

CURIERUL JUDICIAR

DOCTRINĂ — JURISPRUDENȚĂ — LEGISLAȚIUNE — ECONOMIE POLITICĂ — FINANȚE

Director : DIMITRIE ALEXANDRESCO

Decanul Facultății de Drept din Iași, fost Procuror-general la Înalta Curte de Casație

Prim-Redactor : EMANOIL DAN

Licențiat în drept, avocat

Redactor-proprietar : I. S. CODREANU

Licențiat în drept și științe de Stat, avocat

ABONAMENTUL

Pe an, în România. 45 lei
 6 luni 22,50
 3 luni 11,25
 Streinătate 50 lei pe an, 25 pe 6 luni

Apare de două ori pe săptămână
 sub direcțiunea unui comitet

Abonamentele se plătesc totdeauna înainte

Redacția & Administrația
București, CALEA RAHOVEI, 5
 Lângă Palatul Justiției
= TELEFON 16/98 =

Rugăm pe abonații și cititorii noștri a subserie la IMPRUMUTUL NAȚIONAL care e foarte avantajos pentru subscriitorii. Rugăm a se citi PROSPECTUL ce publicăm în pag. 2 a suplimentului.

CURIERUL JUDICIAR**SUMAR**

— Legea măsurilor excepționale în raporturile dintre proprietari și chiriași, de d-l avocat Em. Dan.

JURISPRUDENȚA :

— Tribunalul Brăila secția II : V. Iordăchescu cu Elena Nedelcovici. (Când își găsește aplicațiunea principiul indivizibilității măturisirii ?)

Rezumatele Jurisprudenței Curții noastre de casație

— Cas. s. I : Pământul rural. — Cărciumar sătean. — Dacă poate dobândi asemenea pământ, când se constată în fapt că el se ocupă numai de comerț, fără a fi muncitor de pământ ? — (Art. 1 din legea rurală dela 1879).

— Cas. s. II : Ultraj. — Substituit de procuror. — Spectacol. — Exercițiul funcțiunei.

— Cas. s. III : Societatea Cooperativă. — Excluderea unui asociat. — Proces la tribunal pentru anularea excluderei. — Dacă se poate invoca excepția că a făcut recurs la adunarea generală ? — Art. 281 c. com.

Legea măsurilor excepționale

în

Raporturile dintre proprietari și chiriași

Legea relativă la modificarea unor dispozițiuni din legea specială autorizând luarea de măsuri excepționale, promulgată și publicată în „Monitorul Oficial” No. 5 bis de Marți 5 Aprilie 1916, cuprinde dispozițiuni importante privitoare la raporturile dintre proprietari și chiriași (art. 35—41).

Față cu scumpirea excesivă a traiului, legiuitorul a trebuit să ia o serie de măsuri cari să aducă populațiunei sărace o ușurare cel puțin în ceea ce privește obiectele de prima necesitate, printre cari trebuie socotită și locuința.

Pornind dela această idee, legiuitorul a luat, în ceea ce privește locuința, următoarele măsuri :

1. Impiedică pe proprietari să mărească chiriiile.
2. Oprește în mod absolut, pe viitor, specula ce se făcea până acum prin mijlocul acaparărilor (art. 38 alin. 1 § 2).

3. Declară nule de drept din ziua promulgării legii, contractele acaparatorilor (art. 30 alin. 3).

* * *

Cea dintâi critică adusă legii este că prin ea se atinge dreptul „sacru și inviolabil” al proprietății.

Această critică a găsit foarte puțini susținători, cum dealtfel era de așteptat.

În adevăr, întreaga și continua evoluțiune a dreptului de proprietate, dovedește că ceea ce la început a părut „intangibil”, „sacru și inviolabil” nu era decât un drept foarte respectabil, e adevărat, însă supus unei frecvente și viguroase tangibilități, ori de câte ori un drept superior și anume „interesul general” o cerea.

Nu-mi propun să înșir toate exemplele și legile cari au adus îngrădiri și restrângeri dreptului de proprietate, ele sunt dealtfel prea cunoscute; ceea ce însă cred din adâncă și neclintită convingere este că dreptul de proprietate trebuie să se plece fără condiție în fața interesului armoniei și solidarității sociale.

Trebuie să fie cineva orb și surd, pentru ca să nu vadă și să nu audă mișcarea, strigătul de redeșteptare al masselor mari și adânci ale popoarelor, ale desmoșteniților, pe umerii cărora se razimă libertatea, bogăția și viața statelor.

Și dacă acești desmoșteniți n'ar fi înțeles până acum cât de vitreg a fost concepută organizarea socială veacuri de-a rândul pentru dânsii, ei bine, ei au înțeles-o acum când sunt chemați să apere cu viețile lor pământul țărilor în cari s'au bucurat de atât de puțină dreptate, de atât de puțină lumină și de o pâine atât de amară!

Strigătul acesta de redeșteptare, profund legitim, impune statelor prefaceri radicale în organizarea socială, prefaceri fără cari armonia și viața socială nu va fi posibilă.

Nu intră în cadrul studiului meu examinarea acestor prefaceri, cred însă că unul din începuturi va trebui să fie stabilirea unei linii de demarcațiune bine pronunțată între deosebitele moduri de dobândire a proprietății.

Nu cred bunăoară să susțină cineva că dacă proprietatea dobândită prin muncă cinstită, merită tot respectul și sollicitudinea legiuitorului, același respect și sollicitudine merită proprietatea, averea, dobândită de nemernicii cari prin samsarlăcuri și traficând cu interesele mari ale țării, și-au făcut averi fabuloase în câteva luni, une-ori chiar în câteva săptămâni.

Iată pentru ce, cum zic mai sus, dreptul de proprietate nu mai poate prezenta, mai ales pe viitor, caracterul de intangibilitate pe care câțiva izolați vor încă să-l impună.

În ceea ce privește legea de față, având în vedere împrejurările excepționale prin cari trecem, ea nu face decât să aducă dreptului proprietarilor de case o îngrădire la fel cu îngrădirile aduse proprietarilor altor obiecte de prima necesitate, cari împinși de o sete neînfrănată de câștig, au crezut că tocmai în vremuri atât de grele, le este permis să transforme dreptul de proprietate într'un drept de spoliare.

Examinând aceste îngrădiri, d-l Tanoviceanu într-o critică francă și obiectivă, recunosc, — de altfel ca toate scrierile și criticile sale — dar în același timp prea mult severă, găsește că legea ar fi constituțională și îndeamnă pe judecător să o înlăture ca atare, prin următoarea frază:

„Dacă, după cum credem, Constituțiunea țării nu este o literă moartă, putem afirma cu siguranță că judecătorii vor considera ca neconstituțională această lege nedreaptă și imorală”¹⁾.

Adaog că d-l Tanoviceanu nu dezaproabă principiul legii, de oarece d-sa într'un articol anterior²⁾ spune textual: „Intențiunea legiuitorului e laudabilă și sfântă, de aceea nu e în gândul nostru a critica pe legiuitor.

„Dar în fine cei cari au făcut legea neputând să împiedice tot răul, au făcut ceea ce au putut cu scop bun. Sincer le vom mulțumi și pentru aceasta și de aceea nu suntem în principiu în contra legii. Din nenorocire legea a fost puțin meditată și fiind prea simplistă, va produce foarte multe nedreptăți cari s'ar fi putut evita cu o redacțiune mai îngrijită”.

Principiul legii deci nu e constituțional; ceea ce însă găsește d-l Tanoviceanu constituțional este:

a) Faptul că proprietarul este împiedecat să se folosească *el personal* de imobil, de oarece legea îl preferă pe chiriaș.

b) Faptul că proprietarul este obligat să suporte un chiriaș pe care nu-l mai vrea.

În ceea ce privește chestiunea dacă proprietarul are sau nu drept să se folosească *personal* de imobil când contractul a expirat sau a fost reziliat de comun acord, părerea mea, cum voi arăta mai jos,

este că are acest drept și deci socotese că acest punct nu poate face obiectul unei discuțiuni constituționale.

În ceea ce privește faptul că proprietarul este obligat să suporte un chiriaș pe care nu-l vrea, cred că ar fi nerațional până la absurditate, ca atunci când un judecător chemat să aplice legea ar găsi-o constituțională din punctul de vedere al principiilor de drept, să o înlăture ca neconstituțională pentru o considerațiune de modalitate sentimentală.

Modalitatea aceasta poate în unele cazuri, foarte rari de sigur, să provoace inconveniente, neplăceri, etc., dar de aci și până la inconstituționalitate e o mare distanță.

Credința mea dar este că legea poate avea imperfecțiuni, părți criticabile, că va da naștere la oarecari neînțelegeri, dar nu găsesc într'ânsa nici o dispozițiune care să poată fi înlăturată ca neconstituțională.

* * *

A două obiecțiune importantă adusă legii este că violează principiul neretroactivității.

Răspunsul cel mai bun ce se poate da acestei critici este că dacă aprobi principiul legii, apoi trebuie să aprobi și mijloacele, și este neîndoișor că fără acest efect retroactiv, legea nu putea da rezultate, în tot cazul nu putea da aceleași rezultate.

În adevăr, legea apare pentru prima oară în debaterile Senatului la 23 Martie și se promulgă la 5 Aprilie, deci într'o perioadă în care contractele de închiriere în imensa lor majoritate erau deja încheiate, așa că prea puține ar fi rămas sub prevederile legii venită, recunosc mai târziu decât trebuia.

De altfel, fără acest efect retroactiv, nu mă îndoesc că proprietarii ar fi găsit mijlocul să-i înlăture efectele în ceea ce privește viitorul.

* * *

Ziceam mai sus, și aci sunt de acord cu D-l Tanoviceanu, că legea va da naștere la multe dificultăți, ca orice lege făcută în pripă și impusă de nevoi grabnice.

Rămâne la înțelepciunea magistraților noștri, să-i înlăture asperitățile și să-i completeze prin soluțiuni drepte și echitabile, lipsurile.

Prin articolul de față îmi propun să examinez o parte din chestiunile mai importante ce cred că se vor ivi în practică și anume:

1. Art. 35 ne spune lămurit și fără a lăsa cea mai mică îndoială, că legea de față nu se aplică de cât contractelor cari s'au născut după 1 Martie 1913. Deci toate contractele încheiate posterior acestei date, bunăoară la 23 Aprilie 1913, la 26 Octombrie 1913, la 23 Aprilie 1914, la 26 Oct. 1914, la 23 Aprilie 1915, la 26 Oct. 1915 etc., vor intra în prevederile legii.

¹⁾ Curierul Judiciar No. 28/916.

²⁾ Curierul Judiciar No. 25/916.

Prin urmare legea nu se aplică contractelor născute la o dată anterioară lui 1 Martie 1913.

De exemplu: Iată un contract născut la 26 Oct. 1912. Dacă acest contract a expirat la o dată anterioară promulgării legii (5 Aprilie 1916) de exemplu la 23 Aprilie 1914, sau la 26 Octombrie 1915, sau la 4 Aprilie 1916 și s'a făcut un nou contract, atunci noul contract nu va putea cuprinde o chirie mai mare decât cea de la 26 Octombrie 1915. (Vezi și alin. II al art. 35).

Aceasta pentru motivul că la promulgarea legii nu mai avem de a face cu *vechiul* contract născut la 26 Octombrie 1912, ci cu un *nou* contract născut posterior lui 1 Martie 1913, fie născut la 23 Aprilie 1914, fie la 26 Octombrie 1915 fie la 4 Aprilie 1916, cum arăt mai sus.

Dacă însă contractul nostru născut înainte de 1 Martie 1913, în speța luată, la 26 Octombrie 1912, expiră la o dată *posterioră* promulgării legii, de exemplu la 6 Aprilie 1916 sau la 23 Aprilie 1916, atunci legea de față nu i-se mai aplică și prin urmare proprietarul e în drept să mărească chiria așa cum îl vor povățui interesele, iar chiriașul nu se poate prevala de nici una din dispozițiunile legi.

M'ași fi oprit aci cu analiza art. 35, dacă n'ași fi cetit în ziarul *L'indépendance Roumain* din 9/22 Aprilie 1916 următorul răspuns pe care d-l ministru Al. Radovici îl dă colegului nostru Victor Duculescu într'un interviu:

«Cu toate acestea pe când contractele încheiate după 1 Martie 1913 sunt prelunghite cu aceeași chirie, pentru contractele anterioare acestei date chiria trebuie stabilită de părți, proprietar și chiriaș, și dacă nu ead la învoială justiția va put a interveni pentru a taxa reșterea care poate fi acordată».

Nu știu dacă cuvintele ministrului au fost reproduse exact, ceea ce știu este că o asemenea interpretare este absolut contrară textului precis al legi.

Mă explic: Legea spune clar că dispozițiunile ei se aplică contractelor născute *posterior* datei de 1 Martie 1913, și cum legea nu spune un cuvânt asupra contractelor născute *anterior*, rămâne stabilit că părțile sunt libere să facă orice convențiuni vor voi, fără nici un drept al justiției de a se amesteca în convențiunile lor.

Convențiunea este legea părților și pentru ca aceasta convențiune să poată fi sfârșită, a trebuit un text formal de lege — art. 35 —; or, care este textul formal care să supună controlului sau aprobării justiției, contractele anterioare lui 1 Martie 1913?

Un asemenea text neexistând, nici o putere din lume n'are drept să se amestice în convențiunea dintre proprietar și chiriaș.

2. Dispozițiunile privitoare la acaparatori se aplică tutulor contractelor anterioare promulgării legi, indiferent dacă contractele lor are o dată anterioară sau posteroara lui 1 Martie 1913.

Lucrul este explicabil căci legiuitorul și-a făcut raționamentul următor: Proprietarii cari și-au închiriat imobilele acum 4, 6, 7, sau 10 ani înainte de 1 Martie 1913 —, pot mări chiria, căci ar fi nedrept ca după un interval așa de mare să nu poată beneficia de creșterea valorii imobiliare; când însă e vorba de acaparatori, aceștia nici nu merită și n'au nici drept la sollicitudinea legiuitorului de oarece nu e vorba de un avut al lor ci de exploatarea avutului altuia, nu e vorba de un drept patrimonial, ci de operațiuni de speculă, operațiuni care au contribuit într'o largă măsură la scumpetea nemăsurată a chiriilor.

3. Proprietarul va avea fără îndoială drept să mărească chiria în cazul când el face reparațiuni importante, prefaceri, când introduce bunăoară lumină electrică, ascensor, calorifer, etc. la imobilul închiriat.

Iată de altfel ce declară ministrul în această privință răspunzând la o întrebare ce i-a adresat d-l Zamfir Filoti în Cameră:

Când a fost o stipulație clară în contract că în vederea unor reparațiuni corespunzătoare s'a mărit chiria și când acele reparații au fost făcute, desigur că e permisă urcarea chiriei pentru cât corespunde acelor reparații.

4. Dispozițiunile legii sunt de ordine publică așa în cât orice convențiune încheiată între proprietar și chiriaș în contra acestor dispozițiuni, va fi nulă și va expune pe proprietar la pedepsele edictate de art. 35 și 40.

5. Art. 37 ne spune că contractele de închiriere prevăzute la art. 35, existând la promulgarea legii sau care se vor încheia după promulgarea legii, se prelungește pe toată durata războiului și un an după încheierea păcii, dacă chiriașul vrea să se folosească de acest beneficiu al legii și dacă își îndeplinește exact obligațiile contractuale.

O primă idee care se degajază din acest text este că pentruca chiriașul să poată avea drept a obține prelungirea, trebuie ca contractul să nu fi fost reziliat din vina sa (a chiriașului).

Dacă contractul a expirat, chiriașul va putea cere prelungirea, dacă însă rezilierea este rezultată din vina chiriașului, vină constatată de justiție, atunci nu mai încapă îndoială că chiriașul nu va putea beneficia de dispozițiunile legii. Textul este clar, el zice vorbind de chiriaș: „îndeplinindu-și bine înțelese exact obligațiunile contractuale”.

Dacă contractul a fost reziliat de comun acord sau denunțarea contractului de către chiriaș a avut loc cu 3 luni înainte de Sf. Gheorghe sau Sf. Dumitru, atunci chiriașul nu mai poate pretinde prelungirea, căci ar însemna să tiranizeze pe proprietar supunându-l la tot felul de capricii, și ținându-l într'o stare de incertitudine absolut nejustificată.

Aceasta o spune formal ultima parte a art. 37.

Ce se va întâmpla însă în cazul când rezilierea de comun acord s'a făcut cu mai puțin de 3 luni înainte de Sf. Gheorghe sau Sf. Dumitru? Va putea în acest caz chiriașul să revină asupra rezilierii și să ceară prelungirea?

Lucrul s'ar putea susține pe două considerațiuni:

a) Pe faptul că legea este cu totul favorabilă chiriașului și în caz de îndoială trebuie interpretată în favoarea sa.

b) Pe faptul că dacă chiriașul are drept să prețină prelungirea atunci când contractul e desființat prin *expirare*, de ce n'ar putea-o face atunci când e desființat prin orice alt mod deci și prin comun acord, căci legea nu distinge și nu face decât o singură excepție și anume în cazul denunțării cu 3 luni înainte.

Cred că nu aceasta poate fi interpretarea exactă și iată pentru ce:

a) Legiuitorul a înțeles să favorizeze pe chiriaș în cazul când contractul expiră, când deci el este cu totul dezarmat, dar n'a putut înțelege să-l favorizeze și în cazurile când de bună voe consimte la reziliere.

b) Nu este de admis ca un legiuitor să consfințească prin lege fără nici o necesitate bine justificată, călcarea cuvântului dat, violarea unei convențiuni liber încheiate.

A doua idee care să degajază din acest articol este că el nu se aplică contractelor anterioare datei de 1 Martie 1913. (Vezi observațiile de la No. 1).

Asupra acestor a doua idei sunt nevoit să înzist puțin, fiindcă în același interview, de care vorbesc mai sus, la întrebarea D-lui Duculescu dacă contractele cari au fost încheiate înainte de 1 Martie 1913 vor fi sau nu prelunghite în virtutea art. 37, ministrul răspunde:

«Fără îndoială că da. În principiu, și acesta este cu precizie obiectul legii, toate contractele, absolut toate contractele cari existau în momentul promulgării legii, sunt prelunghite de drept. Însă, pe când contractele încheiate după 1 Martie 1913 sunt prelunghite cu aceeași chirie, pentru cele posterioare acestor date chiria se stabilește de părți, și în caz de neînțelegere, de justiție care va putea interveni pentru a fixa augmentațiunea ce se poate acorda».

Repet și aci că nu știu dacă nu cumva s'a strecurat vre-o eroare în răspunsul ministrului, dar dacă răspunsul a fost reprodus exact, atunci nu aceasta poate fi interpretarea adevărată a textului și iată pentru ce:

a) Legiuitorul n'a voit să atingă contractele mai vechi de 1 Martie 1913; aceasta o spune formal art. 35, aceasta a spus-o categoric, și *fără nici o rezervă*, ministrul atât în Senat cât și în Cameră.

Zic: *fără nici o rezervă*, fiindcă în desbaterile parlamentare nu găsesc un cuvânt din care să rezulte că ministrul ar fi voit, sau cel puțin ar fi înclinat către ideea ca din punctul de vedere al pre-

lungirii de drept, să intre în prevederile legii și contractele mai vechi de 1 Martie 1915.

Ași inclină să cred că lucrurile s'au petrecut în parlament din potrivă, și iată cum:

D-l Zamfir Filoti în Cameră întreabă dacă contractele mai vechi de 1 Martie 1913 se prelunghesc de drept așa cum spune art. 37 pentru contractele prevăzute la art. 35.

D-l Em. Dan : Nu nu se pot prelunghi de drept.

D-l Zamfir Filoti : D-l Dan zice că nu se prelunghesc. Iată o opinie pe care și eu o împărtășesc, dar legea nu e destul de clară.

Voci : Nu, nu ! nu se prelunghesc.

D-l I. T. Ghica raportor : Toată lumea înțelege că nu se aplică legea la aceste contracte.

D-l Ștefan Ioan : Este foarte lămurit.

D-l Zamfir Filoti. Atât mai bine. Să facă o declarație în acest sens D-l Ministru

După aceasta ia cuvântul ministrul, și fiindcă ministrul nu dă nici un răspuns la întrebarea d-lui Filoti, acesta îl întrerupe :

D-l Zamfir Filoti : d-le ministru, nu ați răspuns la un punct esențial : Art. 37 cari spune că se prelunghesc contractele, e aplicabil contractelor anterioare lui 1 Martie 1913 ?

D-l Al. Radovici ministru : Am răspuns deja începând cu vântarea mea.

Am recitit întreaga cuvântare a ministrului rostită în Cameră și n'am găsit nici un răspuns precis la întrebarea d-lui Filoti. — La începutul cuvântării din Cameră, d-sa nu face decât să arate motivele pentru cari prezintă legea și pentru cari distinge contractele cu data anterioară lui 1 Martie 1913 de cele cu data posterioară.

În Senat vorbind despre art. 37 ministrul spune numai : „Art. 37 are de scop de a nu lăsa loc la eludarea dispozițiunilor din art. 35 pe cale piezișă” iar în Cameră d-sa susține aceiași idee prin cuvintele :

„Principalul punct și sediul chiar al legii se cuprinde în art. 35, Art. 37 e consecința acestui principiu pus în art. 35”.

Din cele de mai sus rezultă că singurul răspuns precis la întrebarea d-lui Filoti este acela pe care îl dă raportorul legii d-l Ion T. Ghica, și mai mulți deputați și acest răspuns este *negativ*.

Ministrul nu dă un răspuns precis, dar pe deo parte din perzistența sa de a subordona art. 37, articolului 35 unde ne spune că, e sediul materiei și pe de altă parte din faptul că dacă ministrul ar fi avut o părere contrară aceleia pe care a afirmat-o categoric raportorul legii și mai mulți deputați în Cameră, ar fi trebuit neaparat să o spună ; eu trag concluzia că ministrul a avut aceeași părere.

b) Textul art. 37 nu lasă îndoială, el zice : **Toate contractele de închiriere prevăzute la art. 35 al acestei legi și existând la promulgarea legii, sau cari se vor încheia după promulgarea legii, se prelunghesc etc.**

E vorba prin urmare de contractele prevăzute de

art. 35, deci de cele posteriore datei de 1 Martie 1913.

Ce însemnează însă cuvintele :

„Contractele existând la promulgarea legii sau cari se vor încheia după promulgare“ ?

Explicațiunea e simplă. Legiuitorul s'a gândit atât la imobilele închiriate înainte de promulgarea legii cât și la acelea cari până în momentul promulgării nu mai fuseseră închiriate de ex. casele noi, casele pe cari le-a locuit proprietarii și pe cari acum, după promulgarea legii s'au hotărât să le închirieze.

c) Prelungirea de drept nu se poate concepe de cât atunci când legiuitorul poate fixa și prețul chiriei ce urmează să plătească chiriașul pe viitor.

Or, aceasta se poate înțelege la contractele posteriore datei de 1 Martie 1913, dar nu se poate înțelege la contractele anterioare, căci la ce ar servi dreptul chiriașului de a prelungi contractul când proprietarul îi pretinde o chirie pe care nu o poate plăti ?

6) Art. 37 se aplică și în cazurile în cari proprietarul însuși este acela care vrea să ocupe imobilul închiriat ?

Iată una din cele mai grele și delicate chestiuni care se poate ivi în practică, și este foarte regretabil că ea n'a fost precizată printr'un text formal.

Intrebat în Cameră asupra acestei chestiuni, iată ce răspunde ministrul :

«Ei bine, răspund și d-sale — d-lui Luca Elefterescu — că legiuitorul a fost destul de blajin cu proprietarul de omenie și n'a înțeles să împiedice pe proprietar să-și locuiască casa sa, dar nu cum ar vrea d-l Elefterescu, căci dacă oricând proprietarul ar putea uză în timpul pentru care legea statuează, de dreptul de a se muta în casă, ar fi poartă de eludarea legii.

Trebue, adică să distingem și anume :

Dacă un proprietar s'ar găsi în cazul că contractul îi expiră la 23 Aprilie 1916, acela desigur dacă va voi să se mute în casa sa, va putea-o face. Dar dacă nu s'a mutat efectiv atunci nu va mai putea-o face cât legea e în vigoare, dacă chiriașul vrea să rămână. Altminterlea ar fi să facem legea numai pe hârtie, dar să o eludăm regulat în aplicații».

Răspunsul ministrului este limpede, din nenorocire însă textul art. 37 nu este tot astfel; din potrivă el nu face nicio distincțiune, așa că problema este foarte greu de rezolvat.

Convingerea mea este că art. 37, adică prelungirea de drept, nu se aplică în cazurile în cari contractul de închiriere fiind expirat sau reziliat de comun acord, proprietarul însuși vrea să ocupe imobilul, și aceasta oricare ar fi data la care expiră contractul, fie 23 Aprilie 1916, fie o dată ulterioară.

Știu că această interpretare nu rezultă din textul art. 37, dar ea se degajază din întreaga economie a legii, din scopul urmărit de legiuitor.

Legiuitorul a voit să împiedice pe proprietar să mărească chiria la contractele născute după 1 Martie 1913, și ea o consecință a impus prelungirea, pe deoparte pentru că proprietarului îi este indiferent

dacă chiriașul rămâne sau vine altul, de oarece chiria este aceeași, pe dealtăparte pentru a împiedica pe proprietar ca pe sub mână să obțină dela noul chiriaș avantaje în afară de litera contractului, și astfel să eludeze legea. (Se știe că una din cauzele creșterii chirii este concurența ceși fac chiriașii între ei).

Pentru realizarea acestui scop, legiuitorul a adus dreptului de proprietate o îngrădire, dar nu o îngrădire nelimitată, cu caracter general, ci o îngrădire bine determinată și limitată la *închiriere*, la *exploatare*, o îngrădire însă care nu poate atinge *dreptul propriu de folosință*.

Dreptul de proprietate în exercițiul lui se poate manifesta sub două forme :

a) Sub forma folosinței proprii a proprietarului.

b) Sub forma unei exploatare, unei comercializări.

Ei bine, nu poate să fie îndoială că ceea ce urmărit legiuitorul a fost îngrădirea acestui din urmă drept de proprietate manifestat sub forma *exploatare*, *comercializării*.

Dacă legiuitorul ar fi avut intenția să atingă dreptul de proprietate și în cazul celălalt, de *folosință proprie*, ar fi trebuit să o spună formal, fiindcă nu este de admis că o atingere atât de gravă adusă dreptului de proprietate să se poată impune prin deducțiuni, prin asimilări, fără un text precis.

7. Proprietarul unui imobil compus din mai multe apartamente și prăvălii îl închiriază unui acaparator, cu un contract anterior datei de 1 Martie 1913 și care expiră după promulgarea legii, la 23 Aprilie 1916, deci un contract care nu cade sub prevederile legii.

Acaparatorul a subînchiriat apartamentele și prăvăliile, însă cu contracte de o durată mai scurtă, așa că multe din aceste contracte s'au format după 1 Martie 1913.

În virtutea art. 38 din lege, contractul acaparatorului e nul de drept, el rămâne însă în vigoare între proprietari și subchiriași care urmează a plăti proprietarului prețul chiriei fixate în contractul principal inițial, *pe durata subînchirierii*.

Problema ce se poate ivi, este următoarea :

Contractul cu acaparatorul născut, cum zic înainte de 1 Mai 1913, neintrând în prevederile legii, acaparatorul n'ar fi putut cere prelungirea lui în virtutea art. 37.

Putea-vor cere aceasta subchiriașii ale căror contracte cu acaparatorul s'au născut după 1 Martie 1913, dar cari în definitiv nu au putut dobândi dela acaparator mai multe drepturi de cât avea și el ?

Cuvintele „*pe durata subînchirierii*„ dela sfârșitul alin. III, al art. 38 ar putea da naștere la oarecari îndoeli.

Cred însă fără ezitațiune, că subchiriașii vor putea uză de dispozițiunile art. 37 dat fiindcă contractul acaparatorului este declarat de lege nul de

drept, deci nu mai poate produce nici un efect.

8. Chiriașul A locuiește casa lui Primus cu un contract care expiră la 23 Aprilie 1916. Neștiind că va interveni legea măsurilor excepționale, chiriașul A închiriază altă casă a lui Secundus căruia i dă arvună sau toată chiria pe 6 luni înainte.

Intervenind legea excepțională, chiriașul A nu mai vrea să se mute din imobilul lui Primus și somează pe Secundus să-i restituie arvuna sau chiria plătită motivându-și această cerere pe împrejurarea că el își exercită un drept acordat de lege, acela de a nu mai părăsi imobilul ce ocupă.

Dacă proprietarul Secundus în urma somației lui A a pus din nou bilet și a reușit să închirieze casa altuia, nici o dificultate, el va restitui arvuna sau chiria; dacă însă din cauza faptului lui A, el (Secundus) nu și-a putut închiria casa, de exemplu a fost încunoștințat târziu așa că n'a mai fost timp să închirieze altuia, atunci cred că chiriașul A va fi obligat să-l despăgubească, fiindcă faptul lui A nu poate fi considerat ca exercițiul unui drept, ci ca un abuz de drept.

9. Este neîndoios că dreptul de prelungire acordat chiriașilor prin art. 37 va da naștere la multe neînțelegeri atât de variate în cât nimeni nu se poate încumeta să dea o soluțiune care să împace toate ipotezele.

N'ar fi de cât un mijloc care în marginile posibilității ar putea evita multe din aceste neînțelegeri și anume: *Toți chiriași ale căror contracte cad sub prevederile legii, să stea pe loc.*

10. Fiind întrebat în Cameră dacă art. 35 se aplică în cazul când imobilele aparțin autorităților, statului sau comunelor, Eforiei, Creditului Urban, ministrul răspunde afirmativ.

Iată cuvintele sale:

În cea ce privește imobilele autorităților, cari vor fi închiriate prin licitațiune, mărturisesc că nu ne-am gândit la ele, cazurile nu vor fi numeroase.

Dar când împrejurări speciale ar îndreptăți pretenții din partea chiriașilor, justiția va pronunța soluția.

Faptul numai că un imobil e comunal nu-i crează numai prin această singură condiție un privilegiu. S'a închiriat fără licitație, va intra în prevederile acestei legi, căci altminteri ar fi nedrept să impunem particularilor o măsură de care să scutim autoritățile publice.

În cea ce privește Eforia sau Creditul Funciar nimeni nu va suspecta asemenea instituțiuni că ar acapara ori că ar voi să speculeze, dar dacă contracte de ale lor se vor găsi în cazurile prevăzute de art. 35, atunci fie Eforie, fie Creditul Urban, nu trebuie să se poată sustrage legii care e una pentru toată lumea.

11. La întrebarea dacă amenda prevăzută de art. 35 este civilă sau penală ministrul răspunde:

Fără îndoială că va fi civilă și nu se va putea deci transforma în chisoare ori de câte ori nu e vorba de delict.

12. Ce se înțelege prin "acaparator"?

În această privință este oarecare deosebire între

definițiunea legii și cea dată de ministru în Cameră.

Legea în art. 38 ne spune:

«Se socotește acaparare în scop de speculă ori ce închiriere sau subînchiriere a mai multor imobile, locuințe sau prăvălii de către cineva și în aceeași localitate, fără a le deține de fapt pentru sine».

Este deci acaparare după lege, atunci când se închiriază sau subînchiriază:

a) Mai multe imobile.

b) Mai multe locuințe, adică mai multe apartamente.

c) Mai multe prăvălii.

Aceste locuințe sau prăvălii nu este nevoie să facă parte din mai multe imobile, și este de ajuns ca acaparatorul să fi închiriat un singur imobil cu mai multe apartamente sau cu mai multe prăvălii. (De ex. proprietatea Societății Imobiliare din piața Teatrului, pasagiul «Imobiliara», în care în aceeași clădire sunt o mulțime de prăvălii și de apartamente).

Vin acum la definițiunea dată de ministru în Cameră:

D-l Al. Radovici ministru: Prin acaparator înțelegem pe acela care ar lua în scop de speculă două sau mai multe imobile în aceeași localitate fără a le deține pentru sine.

Prin urmare, nu intră în aplicarea legii acel care ia un singur imobil, care șade întrânsul și închiriază o mică parte și altuia. Aceasta se petrece în toate părțile, în toate orașele mari și deci nu putem înțelege prin acaparatori pe asemenea persoane.

D-l G. Dragu: Dar când ia un singur imobil?

D-l Al. Radovici ministru: Aceasta tocmai am spus, că în asemenea caz nu este acaparare și că numai cu începere de la două imobile se consideră acaparare.

D-l G. Dragu: Am vrut să spun: Ia cineva un imobil și-l subînchiriază, chiar întreg, fără a locui el însuși întrânsul.

D-l Al. Radovici ministru: Aceasta nu-i acaparare căci a putut fără gând de speculă să facă forțat aceasta. Apoi un imobil nu e prevăzut în articolul legii care tratează despre acaparare.

Cum vedem ministrul declară categoric că nu este acaparare:

a) Când cineva ia cu chirie un imobil și subînchiriază o mică parte dintr'ânsul.

b) Când ia cu chirie un imobil și-l subînchiriază în întregul lui chiar fără să locuiască el într'ânsul.

În fine ministrul declară că acapararea nu începe de cât de la două imobile.

Acum când cunoaștem și definițiunea legii, și cea a ministrului, să luăm câte-va exemple:

a) X ia ca chirie un imobil compus dintr'un singur apartament și-l subînchiriază.

În cazul acesta fără discuțiune, nu este acaparare.

b) X ia cu chirie un imobil compus din mai multe apartamente și subînchiriază fie care apartament la subchiriași diferiți, indiferent dacă el personal ocupă sau nu are unul din apartamente.

În cazul acesta după lege este acaparare fiindcă art. 38 zice: «a mai multor locuințe».

Din răspunsul ministrului însă s'ar părea că nu este acaparare fiindcă d-sa spune categoric că acapararea începe dela două imobile, că cineva când închiriaza un imobil poate subînchiria o mică parte din el fără să fie considerat acaparator, că în fine nu e acaparator acela care închiriează un imobil și-l subînchiriaza în întregul său.

Credința mea este că în cazul nostru e acaparare. E adevărat că răspunsul ministrului poate lăsa îndoeli, socotesc însă că ministrul s'a gândit numai la analiza cuvintelor „mai multor imobile“, nu însă și la mai multe apartamente sau mai multe prăvălii. Altminteri ar trebui să presupunem că în intențiunea ministrului a fost să considere acaparator pe acela care ar lua cu chirie 2 căsuțe mici și le ar subînchiria, și nu este acaparator acela care a închiriat și subînchiriaza palatul Societății „Imobiliara“ cu zeci de prăvălii și de apartamente. Ori nimeni nu poate presupune o astfel de concepție la un jurist distins ca d-l Radovici.

c) X ia cu chirie două sau mai multe imobile compuse fiecare dintr'unul sau mai multe apartamente.

În cazul acesta negreșit este acaparare.

c) X ia cu chirie pentru dânsul o casă în care are câteva mici piese cari nu-i trebuiesc (o mansardă, un grajd, un garaj, o pivniță etc.) și pe cari le subînchiriaza.

Ministrul ne spune că această subînchiriere a unei „mici părți“ din casa în care șade cineva nu este acaparare și cred că d-sa are dreptate.

13. Art. 38 ne spune că contractele acaparatorilor sunt nule de drept, ele rămân însă în vigoare între proprietar și chiriași care vor plăti prețul chiriei din contractul inițial.

Întrebat de d-l V. Atanasovici în Senat cum se repartizează această reducere a chiriei când sunt mai mulți subchiriași, ministrul răspunde că în caz de neînțelegere lucrul va rămâne la aprecierea justiției.

Părerea mea este că lucrul se reduce la un simplu calcul matematic.

Așa de exemplu dacă acaparatorul a închiriat cu 5000 și a subînchiriat cu 10000 se va face fiecărui subchiriaș o reducere de 50%; dacă acaparatorul a închiriat cu 5000 și a subînchiriat cu 20000 se va face fiecăruia o reducere de 75% etc.

14. La întrebarea d-lui P. Ioanițescu în Cameră dacă legea are efect retroactiv în privința delictului de acaparare privitor la pedeapsă, ministrul răspunde:

„Da, are efect retroactiv însă în ce privește pedeapsa delictului, de sigur că ea începe dela promulgarea legii.“

15. Legea mai coprinde câteva dispozițiuni noi privitoare la competență și procedură, care cred că sunt lămurite așa că nu vor da naștere la dificultăți.

* * *

Am terminat astfel analiza unora din ipotezele ce le am crezut mai importante în aplicațiunea practică a legii.

N'am pretențiunea și nimeni nu o poate avea, de a fi examinat toate cazurile ce se pot ivi.

Terminând, repet ceea ce spuneam la începutul studiului meu: Legea poate avea imperfecțiuni, dar ceea ce nu i se poate tăgădui legiuitorului este că a făcut o operă de intervențiune care ar fi fost bine venită chiar în timpuri normale, dar care este cu totul legitimă în vremurile grele prin care trecem.

EM. DAN

TRIBUNALUL BRAILA S. II

Audiența dela 16 Decembrie 1915

Președenția d-lui C. DUMITRESCU, Judecător

V. Iordăchescu cu Elena P. Nedelcovici

Mărturisire indivizibilă.—Principiul indivizibilității.—Cazul când își găsește aplicațiunea.—(Art. 1206 c. c.).

Principiul indivizibilității mărturisirii, fiind formulat prin art. 1206 c. c., de teamă ca nu cumva partea care recurgând la o mărturisire să nu-și însușească din ea, aceea ce-i convine, iar pentru rest să pună facerea probii tot în sarcina aceluia care face mărturisirea,—de aci rezultă că în afară de acest caz, mărturisirea indivizibilă face credință despre conținutul său, până la proba contrarie. Așa fiind, atunci, când reclamantul se prevalează de mărturisirea părții, este în drept, fără ca să i se opue principiul indivizibilității, să-și însușească din ea ceea ce-i folosește pentru stabilirea pretențiunii sale, iar pentru restul mărturisirii ce nu-i convine, să recurgă la alte mijloace de probațiune, cu care să combată declarațiunile.

Tribunalul,

Având în vedere că reclamantul V. Iordăchescu, a pornit acțiune contra părții Elena P. Nedelcovici, pentru a-i plăti suma de lei 3850 daune, pentru că a refuzat să semneze contractul de închiriere și să-i predea imobilul său din Brăila str. Unirii No. 137, pe care îl închiriasse pe termen de 3 ani, cu începere dela 23 Aprilie 1915, cu chirie de 1750 lei pe primul an și de 1700 lei pe ultimii doi ani;

Având în vedere că, reclamantul în ziua de 13 Noembrie 1915, luând un interrogator părții, aceasta a recunoscut că a convenit cu reclamantul ca să-i închirieze imobilul său, în condițiunile de mai sus, însă, reclamantul, nevoind ca să semneze contractul de închiriere la termenul stipulat, din această cauză, nu i-a mai închiriat imobilul, astfel fiind învoiala;

Având în vedere că, prin jurnalul No. 7817 din Noembrie 1915, după cererea reclamantului, s'a admis acestuia proba cu martori, pentru a dovedi, contrariu afirmării părții, că numitul s'a prezentat la timp ca să semneze contractul de închiriere și să ia în primire imobilul închiriat, însă părțile a refuzat de a-i mai închiria imobilul;

Având în vedere că, astăzi părțile a cerut a se reveni asupra jurnalului No. 7817/1915, prin care s'a admis reclamantului dovada cu martori pentru a stabili faptul contestat de părțile prin mărturisirea sa, și s'a considerat ca dovedit contractul de locațiune tot în baza acestei mărturisiri, de oarece, reclamantul, pentru dovedirea acțiunii sale, recurgând la mărturisirea părții,—prin care aceasta recunoaște existența contractului de

închiriere, mai adăogând însă că el a fost desființat din culpa reclamantului.—această mărturisire este indivizibilă și trebuie luată în întregime astfel cum a fost făcută, neputând o reclamantul despărți și lua numai partea care-i convine. În cazul acesta, reclamantul neputând utiliza pentru dovedirea acțiunii sale mărturisirea părții, existența contractului de locațiune rămâne nedovedită, și cum asemenea contracte nu se pot stabili prin proba cu martori, admisă prin vorbitul jurnal, această probă urmează a se declara ca inadmisibilă;

Considerând că reclamantul pentru stabilirea acțiunii sale recurgând la mărturisirea părții, iar aceasta, prin mărturisirea sa recunoscând pe lângă un fapt principal, — existența contractului de locațiune, — încă un fapt nou, — desființarea contractului din vina reclamantului, — această îndoită afirmațiune a părții întrupește toate elementele caracteristice ale mărturisirii indivizibile, faptele mărturisite, neputând fi despărțite, din cauza strânsiei legături firești ce există între ele, faptul cel nou presupunând existența celui principal, a cărui urmare este;

Considerând că principiul indivizibilității mărturisirii se opune ca acela care recurge la o mărturisire, s'o despărți, ci trebuie s'o primească astfel cum este, în total, fără a putea să aleagă aceea ce-i convine și să refuze restul, iar ca consecință, în caz când partea recurgând la o mărturisire indivizibilă n'o primește în totul, trebuie să administreze alte dovezi pentru stabilirea acțiunii sale decât mărturisirea celeilalte părți;

Considerând că față cu generalitatea termenilor art. 1206 c. c., după care mărturisirea judiciară nu se poate despărți în contra părții care o face, urmează a examina dacă principiul indivizibilității mărturisirii își găsește aplicațiunea și în cazul când reclamantul, re-

curgând la mărturisirea părții, voește să facă dovada acțiunii sale, stabilind și prin alte mijloace de probațiune netemeinicia punctelor din mărturisire ce nu-i convine, rectificând astfel mărturisirea;

Considerând că principiul indivizibilității mărturisirii, fiind formulat prin art. 1206 c. c., de teamă ca nu cumva, partea care recurgând la o mărturisire să nu-și însușească din ea, aceea ce-i convine, iar pentru rest să pună facerea probei tot în sarcina aceleia care face mărturisire, — de aci rezultă că în afară de acest caz, mărturisirea indivizibilă face credință, despre conținutul său, până la proba contrarie. Așa fiind, atunci, când reclamantul se prevaluează de mărturisirea părții, este în drept fără ca să i se opue principiul indivizibilității, să-și însușească din ea aceea ce-i folosește pentru stabilirea pretențiunii sale, iar pentru restul mărturisirii ce nu-i convine, să recurgă la alte mijloace de probațiune, cu care să combată declarațiunile;

Că, în specie, reclamantul pentru dovedirea acțiunii sale, recurgând la mărturisirea părții, este în drept, cu toate ca această mărturisire este indivizibilă, să-și însușească din ea faptul principal, prin care părta recunoaște existența contractului de locațiune, iar restul mărturisirii, prin care părta atribue neținerea sa de angajament vinii reclamantului, de a nu fi semnat contractul la termenul stipulat pentru aceasta, să-l combată prin proba cu martori ce i s'a admis, — și ca atare incidentul ridicat cu privire la călcarea principiului indivizibilității mărturisirii este neîntemeiat și cată a fi respins.

Pentru aceste motive, redactate de d-l Const. Dumitrescu, judecător de ședință, Tribunalul respinge etc.

(ss) C. Dumitrescu, Ioa I. Mateescu.

REZUMATELE JURISPRUDENTEI INALTEI NOASTRE CURTI DE CASATIE

CASAȚIE S. I

Recurentul Gr. Florescu, prin d-l avocat Ponț

Intimații Zoia V. Zotescu și alții, prin d-nii avocați Netter și Porumbaru.

Pământ rural. — Cărciumar sătean. — Dacă poate dobândi asemenea pământ, când se constată în fapt că el se ocupă numai de comerț, fără a fi muncitor de pământ? — (Art. 1 din legea rurală dela 1879).

Se face o bună aplicare a legii rurale din 1864 de instanțele de fond, când consideră ca incapabil de a dobândi pământ rural pe un sătean, după ce constată în fapt, deci în mod suveran, că el s'a ocupat totdeauna cu cărciumăritul, fie personal fie în tovarășia altor persoane, iar cu munca câmpului nu s'a ocupat niciodată ca sătean muncitor de pământ, ci numai prin muncitori plătiți, că deosebit de cărciumă mai exercită tot felul de comerțuri și arendășia iar faptul că din când în când închideă cărciuma, sau exercită comerțul pe numele altor persoane, nu înseamnă că se ocupă cu munca câmpului pentru a putea avea dreptul ca să dobândească pământ rural. (Cas. s. I, decizia No. 64 din 27 Ianuarie 1916, prin care s'a respins recursul făcut contra sentinței Trib. Prahova s. I, No. 77/914).

CASAȚIE S. II

Recurent Emil Dumitrescu, lipsa.

Ministerul Public prin D-l Procuror Fr. Papp.

Ultraj. — Substitut de procuror. Spectacol. — Exercițiul funcțiunei.

Substitutul de procuror având calitatea de ofițer

superior de poliție judiciară, el se găsește în exercițiul funcțiunei sale când cenzurează un spectacol în care se comite un delict de ultraj contra bunelor moravuri sau contra moralei publice. (Cas. s. II, decizia penală No. 2981, din 23 Noembrie 915 prin care s'a respins recursul făcut contra sentinței No. 1041/915, a Tribunalului Ilfov secția I).

CASAȚIE S. III

Recurenții Societatea Cooperativă Mercur prin d-l avocat C. C. Anastasiu.

Intimat I Tanoviceanu în persoană.

Societate cooperativă. — Excluderea unui asociat. — Proces la tribunal pentru anularea excluderei. — Dacă se poate invoca excepția că a făcut recurs la adunarea generală. — (Art. 231 c. com.).

După art. 231 din codul comercial, excluderea asociaților din societățile cooperative neputând avea loc de cât pentru motive determinate prin lege și prin actul constitutiv, nu se poate tagădui instanțelor judecătorești dreptul de a examina și controla dacă în adevăr motivele pentru care s'a pronunțat excluderea unui asociat de către consiliul de administrație sunt din acele determinate prin lege sau prin statute.

Prin urmare, la acțiunea intentată la Tribunal de către societarul exclus nu se poate opune excepțiunea de incompetență tribunalului, pe motivul că acel asociat a uzat de calea recursului la adunarea generală, care i-lă respins. (Cas. s. III, No. 138 din 2 Martie 916 prin care s'a respins recursul făcut contra decizii comerciale No. 48/915 a Curții de apel din București secția IV).