunei conform contractului, nu poate fi admisă deoarece contractul a fost desființat prin distrugerea lucrului închiriat, astfel că el numai are ființă.

Astfel fiind al doilea capăt al acțiunii reclamantului este fondat în parte și prin urmare Tribunalul urmează să constate că pârâta datorează reclaman-

tului suma de lei 71.143 lei pentru impozite către Stat și Comună pe anii 1930, 1931 și 1932 până la 27 August.

Considerând că prin cererea reconvențională pârâta a mai cerut obligarea reclamantului la restituirea sumei de lei 22.080, reprezentând chiria plătită pentru prăvălia din str. Oituz No. 21, dela 27 August—26 Octombrie 1932 susținând că această sumă este deținută fără cauză de reclamant de vreme ce locațiunea a luat sfârșit la 27 August 1932.

Având în vedere că s'a stabilit neîndoelnic că contractul de locațiune a fost desființat la 27 August 1932 prin pierderea materială a obiectului locațiunii provenită din incendierea prăvăliei.

Considerând că devreme ce reclamantul numai poate procura folosința prăvăliei ce închiriasse pârâtei și obligațiunea chiriașei de a plăti chiria numai având ființă prin efectul stingerii aceleia a locatorului, cele două obligațiuni fiind succesive, înseamnă că reclamantul deține fără cauză suma de lei 22.080 plătită pentru intervalul aela 27 August la 26 Octombrie 1932, astfel că cererea pârâtei de a fi obligat reclamantul să-i restituie această sumă este întemeiată.

Având în vedere că compensându-se această sumă cu aceia constatată ca fiind datorită de pârâtă reclamantului, urmează că pârâta Societate Silberman & Fii mai datorează reclamantului suma de lei 49.060 (patru zeoi și nouă de mii șase zeci) lei.

Astfel fiind atât acțiunea principală, cât și cererea reconvențională cată a fi admisă în parte.

Apreciind asupra cheltuelilor de judecată Tribunalul fixează în cererea principală suma de 5.000 lei, iar în cea reconvențională 2.000 și compensând și aceste sume urmează ca pârâta să fie obligată să plătească reclamantului lei 3.000 cheltueli de judecată.

Pentru aceste motive redactate de D-l Jude Președinte Const. Duma admite în parte.

Semnat: C. Duma.

JURISPRUDENȚA STRAINA

VANZARE. — Obligațiunea vânzătorului de a preda imobilul. Întârziere. Impotrivirea ocupanților nelocatari. Daune. Forță majoră.

Un vânzător nu va putea fi obligat la daune, pentru întârzierea predării lucrului vândut atunci când întârzierea provine dintr'un caz fortuit sau din forță majoră, fie chiar dintr'o cauză străină care nu'i poate fi imputată.

În special, este forță majoră sau cel puțin

caz fortuit, pentru că neașteptat și neprevăzut, în faptul că este urmarea împotrivirii ocupanților imobilului că vânzătorul s'a găsit n imposibilitate de a ține obligațiunea de el luată de a preda imobilul vândut liber de orice ocupațiune la oarecare dată, atunci când în momentul vânzării, vânzătorul nu putea prevedea această rezistență din partea ocupanților imobilului, cari negăsindu-se în imobil cu titlul de locatar, nu puteau beneficia de prorogările și termenele de grație acordate de legislațiunea asupra chiriilor.

(C. APPEL NANCY (1-er. Ch.). 21 Iunie 1930 *Gaz. du Palais* 12 Oct. 1930. *Récueil des Sommaires de la Jur. Française* 1931 Janvier No. 1 pag. 173).

OBSERVAȚIE. — Din cuprinsul art. 1320 cod. civ. corespunzător art. 1610 cod. fr. rezultă că vânzătorul nefăcând predarea lucrului vândut la timpul și la locul convenit, cumpărătorul poate după punerea în întârziere, să ceară sau desființarea contractului — cu daune potrivit textului următor — sau executarea lui, prin punerea în posesie.

Pentru aceasta necesar este ca lipsa de predare sau întârzierea să se fi produs din culpa vânzătorului, așa încât art. 1320 (1610 cod. civ. fr.) nu va fi aplicabil când vânzătorul n'a putut face predarea dintr'un caz de forță majoră sau caz fortuit și acesta este chiar sensul ultimelor cuvinte din cuprinsul textului.

Cazurile fortuite sau de forță majoră sunt numai acelea însă cari fac predarea imposibilă în mod absolut. Dar nu și evenimentele cari o fac mai grea sau mai costisitoare. S'a decis astfel că vânzarea la termen sau pe încercate a unei cantități de mărfuri nu poate fi reziliată prin aceea numai că un impozit stabilit după contract asupra unui produs necesar fabricării acestei mărfi a avut ca urmare de a mări prețul convenit (*C. Appel Caen*. 8 juillet 1852 *Sirey* 53, 2, 233, *Dalloz P.* 53, 2, 126; *C. Appel Bordeaux* 26 août 1852 *Sirey* 53, 2, 2, 233, *Dalloz P.* 53, 2, 105; *C. Appel Lyon* 8 avril 1853 *Sirey* 53, 2, 397, *Dalloz P.* 53, 5, 469; *C. Appel Paris* 30 avril 1853 *Sirey* 53, 2, 333, *Dalloz P.* 53, 2, 126). Doctrina este în acelaș sens (*Baudry et Saignat*, *Vente*

309, *Demolombe*, XXIV, 556). S'a decis de asemenea că greva lucrătorilor vânzătorului nu este în genere un caz fortuit de natură a scuti pe vânzător de predarea lucrurilor vândute (*Baudry et Saignat* op. și loco citat). S'a decis din contră că o grevă generală în toate uzinele și fabricile cari produc mărfurile vândute, poate fi socotite ca un caz de forță majoră.

Deciziunea Curței ce adnotăm face o justă aplicațiune a principiului în materie de locațiune.

D. COTRUTZ

BIBLIOGRAFIE

A apărut :

Legea Contribuțiilor Directe adnotată de *Lascăr Davidoglu* magistrat. Cuprinzând: 1) Legea din 1923 cu Instrucțiunile Ministerului de Finanțe, Adausele Comisiunii Centrale Fiscale, toate legile modificatoare aduse acestei legi până în luna Mai 1932, cum și jurisprudențele instanțelor judecătorești, în legătură cu aplicarea legii. 2) Legea pentru represiunea evaziunii fiscale. Lucrarea este precedată de o prefață a D-lui *Zamfir Brătescu* subsecretar de stat la ministerul de Finanțe. „Tiparul Românesc“, S. A. Strada Const. Mile 16. **Prețul 300 lei.**

* * *

Virgil L. Veniamin, Doctor în Drept din Paris, Licențiat în litere și Filosofie. *Drept Fonciar Comparat*. Cuprinzând: Publicitatea Imobiliară, — Regimul Fonciar și Drepturile Reale, — Regimul Ipotecar, — De Lege Ferendă. Tip. „Munca Grafică“ Str. Câmpineanu No. 40 **Prețul 250 lei.**

Rugăm încă odată cu insistență multă, pe Domnii abonații cari nu sunt la curent cu plata abonamentului, să albe buna voință a ne achita costul pe anul expirat, fiindcă și revista noastră are de suportat multe cheltuieli cari nu suferă întârziere.