

# DREPTUL

LEGISLAȚIUNE — DOCTRINA — JURISPRUDENȚA — ECONOMIA — POLITICA

APARE ODATĂ PE SĂPTAMĂNĂ

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

COSTUL ABONAMENTULUI  
A SE VEDEA PE COPERTĂ

REDACȚIA ȘI ADMINISTRAȚIA  
15, STR. JULES MICHELET, 15

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

**Constantin Prodan.** — *D-l Oscar Nicolescu cel de al XI Prim-Președinte al Curții de Casație.*

**Jurisprudența Română.** — *Curtea de Apel din București S. V-a.* — Contencios administrativ. — Profesori. — Catedră desființată. — Reincadrare. (Cornelia Bașturescu-Costescu cu Ministerul Instrucției și Ameliei Chirescu).  
*Tribunalul Tutova.* — Locațiune. — Imobil închiriat. — Reparațiuni. (Leibu S. Leibu cu Șuner Moscovici).

## D-I OSCAR NICOLESCU

Cel de al XI Prim-Președinte al Curții de Casație

Alți dintre Primii-Președinți vor fi avut o carieră mai rapidă (Falcoyanu, Skina, Buzdugan) a sa însă este caracterizată prin lipsă de grabă, de aceea și mai senină și desvoltată în linii pure, ascendente. În cariera sa a călcat numai din culme în culme, fiind, prin însăși firea lui, destinat să fie în fruntea instituțiilor din care făcea parte, pentru ca să fie conduse cu toată competența și să fie reprezentate cu toată demnitatea.

El a fost rând pe rând: Prim-Președinte al Tribunalului Ilfov, Prim-Președinte al Curții de Apel din București, Prim-Președinte al Curții de Casație. Se părea că tocmai la sfârșitul carierei lui, când să-și încoroneze cariera cu conducerea instanței supreme, destinul său să-l fi abandonat, căci la 1924, când s'a deschis succesiunea la postul de conducere al Casației, la care briga și el ca Președinte al secției II și ca mai vechi magistrat alături de Buzdugan, magistrat mai nou, dar mai vechi Președinte (S. I.) și postul a fost ocupat de acesta din urmă. La succesiunea lui Buzdugan nu mai putea spera, căci vârsta acestuia iar fi permis să conducă Casația până la o dată, la care—el—ar fi trebuit de mult să fie ieșit la pensie. Destinul lui a fost însă mai tare, căci a vrut ca la 1927 moartea Regelui Ferdinand să deschidă calea Regenței de mai dinainte instituită, în care Buzdugan trecând, să devie din nou vacant locul. De data aceasta nu s'a mai opus nici o piedică și astfel a ridicat și aceasta din urmă culme.

De altfel la acest mers pe culmi l'a îndreptat nu numai calitățile lui superioare, dar și pregătirea lui sufletească în școală și acasă. Și aci a călcat pe culmi cu siguranță și fără nici o grabă, presimțind că ceea ce pierde în vitesă, câștigă în profunzime sufletească și în posibilitate de înălțare socială.

Astfel licența și doctoratul în drept le-a luat la Paris între anii 1880—1888 cu bile albe și teză «reținută». Subiectul tezei: „Querela inofficiosi testamenti” și „Dela nature de la réserve légale et des personnes qui yont droit”.

Acest timp a fost închinat nu numai studiului dreptului, dar și studiului literelor, pentru cari avea aptitudini speciale, ca unul, ce avusese încă de mic aplecare către studiile clasice greco-latine; ca unul, ce fusese «un fort en thème» și vieței mondene și sportive, frecventând anumite familii cunoscute de el și prietenii săi Costică Vernescu și Mișu Cantacuzino, cei doi fii de nababi ai timpului, cu care frecventa și sala de arme a lui Mérignhac.

Liceul îl făcuse la Sft. Sava (1872—1878) din cl. II până în clasa VII, unde fusese întâiul sau printre cei d'întâi și deși ar fi putut, ca atare, să-și treacă bacalaureatul imediat, totuși a consacrat un an întreg pregătirii aceluși examen, pe care l'a trecut în 1879.

Cursul primar și clasa I liceală (1866—1871) le-a făcut acasă cu profesori francez și român împreună cu sora sa mai mare Elena, care avea să deviesoția D-rului Boicescu și fratele său mai mic, Constantin. În casa părintească a primit pe lângă instrucția solidă, care a fost baza cunoștințelor lui și a obiceiului său de muncă o educațiune din cele mai alese, care avea să facă din el un om de o urbanitate perfectă. Cine a avut ocazie să-l apropie a putut constata afabilitatea manierelor sale și conversațiunea sa din cele mai agreabile. Important este că avea să introducă în relațiunile de serviciu acest fel de a fi, care crea în jurul său o atmosferă morală.

El era fiul lui Nicolae Nicolescu (care avea supranumele de Morenu) om de finanțe, care prin ordinea ce avea în afacerile lui, strânsese o avere importantă, care l'a ajutat să ducă un trai înlesnit în casa sa din

Strada Colței cât și la moșia sa Martoiu din județul Ialomița, pe care o cumpărase dela Cristodorescu.

Aici își avea sediul său politic, căci fusese în mai multe rânduri deputat sau senator liberal, reprezentând acest județ. Mama sa: Eufemia era născută Economu, sora fostului consilier la Curtea de Casație Elefterie Economu (cu care se aseamănă fizicește) și făcea parte dintr'o familie, care se înrudea cu familia Pherekyde. Ambele familii cu nume deosebite descindeau din acelaș autor comun: Hagi Dimu.

Mama sa, care a avut cea mai mare grijă de educațiunea copiilor săi, căutând să-i crească într'o atmosferă de liniște, de ordine, de demnitate și care i-a iubit, căutând să-i aibă vecinic în jurul său, a avut cea mai mare influență asupra fiului său Oscar. În firea lui se găsec amprentele aceleia, de care nus'a despărțit până la săvârșirea ei din viață; iar dupăce acest eveniment s'a întâmplat, a continuat a trăi în casa părintească împreună cu fratele său în atmosfera de familie, pe care amândoi o moșteniseră. Pentru ei a fost o nouă ruptură cu trecutul, la care țineau, atunci când au trebuit să părăsească această casă părintească, care se expropria pentru cauză de utilitate publică, dând posibilitate să fie lărgit Bulevardul Colței în dreptul Spitalului cu acelaș nume. Acestor împrejurări se datorește că nu s'a căsătorit nici odată, ca să nu iasă din continuitatea de viață, care era atât de prielnică sănătăței lui, pe care el o crede plăpândă, dar care în realitate este o sănătate alintată de o fereală exagerată, sănătate, care-i dă acum la o vârstă înaintată un adaos de tinerețe și de dor de viață

Prin urmare, atunci când la Septembrie 1888 s'a întors de la Paris, tânăr, frumos, sănătos, bine pregătit cu cunoștințe bogate, nu grăbit se ajungă, putea aspira la ori-ce. Atunci ca și acum magistratura era o funcție de elită, dar care atunci era adoptată de toată floarea tinereței, ce urma unei generații de favoritori ai redeșteptării naționale. Solicita și el un post în magistratură, care i se acordă imediat de Al. Marghiloman, ministru în Cabinetul Th. Rosetti. La 4 Octombrie 1888 este numit procuror la Trib. Ilfov; dar nu stă decât 2 luni și la Decembrie, Gh. Vernescu tatăl prietenului său îl face judecător în acelaș tribunal și judecător avea să rămăie toată viața, căci această latură a profesiunii a iubit mai mult. Dela început s'au văzut calitățile lui de clasă superioară. A fost deajuns să participe la câte-va procese, ca acel al succesiunii Otetelișanu spre exemplu pentru ca să se vază măsura spiritului său logic, ordonat. El atribue succesele lui în carieră inițierei primite de la Al. Dobriceanu și Victor Râmnicianu, cei doi șefi sub care a început practica artei de a judeca, dar ori-câte de mare are ar fi fost aceste influențe, încă fără fondul însușirilor lui ele n-ar fi putut opera.

În lumea redusă de atunci faima calităților lui s'a dus repede. De aceea un prieten al tatălui său Pake Protopopescu, directorul școlii de Științe de Stat îl însărcinează să facă cursul de drept civil la acea

Școală, și acest curs îl face timp de 2 ani, de la 1892-1894, când reputația lui și de bun profesor face pe comandantul școlii de război, care pe atunci era maiorul Al. Averescu să-l însărcineze cu cursul de Drept internațional public, pe care îl face încă și acum spre satisfacția elevilor lui actuali ca și a trectelor generații de ofițeri dela 1894 și până azi.

Ministrul de Justiție Marghiloman, care învășase să-l aprecieze, îl înaintează la 25 Septembrie 1865 President al Trib. Comerț, secțiunea cea mai grea din Trib. Ilfov, în care avea să rămăie până la 1895.

La 1897 Ministerul de justiție Djuvara îl însărcinează cu elaborarea unui proiect de lege asupra falimentelor. De atunci nu numai toți miniștri de justiție l-au folosit pentru cunoștințele lui, dar și alte departamente și vom vedea că activitatea lui se îndreaptă în vre-o 5 sau 6 direcții, dar în special 3 departamente l-au folosit în mod permanent: Justiția, Industria și Războiul.

Cu anul 1899 se termină prima perioadă a Carierei lui și cine ar dori să-i studieze trecutul ar vedea că la această primă perioadă a începuturilor, în care se găsește schițată toată personalitatea lui, s'ar putea adăoga alte trei perioade egale între ele, care ar corespunde cu cele trei posturi de conducere pe cari le-a ocupat și separate între ele prin datele 1909 și 1920.

A doua perioadă dar este cea de la 1899 la 1909 La 17 Septembrie 1899 ministrul Dissescu îl însărcinează cu conducerea Trib. Ilfov, numindul Prim. President. De data aceasta se poate spune că Tribunalul avea un șef cum nu mai avusese; pe unul care credea în misiunea lui de judecată și care și-o îndeplinea cu cele trei cerințele ei: Conștiință, muncă și punctualitate. Le-a avut pe toate în cea mai înaltă măsură. Mi-ar fi greu să aleg din hotărârile redactate de el și cari se găsec în revistele de drept, pe vre-una, fără să micșorez pe cealaltă. De aceea nu voi pomenii nici una, voi pomeni numai o trăsătură de conștiință. El este acela, care a introdus la Tribunal tragerea la sorți cu bile pentru a curma obiceiul aranjamentelor prin tragerea la sorți cu bilețele.

La 1902 Septembrie 18 este înaintat Consilier la Curtea de Apel din București de către ministrul Stătescu, care ar fi vrut să facă din el secretarul său general, dar s-a lovit de refuzul lui, care n-are altă explicație decât însăși firea lui. Nu s-ar fi putut acomoda cu astfel de însărcinare el, care avea cultul magistraturei.

În acest interval a avut de realizat două lucrări importante, amândouă în domeniul codurilor noastre de procedură, atât civilă cât și penală. Prima este aceea cu care a fost însărcinat de ministrul Dissescu care modificase în 1900 codul de procedură și-i ceruse să alcătuească pe deoparte formularele de Procese Verbale ce autoritățile judecătorești sunt ținute să încheie în conformitate cu dispozițiunile art. 747 din noul cod și să alcătuească un Regulament al

Corpului de Portărei; iar când regimul s-a schimbat, noul ministru al justiției Stoicescu l-a numit în Comisia alcătuită pentru redactarea unui proiect definitiv de procedură civilă. A doua lucrare este aceea cu care a fost însărcinat în 1907 de către ministrul Stelian de a revizui dispozițiunile din procedură criminală privitoare la Instituțiunea juraților și alcătuirea unui Regulament de funcționare al lor.

Perioada 3-a este aceea cuprinsă între datele 1909 și 1920, adică toată perioada de timp cât a fost Prim President al Curții de Apel și care mi se pare a fi apogeul carierei lui. Acest post este unul din cele mai frumoase din magistratura românească și a mers de minune personalității lui de magistrat cu calități superioare, dar și personalității lui reprezentative. De la Adolf Cantacuzino. Curtea nu mai văzuse vreo figură impunătoare ca a lui. Curtea mai avusese șefi de seamă ca spre exemplu Scarlat Popescu, precedesorul său, dar ce deosebire! felul unuia era făcut din brutalitate, pe când al D-lui Oscar Nicolescu numai din curtoazie.

Ministrul Stelian care a fost unul din cei mai de seamă organizatori ai magistraturei și unul din cei mai buni cunoscători ai slujbașilor ei, l-ar fi trecut de-a dreptul la Casație, cum a făcut-o cu ații din camarazi lui, dar tot destinul lui a vrut ca aceasta să nu se poată. Unchiul D-lui O. Nicolescu. Consilierul Elefterie Economu se găsea încă în activitate și astfel crea un caz de incompatibilitate. De aceea ministrul în loc de aceasta, trecându-l peste postul intermediar de President, l-a făcut dintr-o dată Prim President (5 August 1909) Dar pentru ca să nu-l facă să-și peardă drepturile lui în carieră, a pus în legea de organizare un articol prin care Primul-President este egal în grad cu Consilierul de Curte de Casație și i-a acordat vechimea de la numirea sa. Excepțiunea merita pentru-că avea pentru cine o face.

Și la acest post a adus aceleași calități ca și până acum și așa vrea să amintesc numai împrejurarea unui proces în care având a judeca o afacere de familie a unui medic, care-i salvase viața, n-a ezitat să acorde dreptate contra lui, celui care o avea. Medicul nu i-a iertat-o toata viața.

În acest interval activitatea sa extrajudecătorească a fost mai bogată ca ori-când.

De sigur a făcut parte din primul Consiliu superior al Magistraturei 1909 și de atunci în mod neîntrerupt din toate consiliile până la ieșirea din carieră așa că a fost cel mai bun cunoscător al magistraturei românești.

A făcut de asemeni parte din Consiliul superior de mine de pe lângă Min. de Industrie (1909-1917) ca membru President. Renumit la 1924 a refuzat a mai primi. În această calitate a fost însărcinat de ministrul N. Xenopol (1913) să prezideze Comisiunea de modificare a legii minelor și mai târziu a legii de Consolidare.

În timpul războiului balcanic a fost numit President al Comisiunii instituite de ministerele de Război,

Externe și Justiție pentru întocmirea proiectului de lege privitoare la executarea art. 27 și 28 din Convențiunea dela Geneva (1 Iulie 1906) relativă la îmbunătățirea soartei Răniților și Bolnavilor în armatele aflate în Campanie, proiect care a devenit legea din 13 Mai 1913; iar în 1914 a fost numit în comisiunea pentru întocmirea unei legiuri proprii pentru teritoriul ocupat

Apoi în vederea războiului celui mare care se apropia, Ministrul de război a avut ocazie să puie la contribuție cunoștințele lui de drept internațional însărcinându-l să alcătuească o broșură cuprinzând principiile de drept maritim. Ca consecință a fost numit în comisiunea superioară de lichidare a vaselor capturate în război.

De la 1920-1923 a prezidat Curtea Superioară de prize maritime, iar la 1924 a fost însărcinat să revadă codul de prize maritime, ce fusese făcut în grabă la 1917 și deci învechit.

În 1916 este numit prezident al Comisiunii de modificare a codului de justiție militară pentru timpul de mobilizare și de război, care a devenit titlul II adițional din actualul cod; iar mai târziu în 1922 a prezidat Comisiunea, care a alcătuit noul cod de justiție militară.

În timpul războiului și al ocupațiunii, prin dezorganizarea magistraturei supreme, ajunsese a fi simbolul magistraturei românești și a avut atitudinea, care trebuie avută\*). După război și la întoarcerea celor din teritoriul liber și când magistratura fusese atacată prin 2 acte oficiale: discursul Primului Prezident al Curții de Casație și Raportul Secretarului general al ministrului de Justiție, cu urbanitatea și delicateța caracteristicei lui, a răspuns numai prin cuvântarea de început de an din 1920 cu lauda adusă magistraturei pentru modul cum și-a îndeplinit misiunea.

În tot acest interval a făcut parte din toate comisiunile însărcinate cu alcătuirea proiectelor privitoare la magistratură, de la comisiunile instituite de Stelian și Cantacuzino până la comisiunea instituită pentru studiul organizării judecătorești în Basarabia. Inutil

\*) Țin să relatez aici o aducere aminte din acele vremuri. Atunci mă găseam vechi supleant al Trib. de Ilfov. Avea să se judece la secția II-a somerț. un proces între Statul român și un supus german Behles. Trebuieau delegați încă 2 judecători pe lângă cel care figura la secție. M'am oferit de bună voie să particip la judecata la care s'a pus o problemă gravă pentru demnitatea noastră națională; aceea a cererii unui ofițer german, care să asiste la judecată. Am fost singur de părere că procesul nu poate fi amânat pentru această formalitate, că cerința comandaturii era satisfăcută, dacă se trimitea o adresă cu informațiunea că un astfel de proces avusese loc. Svonul acestei păreri separate se duse repede în Palatul de Justiție și mi-aduc aminte că am fost chemat în biuroul d-lui Prim-President Oscar Nicolescu care mi-a cerut să-i citesc opinia separată și a aprobat în întregime părerea mea. E una dintre puținele satisfacțiuni ale carierei mele și pun aici această amintire spre lauda aceluia, care dăduse aprobarea și tot odată ca să servească de apendice la cartea: „Magistratura sub ocupație“

să spun că fiind dată firea lui, toate aceste lucrări sunt și opera lui.

La 1920 se ridicase împrejurarea de incompatibilitate căci unchiul său Elefterie Economu era ieșit la pensie și Ministrul D. Greceanu ar fi vrut să-l facă direct Președinte la locul vacant al Curții de Casație; dar el, conștiințos cum este și lipsit de grabă, a refuzat până nu se va îndeplini condițiunea legală de a fi fost Consilier efectiv al Curții și de aceea a fost trecut la 16 Noemvrie 1920 în Curte, iar la 22 Fevruarie 1921 înaintat Președinte al secției a II-a de către Ministrul M. Antonescu, care înlocuise pe Greceanu mort în atentatul de la Senat. Cu această intram în perioada a IV care ține până la 1930, când este trecut la pensie.

Reputația de care se bucură hotărârile secției a II-a de el datează.

În acest interval activitatea lui extra judiciară este tot atât de amplă ca și în perioada preceentă, căci pe de o parte a continuat lucrările începute atunci, iar pe de alta a mai atacat altele noi.

La 1920 a lucrat în 2 din subcomisiunile Unificării legislative de pe lângă Min. de Justiție și anume ca Președinte al subcomisiunii Codului de Procedură civilă, în care s'a elaborat cartea II și o parte din cartea III a celui cod și ca Vice Președinte al comisiunii Codului de procedură penală și aci s'a elaborat Partea I din Cod și Legea pentru represiunea minorilor. Aceste începuturi au fost continuate de Consiliul legislativ.

La 1922 a fost numit membru în Comitetul agrar unde a judecat cât-va timp, însă din cauza procedurilor ce se întrebunțau la acel comitet, și-a dat demisiunea odată cu V. Râmnicianu și Buzdugan

Tot atunci a fost numit de Ministrul I. Th. Florescu membru în Comisiunea parlamentară însărcinată cu elaborarea anteproiectului de Constituțiune a României întregite. În toate a venit cu mentalitatea lui de magistrat: conștiințos, muncitor, punctual.

La 1927 August 25 a fost înaintat Prim-Președinte al Curții de Casație în condițiunile pe care le-am arătat la început. Magistratura avea acum înfruntea ei o somitate cu care se putea mândri. Nici un Prim Președinte nu întrunise în el cunoștințe atât de variate și de bogate. Ele se pot vedea în cele 3 discursuri de început de an judecătorescu, ce a ținut în 1928, 1929, 1930. Ele sunt făcute după aceeași normă tehnică, împărțind materia pe categorii: inconstituționalitatea, chestiunile discutate în secțiuni-unite, chestiunile după divergența în secțiuni, iar celelalte după cum aparțin dreptului civil, comercial, etc.

Nu are altă preocupare decât a juristului care are de relatat probleme de specialitate. Discursul se încalzește numai, când are de comemorat vre-un om al justiției cum spre exemplu cariera fostului său prieten de studii Mihai Cantacuzino.

În această înaltă funcțiune fiind, a fost însărcinat de Ministrul de Justiție Iunian să examineze chestiunea utilității și oportunității adoptării de către România a Codului internațional al obligațiilor și Contractelor, fără ca avizul său să fi avut vre-o urmare.

La 1929 Nov. 7 prin moartea Regentului Buzdugan s-a pus chestiunea succesiunii lui. Guvernul de atunci a găsit de cuviință, ca în locul ce i s'ar fi cuvenit trecând peste capul lui, să recomande pe un membru al Curții de sub autoritatea lui. Această măsură pe drept cuvânt criticată, a adus o jignire nu numai persoanei lui, care era, prin tot trecutul său, o garanție de competență și imparțialitate, dar a adus una și puterii pe care o reprezintă, căci totdeauna în trecut

în cămăcămiile legal alcătuite figurau și șefii supremi ai justiției pentru această calitate.

În 1930 Oct. a fost pus în retragere pentru limita de vârstă. Magistratura a resimțit pierderea ce-o face prin plecarea sa și l-a întovărășit și-l întovărășește și acum cu simpatia ei căci știa că pierde în el un om, dar se consola cu ideea că lăsa după ei o tradiție aceea a icoanei sufletești a personalității lui.

Ca unul ce fusese Președinte și Prim Președinte aproape 10 ani, a fost declarat conform Constituțiunii senator de drept. Acolo în Senat a avut ocazie, într-o chestiune foarte discutată aceea a limitei de vârstă să facă Senatului o comunicare care luminează complet problema.

În anul acesta 1934, pentru bogata lui activitate depusă în interesul justițiabililor și al Statului a fost — după un proaspăt obicei al Academiei Române — ales membru onor al ei.

Respectat oriunde ca și în magistratura prin care a trecut a ajuns acum la vârsta de 74 de ani și e încă în vigoare; e încă tânăr așa că poate da făgădueli.

Dacă marele public, care până acum nu cunoștea în întregime toate roadele activității lui, îi este recunoscător pentru munca sa, acelaș mare public ar dori ca o urmă durabilă să rămâie din atât cât a purtat mîntea sa. Din experiența a 42 ani de magistratură și 40 ani de profesor ar putea fixa într-o lucrare tipărită fructul cunoștințelor lui, parguit la lumina și căldura sufletului lui.

E o dorință al cărui ecou mă fac aici și mi-ar plăcea să-mi fie dat ca această schiță biografică să aibă nevoie de a fi revăzută, corectată și considerabil adaosă.

**Constantin Prodan**

Procuror pe lângă Curtea de Apel  
din București

## JURISPRUDENȚA ROMÂNĂ

### CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI S. V. a

*Audiența dela 12 Iulie 1935*

Președinția D-lui D. Cernescu, consilier

Cornelia Bașturescu-Costescu cu Ministerul Instrucției Publice și Amelia Chirescu.

CONTENCIOS ADMINISTRATIV. — PROFESORI. — CATEDRĂ DESFIINȚATĂ. — REÎNCADRARE. — CERERI DE TRANSFERARE. — ART. 143 ȘI 146 DIN LEGEA DIN 21 IULIE 1931 PENTRU MODIFICAREA UNOR ARTICOLE DIN LEGEA ÎNVĂȚĂMÂNTULUI SECUNDAR.

Potrivit art. 143 și 146 din legea de la 21 Iulie 1931 pentru modificarea unor articole din legea învățământului secundar, profesorii proveniți dela școlile desființate trebuiesc să fie reintegrați în aceiași localitate dacă există catedră vacantă, transferările fiind suspendate până după efectuarea încadrărilor, astfel că în cazul când într-o localitate unde s'a desființat o școală, se găsească catedre vacante, urmează a fi reîncadrați la aceste catedre profesorii de la școlile desființate, fără ca să poată veni cu ei în concurență și profesorii de la catedrele existente care au făcut cereri de transferare.

No. 197. — Respinsă ca nefondată acțiunea de contencios administrativ făcută de Cornelia Bașturescu-Costescu în proces cu Ministerul Instrucției, Cultelor și Artelor și cu Amelia Chirescu.

Curtea,

Asupra acțiunii de față intentată potrivit legii pentru contenciosul administrativ de către Cornelia Başturescu-Costescu cu petiția înreg. la No. 9649 din 19 Septembrie 1932 împotriva Statului român prin Ministerul Instrucției, Cultelor și Artelor, prin care cere a se declara nulă și de nul efect, în măsura în care o privește pe dânsa, deciziunea Ministerială de reîncadrare cu No. 109. 212 din 17 August 1932, care anulează transferarea sa la liceul de fete Marica Brâncoveanu, pe care o căpătase prin decizia ministerială cu No. 101715/932, reîncadrând la acel liceu pe Amelia Chirescu.

Precum și asupra cererii de intervenție făcută de Amelia Chirescu atât pentru apărarea drepturilor sale personale, cât și pentru susținerea intereselor Ministerului și prin care susține ca Ministerul avea nu numai dreptul dar și obligațiunea de a reveni asupra deciziei prin care transferase la liceul de fete Marica Brâncoveanu pe reclamanta Cornelia Başturescu-Costescu, ca fiind ilegală și a restabili starea de legalitate.

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

Având în vedere că în fapt se constată următoarele: Reclamanta Cornelia Başturescu-Costescu, prin două petițiuni adresate Ministerului pârât, a cerut în anul, 1932 în lunile Aprilie și Iulie ca să fie transferată de la Școala Comercială de fete No. 2 unde funcționa, la liceul de fete Marica Brâncoveanu, unde în acel an devenise vacantă și o catedră de istorie.

Intervenienta Amelia Chirescu care funcționa la Școala Normală Principesa Elisabeta, unde se desființase catedra la care era titulară, cere și dânsa pentru a fi reîncadrată, aceeași catedră de istorie de la liceul Marica Brâncoveanu.

Ministerul de Instrucție primește cererea făcută de Cornelia Başturescu și prin deciziunea cu No. 101715 din 2 August 1932, o transferă dela Școala comercială, catedra de istorie geografie, la liceul de fete Marica Brâncoveanu; iar pe Amelia Chirescu o reîncadrează din oficiu la catedra de istorie de la Școala Normală Elena Doamna.

Posterior însă, la 20 August 1932, în urma întâmpinărilor primite, Ministerul Instrucției prin decizia cu No. 11428 modifică decizia din 2 August, reîncadrând pe Amelia Chirescu la liceul Marica Brâncoveanu, iar în ce privește pe Cornelia Başturescu-Costescu, decide ca să rămână a funcționa tot la Școala comercială elementară de fete No. 2, anulând transferarea sa la liceul de fete „Marica Brâncoveanu“.

Această din urmă deciziune este atacată de reclamantă prin prezenta acțiune în contencios, cerând anularea ei și menținerea deciziei anterioare din 2 August cu No. 101715.

Având în vedere că în motivarea acțiunii sale, reclamanta susține că din moment ce prima deciziune din 2 August a fost dată cu respectul legilor în vigoare și a tuturor drepturilor legal câștigate, Ministerul nu mai putea reveni la 20 August asupra ei.

Având în vedere că în această situațiune chestiunea ce urmează să fie judecată de această Curte, este acea de a se ști dacă Ministerul putea să revină asupra transferării reclamantei și dacă revenind asupra a acestei transferări a făcut un act legal sau nu.

Considerând că potrivit art. 143 din legea din 21 Iulie 1931, pentru modificarea unor articole din legea învățământului secundar, profesorii proveniți dela școalele desființate, trebuiesc să fie reîncadrați în aceeași localitate în ordinea vechimei; dacă nu sunt

catedre vacante în aceeași localitate ei sunt utilizați provizoriu până la epoca transferărilor, iar conform art. 146 din aceeași lege se suspendă lucrările de permutări și numiri în vederea lucrărilor de reîncadrare a profesorilor dela școalele desființate.

Că potrivit acestor texte de lege, un profesor dela o școală desființată trebuie să fie reîncadrat în mod obligatoriu în aceeași localitate, dacă precum în speță, există catedră vacantă, transferarea neputându-se face decât după efectuarea încadrărilor.

Că deci față de obligațiunea Ministerului, ca în cazul când într'o localitate undes'a desființat o școală, se găsesc catedre vacante, să reîncadreze la acele catedre pe profesorii dela școala desființată, nu se poate concepe că acești profesori ar putea veni în concurență cu acei cări ar solicita transferări.

Având în vedere că în speță Amelia Chirescu, cerând reîncadrarea la liceul Marica Brâncoveanu, cererea sa nu putea veni în concurs cu cererea de transferare făcută de Cornelia Başturescu-Costescu, Ministerul fiind obligat a proceda la reîncadrarea primei, conform textelor de mai sus, astfel să atunci când prin decizia din 2 August în loc de a reîncadră pe Amelia Chirescu profesoară provenită dela o catedră desființată din localitate a transferat în locul solicitat de dânsa pe Cornelia Başturescu-Costescu, care avea catedră, a nesocotit prin aceasta dispozițiunile art. 143 și 146 din legea învățământului secundar.

Având în vedere că reclamanta mai susține însă că tot prin decizia 101715 prin care d-sa fusese transferată la liceul de fete Marica Brâncoveanu, intervenienta Amelia Chirescu fusese reîncadrată la Școala Normală Elena Doamna, astfel că prin această reîncadrare fiind repusă în drepturile ce i le conferea art. 143 din legea din 21 Iulie 1932, d-sa putea prin urmare ocupa locul dela liceul Marica Brâncoveanu prin transferare.

Având în vedere că această obiecțiune a reclamantei este neîntemeiată de oarece reîncadrarea Ameliei Chirescu prin decizia No. 101715 s'a făcut din Oficiu într'un loc pe care d-sa nu-l ceruse, când prin aceeași decizie Cornelia Başturescu-Costescu era transferată la liceul Marica Brâncoveanu prin înlăturarea intervenientei care solicitase acel loc, la care după cum s'a arătat mai sus avea dreptul, astfel în cât reîncadrarea acesteia la un alt loc decât cel cerut și în contra voinței sale, echivala cu o adevărată transferare făcută împotriva legii.

Considerând că potrivit art. 59 din legea învățământului secundar din 1928, toate numirile și transferările făcute fără respectarea dispozițiilor legale, sunt nule de drept, deci izbite de o nufitate absolută, astfel că prin decizia Ministerului Instrucțiunii cu Nr. 101.715 din 2 August 1932 prin care se admitea transferarea reclamantei fiind dată după cum s'a arătat mai sus, cu nesocotirea drepturilor intervenientei Amelia Chirescu, era izbită de nulitate pe baza textului de mai sus, și deci Ministerul avea nu numai dreptul dar și obligațiunea de a o anula și a restabili pe fiecare candidată în situațiunea ce i se cuvenea pe baza textelor de lege examinate, așa după cum a și procedat prin decizia din 20 August 1933, atacată de reclamantă prin prezenta acțiune în contencios.

Că astfel fiind, Ministerul bine și legal a procedat când prin deciziunea cu No. 11428 din 20 August 1932, a revenit asupra primei decizii Nr. 101.715 din 2 August acelaș an, reintegrând pe Amelia Chirescu la o catedră de istorie dela liceul Marica

Brâncoveanu, solicitată de d-sa, care i se cuvenea de drept, și a lăsat pe reclamanta Cornelia Baștu-rescu-Costescu, să rămână în funcțiune la catedra pe care o avea.

Că, deci acțiunea reclamantei în contencios administrativ prin care cere să se anuleze ca ilegală această din urmă deciziune a Ministerului, urmează să fie respinsă ca nefondată.

Având în vedere că respinsă fiind acțiunea reclamantei, devine fără interes intervenția făcută de Amelia Chirescu care urmează a fi respinsă ca atare.

Pentru aceste motive, respinge.

Semnați: D. Cernescu, Al. Liciu, S. Rădulescu.

## TRIBUNALUL JUDEȚULUI TUTOVA

Sentința de la 11 Februarie 1933

Președinția D-lui C. Dolinescu Jude-Președinte

Leibu S. Leibu cu Șumer Moscovici

LOCAȚIUNE. — IMOBIL INCHIRIAT. — REPARAȚIUNI.

Din obligațiunea impusă proprietarului de a garanta liniștită folosință a lucrului închiriat, impusă de art. 1420 c. civil, rezultă și îndatorirea acestuia, expres prevăzută de art. 1424 c. c., de a nu schimba în cursul locațiunii forma lucrului închiriat, precum și de a nu ridica clădiri, construi etaje sau schimba dispozițiunea apartamentelor imobilului închiriat, afară de excepțiunea prevăzută în art. 1425, în caz de reparațiuni urgente cari nu pot fi amânate; astfel că faptul locatorului prin călcarea dispozițiilor art. 1424 aducând prejudiciu locatarului constituie potrivit art. 998 o culpă generatoare de daune.

Tribunalul,

Asupra apelului civil de față intentat de Leibu S. Leibu, comerciant din Bârlad, str. Beloescu, în contra cărții de judecată civilă Nr. 62/933, a judecătoriei mixte Bârlad, prin care s'a admis acțiunea principală a intimatului Șumer Moscovici, comerciant cu acelaș domiciliu, și l'a obligat pe Leibu S. Leibu, a plăti celui dintâiu 10.300 lei chirie exigibilă datorată plus 1500 lei cheltueli de judecată și s'a respins cererea reconvențională de daune a apelantului.

Având în vedere actele și lucrările din dosar, cartea de judecată apelată, precum și susținerile orale ale părților consemnate în jurnalul Tribunalului Nr. 1862 din 9 Februarie 1933.

Asupra incidentului de disjungerea cererei reconvenționale de acțiunea principală, ridicat de intimatul Șumer Moscovici.

Având în vedere că din examinarea actelor din dosar se constată că intimatul Șumer Moscovici a intrdous acțiunea civilă conform legii proprietarilor la judecătoria mixtă Bârlad, prin petițiunea înreg. la Nr. 18834/932 în contra lui Leibu S. Leibu, apelantul de azi, pentru plata de chirie datorată.

Că la termenul de 9 Noembrie 1932, fixat pentru judecare, apelantul Leibu S. Leibu, a introdus și el prin petiția înreg. la Nr. 19552, o cerere reconvențio-

nală în contra lui Șumer Moscovici și prin care cere daune rezultate din culpa proprietarului în sumă de 20.000 lei.

Că prin jurnalul Judecătoriei din 25 Noembrie 1932, s'a admis în principiu cererea reconvențională a părâtului Leibu S. Leibu, conexându-se cu acțiunea principală.

Că pentru a proceda la această conexitate prima instanță, motivează pe larg admisibilitatea cererilor reconvenționale în procedura legii proprietarilor, prin aceea că atât cererea principală cât și cererea reconvențională, își au acelaș izvor generator de drepturi și obligațiuni reciproce, în contractul de locațiune și că părâtul se poate apăra la pretențiunile proprietarului formulând și el pretențiunile sale rezultând din contract, cu toate mijloacele de apărare între care și pe calea cererei reconvenționale, care urmează a fi judecată tot sumar și cu procedura rapidă a acțiunii principale.

Că în afară de aceste motive de drept ale primei instanțe pe care Tribunalul le adoptă în totul, incidentul intimatului de disjungerea e nefondat și pentru motivul că potrivit art. 1 din legea proprietarilor acțiunile după această lege vor fi formulate și judecate conform legii judecătoriilor de ocoale.

Că legea judecătoriilor de ocoale prin art. 27 dă în competența judecătoriilor de ocoale toate acțiunile civile principale, accesorii sau incidentale, deci și a cererilor reconvenționale până la suma de 50 mii lei.

Că în fine, pentru a lipsi pe partea cealaltă de un mijloc de apărare prevăzut de dreptul comun, acțiunea reconvențională nu se poate ca pe cale de deducție să se creeze decăderi de drepturi, care trebuiesc expres prevăzute de lege.

Că așa fiind, incidentul de desjungere e nefondat și se respinge ca atare.

*In fond.*

Având în vedere că în fapt se constată atât din actele dosarului, din cartea de judecată apelată cât și din susținerile orale ale părților, ca la 23 Aprilie 1932, Leibu S. Leibu a închiriat dela Șumer Moscovici un apartament din imobilul său situat în Bârlad, strada Beloescu pe termen de un an și cu preț de 20.000 lei, din care 10.000 deja plătiți, iar 10.000 lei plătibili la 26 Octombrie 1933.

Că în acest apartament Leibu S. Leibu care este comerciant, își instalează în camera din față prăvălia de haine gata, iar în camerile din fund locuința lui și a familiei.

Că la 23 Iunie 1932, cu ocaziunea inundațiilor din Bârlad, apa de inundație a pătruns puțin și în apartamentul închiriat lui Leibu S. Leibu, din care cauză soția acestuia, în lipsa soțului său care era plecat la Buzău cu marfă la un bălcu, de spaimă, evacuaiază imobilul închiriat și se duce și se instalează la o rudă a sa.

Că profitând de lipsa locatarilor, în urma evacuării apartamentului intimatul Șumer Moscovici, locatarul căruia îi intrase apa în beciul imobilului său situat sub trei apartamente, adică sub apartamentul ocupat de el locatarul, sub apartamentul ocupat de locatar, și în fine sub apartamentul ocupat de un alt chirieș, al său, scoate parte din dușumelele din prăvălia închiriată lui Leibu S. Leibu, în scopul de a scoate apa ce intrase în beciu și a introduce apoi pământ prin gaura astfel făcută pentru a astupa beciul, operațiuni pe care le-a și făcut și cari au durat aproape 25 de zile.

Că odată această operațiune terminată, locatarul Leibu S. Leibu se reinstalează cu marfă în prăvălie după ce în acest interval, fusese lipsit de folosința prăvăliei.

Că, la 26 Octombrie 1932, locatarul evacuează definitiv imobilul închiriat, după ce denunțase în mod inoperant contractul de locațiune prin somațiune prin poștă, deoarece locatarul nu a consimțit nici verbal, nici în scris, la rezilierea contractului în curs, fapte cari au dat loc acțiunii principale și reconvenționale de față.

Având în vedere că în ce privește acțiunea principală, prima instanță pentru motivele de fapt și de drept arătate în cartea de judecată apelată și pe care Tribunalul le menține a admis-o în totul obligând pe pârșitul locatar să plătească reclamantului locatar suma de 10.300 lei în care intră chiria de 10.000 lei pe semestrul 26 Octombrie 1932—23 Aprilie 1933, neplătită și 300 lei curățitul latrinei prevăzut în contract și în plus 1500 lei cheltueli de judecată.

În ce privește cererea reconvențională a apelantului Leibu S. Leibu respinsă ca nefondată de prima instanță.

Considerând că în executarea unui contract de locațiune de lucruri locatarul are trei obligațiuni principale: obligațiunea de a preda lucrul închiriat, de a-l menține în stare de folosință și în fine de a garanta liniștita folosință a lucrului închiriat, (Art. 1420 c. c.).

Că din obligațiunea de garanție rezultă și îndatorirea expres prevăzută de lege (art. 1424 c. c.) de a nu schimba în cursul locațiunii forma lucrului închiriat, îndatorire ce se explică prin aceea că numai astfel locatarul este pus la adăpost de arbitriul locatorului care ar putea prin transformarea, modificarea și chiar repararea lucrului închiriat să lipească pe locatar de folosința lucrului, rupând echilibrul prestațiunilor contractuale reciproce.

Considerând ca întemeiată pe aceste principii, doctrina decide că locatarul nu poate între altele ridica clădiri, pe locul închiriat, construi alte etaje, pe clădirea închiriată, schimba distribuțiunea apartamentelor, face orice reparațiuni afară de cele prevăzute de art. 1425 codul civil (Baúdry-Lacantinerie et Vahl Droit civil Contrat de Louage I. ed. tom III, pagina 242).

Considerând că articolul 1425 cod. civ. rom. corespunzător art. 1724 cod. civil fr. stabilind excepția dela regula interdicțiunii oricăror reparațiuni din partea locatarului decide că dacă în cursul locațiunii lucrul închiriat sau arendat are nevoie de reparațiuni urgente, cari nu se pot amâna până la finele contractului, locatarul trebuie să sufere strâmtoarea care i-se cășunează de orice natură ar fi ea și fiind lipsit chiar pe timpul facerilor de folosință a o parte din lucrul închiriat, dacă reparațiunile nu durează mai mult de patruzeci de zile, iar dacă reparațiunile durează mai mult de patruzeci de zile, locatarul va avea dreptul la un scăzământ de chirie proporțională cu timpul și cu partea lucrului închiriat de a cărui folosință a rămas lipsit.

Considerând că fundamentul acestei soluțiuni în prumutate din dreptul Cutumiar Francez, residă în intențiunea prezumată a părților care au prevăzut eventualitatea unor reparațiuni urgente fără

de care lucrul închiriat ar fi amenințat în substanța sa sau nu ar mai putea fi bun pentru o nouă închiriere.

Considerând că, pentru că aceste reparațiuni să fie admisibile dat fiind caracterul lor de excepțiune dela principiul garanției și neschimbării stărei lucrului închiriat din partea locatorului ele trebuie să fie urgente, să aibă caracterul de repunerea lucrului în starea lui anterioară, nu de ameliorațiune și că aceste reparațiuni să privească exclusiv lucrul închiriat sau partea lucrului închiriat.

Că în acest sens s'a decis că dacă locatorul, pentru a modifica un apartament neînchiriat aduce modificări apartamentului închiriat, sau dacă fiind vorba de reparațiuni sau modificări de adus apartamentului închiriat, și ele se pot face prin altă parte decât prin partea închiriată însă locatorul le face prin partea închiriată, el este pasibil de daune (Daudry-Lacantinerie op. cit. pag. 230).

Având în vedere că în speță locatarul Șumer Moscovici în lipsa locatarului care a evacuat temporal apartamentul închiriat, a adus modificări lucrului închiriat prin scoaterea dușumelelor din prăvălia închiriată în scopul de a scoate apa din beciul comun celor trei apartamente închiriate și neînchiriate și de a-l umplea cu pământ, întrebându-se pentru acest scop aproape 25 zile timp în care locatarul nu a putut întrebuința prăvălia.

Având în vedere că admitând chiar că locatarul a părăsit de bună voie apartamentul închiriat așa cum suține intimatul încă locatarul nu era în drept a se folosi el de prăvălie fără consimțământul locatorului care plătise chiria cu atât mai mult cu cât modificările aduse lucrului închiriat ținteau la modificarea, la astuparea beciului comun nu a prăvăliei închiriate operațiuni care puteau fi făcute prin apartamentul rezervat însăși proprietarului, vecin cu cel folosit de chirias.

Că astfel, fiind, faptul locatorului prin călcarea dispozițiunilor art. 1424 c. civ. aducând prejudiciul locatarului constituie conform art. 998 c. civ. o culpă generatoare de daune.

Că în afară de această, excepțiunea adusă prin art. 1425 c. c. la principiul garanției stabilit de art. 1424 c. civ. fiind de strictă interpretare, dacă prin modificările sau prin reparațiunile aduse, locatarul este prejudiciat pe lângă lipsa de folosință parțială singura strâmtoare admisă de legiuitor și de alte facultăți independente de folosință, precum de diminuarea clientelei în cazul unui comerciant, încă locatarul are drept la daune echivalente cu diminuarea acestei facultăți.

Având în vedere că din actele dela dosar și anume din declarațiunile martorilor ascultați la prima instanță se constată că locatarul avea vânzarea zilnică între 1000—3000 lei și ca locatarul a fost privat de folosință prăvăliei timp de aproape 25 zile cât au durat reparațiunile făcute de locatar.

Că, prin urmare fiind stabilit în fapt și în drept că locatarul a fost prejudiciat timp de aproape 25 zile de reparațiunile făcute de locatar, Tribunalul găsește că cererea reconvențională și apelul locatarului sunt fondate, are dreptul la daune, pe care aprecindui-le din elementele de fapt le stabilește la 5000 lei (cinci mii lei), sumă pe care o compensează cu chiria de 10.300 lei datorită de el locatarului până la concurența ei.

Că în ce privește cheltuielile de judecată cerute de apelant le stabilește la 1500 lei și le comensează cu cheltuielile în sumă de lei 1500 admise de prima instanță la care apelantul a fost obligat să le plătească.

Pentru aceste motive redactate de d. președinte C. Crețu, admite.

Semnați: *Const. Dolinescu, Const. Crețu.*

NOTA. — Tribunalul Tutova prin sentința ce adnotăm rezolvă două interesante chestiuni de drept. Prima chestiune, aceea a admisibilității cererei reconvenționale în acțiunile formulate după legea asupra drepturilor proprietarilor, este soluționată în sens afirmativ. În lipsa unei dispozițiuni concrete prevăzută în legea ce călăuzește raporturile dintre proprietari și chiriași de peste treizeci de ani, doctrina și jurisprudența au variat, îmbrățișând când teza inadmisibilității reconvenționalei, când pe aceea a Tribunalului Tutova.

Argumentul celor ce nu admit conexitatea unei acțiuni principale introdusă pe temeiul legii speciale de care ne ocupăm, cu o cerere reconvențională compensatorie este totdeauna același: Acțiunea reconvențională ne fiind prevăzută în legea proprietarilor, nu poate fi judecată pe calea sumară a acestei legi ci pe calea ordinară a dreptului comun. Ea comportă o judecată mai înceată, cu probe greoaie, cu alte căi de atac și constituie în cele mai multe cazuri un mijloc de șicană care ar întârzia realizarea drepturilor proprietarilor singurele protejate prin legea specială de la 1903. Argumentul în aparență serios a fost înlăturat cu ușurință de partizanii soluțiunii contrarii, Alexandrescu recunoscând existența controversei și susținând soluția negativă, nu aduce prin examenul problemei în vol. IX nici un element nou în discuție. Ceva mai mult: Observațiunea ce face cu mirare, că legea admite în asemenea materie intervenția, denotă că profesorul de la Iași avea o îndoială asupra soluției de îmbrățișat. (Tom IX pag. 351, 336 nota 2). Cu drept cuvânt: Art. 4 din lege, face admisibilă ori când o intervenție și atunci e legitimă întrebarea: De ce n'ar fi primită și o cerere reconvențională, căci și una și alta dacă pot fi utile celui ce le formulează, pot în unele cazuri constitui întârzieri în realizarea dreptului reclamantului. Ni se pare că acest art. 4 desființează aproape, argumentul pe care se sprijină teza negativă.

Soluția afirmativă, aceea a Tribunalului Tutova e primită de un comentator serios al legii proprietarilor, de D-l Dem. Stoenescu care în volumul său asupra acestei legi, reproduce sub art. 1 jurisprudențele pro și contra.

Acolo se va găsi rezumată motivarea unei sentințe din 1909 a Tribunalului Tutova admirabil redactată de fostul Consilier al Inaltei Curți, decedatul Vasile Bălășescu, pe atunci președinte al zisului Tribunal— (reprodusă în Dreptul No. 49/909 pag. 389).

Argumentele soluțiunii afirmative sunt reeditate de Tribunal prin sentința ce adnotăm. Argumente de text: Art. 1 din legea proprietarilor trimite la textele corespunzătoare din legea Judecătorilor de ocoale care vorbesc de reconvenții; prin urmare dacă legea specială nu numai că nu interzice atare mijloace de apărare, dar dă și indicații clare în această privință, pentru ce s'ar crea decăderi de drepturi pe cale de interpretare acolo unde legea nu le prevede? Argumente de equitate pentru o mai bună administrație

a justiției: Pentru ce, față cu pretențiunea proprietarului de multe ori nedreaptă sau exagerată să nu dai chiriașului său, posibilitatea să se apere pe calea unei acțiuni accesorie care poate fi perfect întemeiată, judecată tot atât de repede, cu procedura și căile de atac ale acțiunii principale, mai ales când aceste pretențiuni reciproce nasc din același act generator de drepturi și de obligațiuni, din contractul de locațiune?

Socotim părerea Tribunalului Tutova cea mai judicioasă, mai ales astăzi când o procedură de drept comun cu caracter accelerat, slăbește și mai mult argumentul celor ce îmbrățișează inadmisibilitatea cererei-accesorii.

A doua problemă rezolvată de Tribunal este relativă la aplicațiunea art. 1424, 1425 c. civil. În speță e vorba de un chiriaș care silit de o forță majoră (inundațiile din vara anului 1932 de care a suferit Orașul Bârlad) să părăsească pentru o zi sau două imobilul ce ocupa, n'a putut reintra în folosința prăvăliei și a locuinței de cât după 25 zile, deoarece în tot acest timp proprietarul găsisse prilej de a face unele lucrări necesare imobilului său. Pe cale de reconvenție chiriașul a cerut locatorului său daune interese isvorâte din fapta acestuia, care în mod ilegal și abusiv l'a privat de folosință. Proprietarul s'a apărat punându-se la adăpostul textului 1425 c. civil, alegând în apărare că pentru reparațiile ce a făcut imobilului a exercitat un drept legal în termen util adică în mai puțin de 40 zile.

Instanța de apel a făcut în speță o justă aplicațiune a regulii trase din art. 1425 c. civil, obligând pe locator la daune interese. Dacă în regula generală proprietarul e îndatorat a face pe locatar să se bucure de folosința neîntreruptă a imobilului pe toată perioada locațiunii, nu'i mai puțin adevărat că, el poate obliga pe chiriaș să suferă o strâmtorare vremelnică ori de câte ori lucrul închiriat are nevoie de reparațiuni. Această tulburare excepțională e condiționată în prim rând de o consimțire din partea chiriașului, sau de o hotărâre judecătorească care să-l constrângă la aceasta în caz de refuz din partea sa; mai cere ca reparațiunea să fie neapărat urgentă, de natură a nu putea suferi amânare până după expirarea contractului; în fine să fie vorba de o reparațiune (nu de o ameliorațiune) reclamată imperios de chiar partea din imobil ocupată de chiriașul pe care-l supune la o strâmtorare vremelnică. Consecințe acestui principiu, proprietarului nu'i e îngăduit a supăra pe chiriașul unui apartament pentru reparațiunile necesare altei părți din același imobil pe motivul că-și procură astfel o mai mare ușurință în întreprinderea ce face.

În speță Tribunalul a constatat că locatorul procedând la o lucrare de ameliorare a imobilului, lipsită de urgență și în contra voinței chiriașului a silit pe acesta să suferă nu o incomodare parțială și vremelnică, ci l-a condamnat la o privațiune totală de folosință, că în fine reparațiunea nu privea partea închiriată, ci locuința sa proprie și că locatorul s'a slujit de partea din casa închiriată numai pentru înlesnirea lucrărilor ce-și propusese a executa. Aceste constatări esind din cadrul regulii excepționale prevăzută de art. 1425, Tribunalul a obligat cu drept cuvânt pe proprietar la daune interese.

C. Dornescu  
Avocat