

Un număr vechiu 7 lei

# CURIERUL JUDICIAR

DOCTRINĂ — JURISPRUDENȚĂ — LEGISLAȚIUNE — ECONOMIE POLITICĂ — FINANTE — SOCIOLOGIE

Director: N. C. SCHINA

**COMITETUL :**

D. NEGULESCU, Profesor la Facultatea de drept din București

GR. CONDURATU  
Consilier la Curtea de Apel  
din BucureștiALEX. CERBAN  
Dr. în Drept din Paris  
Profesor UniversitarALFRED JUVARA  
Dr. în Drept din Paris  
AvocatTR. ALEXANDRESCU  
Prim-Presedinte  
Tribunalul TeleormanV. ANGHELOVICI  
Dr. în Drept din Paris  
Jud. Trib. IlfovEUG. EMMANUEL  
Dr. în Drept din Paris  
Avocat

Secretar de Redacție: E. C. DECUSARA, Dr. în drept din Paris, Șeful Statisticii Judiciare

**ABONAMENTUL**Un an p. Bănci, Case Comerc. și Autorit. 300 lei  
„ Magistrați și Avocați fără supl. 150 „  
6 luni prețul cel de sus pe jumătateAPARE ODATA PE SAPTAMANA  
sub direcțiunea unui comitet

Abonamentele se plătesc totdeauna înainte

Redacția & Administrația  
București, CALEA RAHOVEI, 5  
Lângă Palatul Justiției  
— TELEFON 13/29 —

*Rugăm pe d-nii magistrați și avocați a ne trimite scrise pe câte o pagină, descifrabil, hotărârile instanțelor judecătorești cari rezolvă chestiuni de drept discutabile, pentru a le putea publica în Curierul Judiciar. Cele mai importante vor fi publicate însoțite de note.*

A apărut în editura Societății anonime Curierul Judiciar București, Rahovei, 5.

**Studiu Comparativ de Procedură Civilă** de d-l Dr. Erast Manlișchi, Consilier la Înalta Curte de Casație. Prețul 25 lei**S U M A R**— **Justiția în Banat** de d-l Gr. Lahovari, consilier la Curtea de apel din Timișoara :**JURISPRUDENȚA :**— **Înalta Curte de Casație s. II :** *Zotu Tazula cu Eufrosina și Elena Darvari.* (Lipsa unor formalități ale ofertei reale de plată făcută de debitor creditorului, din culpa creditorului, poate atrage rezilierea contractului ? cu o Notă de d-l av. Eug. Emmanuel ;— **Curtea de apel Constanța :** *Aurel Todoroscu cu Dumitru St. Dumitriu.* (Locațiune. Decretul-lege 1420 din 2 Aprilie 1920. Prelungirea contractului. Dacă se poate lua de bază chiria integrală a imobilului dela 1915 atunci când o parte a fost distrus sau numai chiria corespunzătoare părții rămase ? Art. 6. Ce se înțelege prin «împrejurările războiului» ? Spor legal. Notificare prealabilă. Neindicarea chiriei de bază. Lipsa de reclamație la Comisia arbitrală din partea chiriașului. Dacă se mai poate discuta cuantumul chiriei pe cale de apărare în acțiunea de evacuare ? Art. 9. Inchirierea unui hotel mobilat. Mobilier afectat de însuși proprietarul la exploatarea hotelului. Imobil prin destinație. Art. 468 și 1423 c. civil), cu o Notă de d-l av. Eug. Emmanuel.**Rezumatele jurisprudenței Curților de apel și Casație**— **Apel I :** Succesiune. Vocațiune. Descendenți colaterali. Reprezentatiunea. Dacă este admisibilă reprezentatiunea în linie colaterală ? Art. 665 și 661 c. civ.— **Apel II :** Obște. Stricăciuni. Responsabilitate civilă. Danne. Dacă art. 1003 c. civ. este aplicabil ? Soluție afirmativă.— **Apel III :** Legea asupra taxelor de timbru și înregistrare. Acțiune pentru plata chiriei. Dacă se plătește și o taxă specială. Soluție negativă. Art. 23 al. 6 din legea timbrului.— **Apel IV :** Contract de locațiune. Chiriaș. Cesiune. Dacă și ele sunt declarate nule prin decretul-lege al chiriilor din 2 Aprilie 1920. Art. 30 al. 3 din decretul lege 1420/929 și art. 1, cod civ.— **Casație I :** 1. Incompetința instanței de judecată. Incompetența ratione materiae este de ordine publică și se poate invoca la Casație în caz când invocarea ei înaintea Curții nu are efect. — 2. Verificarea de scripturi. Defăimare în fals. Procedura de urmat. Cum trebuie să fie reprezentate părțile. Art. 162 și urm. pr. civilă.— **Casație II :** Amnistie. Despăgubiri civile cerute de reclamant. Instanța penală este competentă a statua asupra acestor despăgubiri civile, chiar dacă constată că faptul a fost amnistiat.— **Casație III :** Contrabandă. Proces-verbal de constatare. Probă până la înscrierea în fals. Art. 215 din legea generală a vămilor.

## Justiția în Banat

Numeroase sunt deosebirile dintre legislațiunea penală ungară în vigoare azi încă în Ardeal și între Codul nostru penal românesc. *Curierul Judiciar*, a avut prilejul să publice asupra acestor diferențe de texte și de principii de drept, observațiunile interesante ale unor distinși magistrați. Din cuprinsul acestor articole nu putem decât să reținem părerile D-lor lor atât de judicioase asupra superiorității codului penal maghiar în multe din dispozițiunile sale. Superioritate rezultând din aplicarea principiilor celor mai moderne luate din diferitele legislațiuni înaintate Europene și introduse treptat în codul maghiar. Lucrările codului maghiar începute încă din anul 1867 au devenit lege abea în anul 1878 (legea V) și tratează despre *Crime și delictes*. Iar codul contravențiunilor nu și-a văzut forma definitivă decât în anul 1879 (legea XL). Ambele aceste legi au primit ultima formă în 1880 (legea XXXVII) și în fine ultimile modificări a art. 51 au fost introduse în anul 1908 prin legea XXXVI, numită «novela penală».

Nu tot astfel însă se prezintă situațiunea în materia civilă. Aci lucrurile stau cu totul contrariu. În loc de o legislațiune modernă, în loc de o codificațiune, având de bază principiile corespunzând necesităților actuale, în loc, zic, de o legislațiune care să fie expresiunea evoluțiunei timpurilor în care trăim, ne găsim în Ardeal și Banat, în prezența unei colecțiuni de cutume vechi, în mare parte corespunzătoare principiilor de drept roman, modificate și completate cu vechi obiceiuri ale locului și ale timpurilor, precum și cu principii împrumutate din legislațiunile feudale. Aceste dispozițiuni cu caracter medieval, lipsite de texte precise și stabile, variind dela Tribunal la tribunal prin practice judecătorești deosebite, nu mai corespund timpurilor și necesităților prezente ale societății moderne, neavând preciziunea, certitudinea, stabilitatea, și mai ales unitatea necesară unei



legislațiuni; iar elasticitatea textelor nu prezintă garanțiile necesare unei drepte aplicațiuni a justiției și dar credem că este momentul a fi înlocuite printr'o legiferare mai strânsă, într'un cadru mai rigid și cu garanții mai solide.

Pentru învederarea acestei critici și înainte de a examina cazuri concrete, mă simt dator să fac un scurt istoric al legislațiunei civile, care se aplică în Banat și Ardeal:

În Ungaria abea în anul 1514 s'a încercat de către un distins jurist și om de Stat maghiar Werbőczy, o codificare a dreptului civil maghiar sub Domnia Regelui Vladislav al II al Ungariei. Această lucrare purta numele de „*Opus tripartitum juris consuetudinarii incliti regni Hungariae*“ adică: operă juridică în trei părți a dreptului uzual, cuprinzând întreg regatul maghiar.

Această lucrare a fost mai mult o încercare de codificare a dreptului civil maghiar, căci nici odată nu a ajuns la valoare de lege, deoarece nici odată nu a fost sancționată de o adunare legislativă și nici promulgată prin vre un rescript imperial. Totuși, această lucrare a fost tipărită și aplicată ca drept uzual, luând putere de lege pe tot cuprinsul regatului Unguresc. Astfel fiind, această legislațiune a fost aplicată și în provinciile românești ale Transilvaniei și Banat, până în anul 1853 Mai 1, când printr'un rescript imperial a intrat în vigoare dreptul civil austriac din 1812, peste tot cuprinsul Ungariei, Croației, Slavoniei și ținuturilor Românești. Legislațiunea Austriacă a continuat a fi astfel la favoare, în tot cuprinsul acestor Țări, până la anul 1861, când din porunca regească și cu hotărârea *Dietei* s'a numit o comisiune de juriști numită „*Országbirói értekezlet*“ (conferință judecătorească plenară), care a funcționat la Budapesta de la 23 Ianuarie până la 4 Martie 1861 și care în 18 ședințe a efectuat lucrările pentru punerea din nou în vigoare a dreptului privat maghiar și pentru punerea în concordanță a acestuia cu legislațiunile existente. Această comisiune a alcătuit un text de lege cuprinzând 22 de articole, cu regulile provizorii de judecată, sub titlul, „Regulele provizorii de judecată proiectate de către conferința generală a judecătorilor“, rămânând așa dar, din nou, sub jurisdicțiunea dreptului privat maghiar din 1514, cu oarecare modificări introduse ulterior în întreaga Ungarie și parte din Banat adică județele: Arad, Bichis, Bihor Satmar, Maramureș, Timiș Torontal și Caras Severin; iar restul Banatului, adică: Circumscripțiunea Tribunalului Caransebeș și întreg Ardealul, rămânând sub jurisdicțiunea dreptului civil Austriac din 1812, cu modificările ulterioare din 1876. Găsim așa dar în jurisdicțiunea noastră și aceleași Curți de Apel, tribunale care judecă cu legislațiunea maghiară și altele care judecă cu cea Austriacă.

Acum, că am făcut acest mic istoric a legiilor în vigoare în Banat și Ardeal, voi examina deocamdată două dispozițiuni, din aceste legislațiuni, care au fost desbătute înaintea acestei Curți și pe care le găsesse în flagrantă contradicțiune cu principiile riguroase de drept din Codul Român, în vigoare astăzi în vechiul Regat.

## I

«Un act autentic de renunțare la o succesiune viitoare. Dacă un asemenea act, făcut și autenticat înainte ca succesiunea să fie deschisă, este sau nu valabil?»

În cea ce privește legiuirea noastră din vechiul Regat, textul este atât de categoric, încât nu lasă nici o umbră de îndoială asupra principiului că „nimeni nu poate renunța la succesiunea unui om în viață, nici a înstrăina drepturile eventuale ce s'ar putea dobândi asupra succesiunei“. Principiul acesta este categoric prevăzut în art. 702 și 965 din Cod. Civ. Român corespunzătoare Art. 791, 1130 și 1600 din Codul Napoleon. Așa dară ori ce dispoziții de renunțare, de acceptare sau de vânzare a unei succesiuni viitoare, sunt nule. Totuși vechiul drept cutumiar francez și vechia jurisprudență franceză, care se urcă la secolul al XII, permiteau convențiuni asupra succesiunilor viitoare. Astfel erau permise renunțările prin însuși contractul de căsătorie făcut de fetele înzestrate, la eventualele drepturi succesoriale ale părinților lor. Aceste dispozițiuni cu caracter feudal, își aveau origina în protecțiunea ce legiuitorul voia să dea fiului prim-născut în scop de a împiedica partajul averilor și își au explicațiunea în necesitatea conservării instituțiunilor feudale și nobiliare. Ele însă au fost suprimate odată cu revoluțiunea franceză când legiuitorul, călăuzit de un spirit de democratism și de egalitate, a introdus principii noi, inspirându-se de considerațiuni de înaltă morală și de ordine publică.

Nu tot astfel stau însă lucrurile în legislațiunile pe cari le aplicăm astăzi în Ardeal și Banat. În ambele aceste legislațiuni, principiul este tocmai contrariul legiuirii noastre din vechiul Regat. În adevăr atât codul austriac cât și codul maghiar, despre care am vorbit mai sus, la capitolul «Despre succesiuni» consfințește principiul posibilității de a renunța la o succesiune viitoare. Într'adevăr, în codul austriac găsim Paragraful 551, care zice: «Acela care însuși este îndreptățit, să dispună valid asupra dreptului său, dintr'o succesiune, este îndreptățit ași renunța la ea, *prealabil*. Acest renunț are efect și asupra moștenitorilor săi».

Iar paragraful 805 din aceeași codică zice: «Acela care este îndreptățit ași administra singur drepturile sale, este liber a intra, fără condițiuni în succesiune, sau cu susținerea beneficiului sus amintit, sau este liber a și renunța». Mai la



vale, Paragraful 879, aliniatul 4, zice: «In deosebi următoarele convențiuni sunt declarate nule: al. 4. dacă are o succesiune sau legat care se așteaptă dela cineva *se vinde* încă în viața aceluia».

Iar jurisprudența instanțelor judecătorești sau pronunțat asupra acestor chestiuni în acelaș sens, consacrand principiul dreptului de renunțare și la *succesiuni viitoare*. Astfel Curtea din Cluj, decizia 9086 din 1915: «dacă renunțarea la succesiune s'a făcut după deschiderea succesiunii, aceasta nu se consideră ca făcută înainte, în sensul paragrafului 551, ci ca făcută în sensul paragrafului 865».

Tot astfel Curtea din T. Mureș, hotărârea No. 83/192. «Starea de fapt este că X.Y. a abzis (renunțat) încă în viața părinților săi, la succesiunea cuvenită lui, primind o contra valoare. Această abzicere, Curtea, în bază Par. 551, o primește ca validă, declarând că această abzicere nu este în contrazicere, nici cu dispozițiunile prevăzute la al. 4. din Par. 879 pentru că în acest articol se interzice înstrăinarea succesiunilor viitoare, iar cea abzicere făcută de X.Y. deși pe contra valoare, totuși lasă neatinsă succesiunea pe seama testatorului sau a moștenitorilor și, prin urmărire, dezicerea în chestiune nu se poate socoti ca o înstrăinare». Iar codul maghiar, despre care am vorbit mai sus, consfințește și el principiul renunțării la succesiunile viitoare, în Parag. 219:

I. «Renunțarea la succesiune însemnează, ca «cineva care ar fi îndreptățit a moșteni, la caz «de ar supra-viețui pe testator, abzice (renunță) «înainte de a se naște dreptul său de succesiune. «In urma acestui renunț la deschiderea succesiunii, renunțatorul cade afară din ordinea moștenitorilor, deci este privit ca și când la deschiderea «succesiunii n'ar trăi. Acest renunț, urmează a «se deosebi, de respingerea succesiunii, care «aceasta din urmă este un impediment special de «succesiune, și are loc numai în caz când succesiunea este deja deschisă».

II. «Renunțarea, la succesiunea viitoare, trebuie «făcută cu contract și nu este destul simpla declarațiune unilaterală a renunțatorului, ci contractul se va iscăli de renunțator și de testatorul în viață».

«Iar contractul referitoare la succesiunea unei «treia persoane, încheiat între alte persoane este n.s.l.

«Renunțul făcut între soții căsătoriți, unul dela «altul să se facă în act public (legea 1886 : VII «par, 22). Abzicerea incapabililor deși s'ar face, «în favoarea lor și deși ar avea confirmarea «administrațiunei orfanale, este nulă. (legea 1877 «XX, prg. 22 și 113)».

V. «Contractul de abzicere se poate modifica «ori când printr'un alt contract».

VI «In baza paragraf. 28, Cap. 1. din legea «falimentelor, abzicerea falitului se poate atacă

«dacă abzicerea, s'a făcut în cei doi ani înainte falimentului».

Din cuprinsul acestor dispozițiuni, în rezumat putem spune, că principiul dominant este, că se poate renunța la o succesiune viitoare. Că o astfel de succesiune nu se poate însă vinde. Că în dreptul maghiar această renunțare urmează a fi făcută prin contract scris, la care trebuie să participe și acela a cărui succesiune este în joc; că soții căsătoriți pot renunța unii în favoarea altora prin acelaș act. Că și minorii și incapabilii pot renunța, chiar dacă ar fi autorizați de administrația orfanală. (Această administrație, este o instituțiune specială care funcționează și astăzi pe lângă prefecturile de județe și care se ocupă de situațiunea morală și materială a orfanilor și minorilor).

## II

«Testament verbal. Dacă un asemenea testament este valabil?»

«Asemenea testamente se dovedesc cu martori și pot «atrage nulitatea unui testament autentic anterior.»

În legislațiunea noastră din vechiul Regat, chestiunea este simplă și lămurită. Asemenea testamente verbale, nu sunt valabile. Testamentul este un act solemn, unilateral și revocabil și urmează a fi făcut în formele stabilite de lege, care sunt trei: *Autentic, olograf și mistic* (858c. c. și urm.). Nu insist asupra acestui capitol, fiind prea cunoscut, totuși pentru a completa acest mic studiu, trebuie să amintesc că asemenea testamente verbale au existat în dreptul vechi Roman și în dreptul cutumiar francez. În dreptul roman la început testamentele erau supuse unor forme solenne «*Colatis comitiis*». Forma simplificată mai târziu în dreptul pretorian care a adoptat așa numitul sistem «*mancipatio familiae*» și mai târziu a luat o nouă formă «testamentul per aēs et libram» *scris și oral*. Acest testament oral sau *nuncupativ* a suferit și el mai multe modificări ajungând în fine la formula cea mai simplă a testamentului oral făcut printr'o declarațiune solemnă în prezența a 7 martori (21. Pr. Civ. XXVIII. 1.) Asemenea testamente erau admise și de dreptul cutumelor și de jurisprudența veche franceză până în anul 1735, când în baza unei ordonanțe, sau suprimat testamentele verbale, ori ce testament urmând a se face numai în scris. Iar mai târziu Codul Napoleon care a codificat atât dreptul cutumiar cât și dreptul vechiu francez scris, a introdus aceleași dispozițiuni, suprimând testamentul oral (Art. 969. C. C. Fr.) Venind acum la leguirea austriacă din 1812 cu privire la testamente, prevedea oarecare dispozițiuni foarte asemănătoare vechiului drept Roman. Astfel paragraful 565 cerea expres «testatorul să-și pronunțe «voința hotărât, nu numai prin aprobarea proec-



«tului ținut lui, înainte; să fie deplin conștient, precaut și serios; să fie liber de teroare, de înșelăciune și de eroare fundamentală».

Art. 566 — 574 înșiră incapacitățile de a testa, iar paragraful 577 se ocupă de forma testamentului și zice: «Se poate face testament fără judecătorie sau înaintea judecătoriei în scris sau verbal. Iar în scris, cu martori sau fără martori».

Cap. II. paragraful 585. «Testamentul verbal se face înaintea trei martori capabili, în continuu de față spre a proba, că nu s'a făcut eroare sau înșelăciune în persoana testatorului și că testatorul și-a pronunțat ultima voință serios. Nu este necesar, totuși din precauțiune toți martorii, sau parte din ei, pot să și facă notițe pentru ei, despre ultima voință a testatorului. Și par. 586. «Testamentul verbal se probează și prin depozitia a 2 martori, dacă al treilea nu se mai poate asculta». Această legislațiune a suferit ulterior oare care modificări cu privire la testamente, succesiuni și donațiuni. În caz de moarte, prin legea din 1876, care cuprinde 39 de articole.

Cap. I se ocupă de testamentele private în scris. Cap. II se ocupă de testamentele private verbale. Astfel:

Paragraful 15 zice: «La valabilitatea testamentului privat verbal, se recere asistența a 4 martori, care cunosc limba testatorului. Testatorul să și pronunțe voința înaintea martorilor pe înțeles și în întregime cu cuvânt viu, iar nu prin aprobarea sau desaprobarea vre unei întrebări adresate lui, și trebuie să declare că cele zise de el, voește a le privi ca testamentul său verbal».

Paragraful 16 se ocupă de capacitatea martorilor, de situațiunea rudelor care ar lua parte ca martori la testamentul verbal și care nu pot să ia parte și la beneficiul acordat lor în testament, decât dacă scăzându-i din numărul martorilor ce au participat la testament rămâne totuși numărul de martori, nerude prevăzut de lege.

Paragraful 17 zice: «Testamentul verbal are efect de 3 luni dela facerea lui. Dacă testatorul moare după expirarea acestui termen, testamentul verbal va fi valabil numai în acel caz, în care acela care voește a și valida drepturile pe baza testamentului, probează că testatorul după cele trei luni până la moartea sa, a fost în așa stare, că n'a putut face un testament nou».

Iar la Cap. 7 paragraful 35, care se ocupă de revocarea testamentului și a donațiunilor în caz de moarte, hotărăște: «Pentru valabilitatea revocărilor verbale sau scrise a testamentului și donațiunilor în caz de moarte, se recer tot aceleași formalități care sunt prevăzute în prezenta lege pentru valabilitatea alcătuirii lor. Regulele existente referitoare la alte modalități de revocare și sistare rămân neatinse».

În sensul acestor dispozițiuni care au fost

introduse și în legislația maghiară, vezi hotărârile 5021/1905 a Curiei din Budapesta și No. 1117 din 1905 a aceleiași Curii, care a stabilit că faptul că testatorul, înainte de moarte, în fața a 4 martori, a însărcinat pe unul din ei să rupă testamentul în scris, ce cu una zi mai înainte îl depusese la casa comunală, Curia a stabilit că acest fapt constituie o revocare a testamentului în sensul art. 35.

Din expunerea acestor câtorva texte din legislațiunile în vigoare în Ardeal și Banat, se pot vedea fundamentalele deosebiri, ce guvernează justiția în aceste ținuturi, deosebiri ce îmi permit a crede, că nu mai pot rămâne mult timp în legislațiunea uneia și aceleiași țări și că o legiferare combinată cu principiile moderne din legislațiunea Românească, se impune cât mai neîntârziat, bine înțeles, complectând și lacunele ce s'au observat în practica judecătorească, prin dispozițiuni chibzuite și corespunzătoare legiuirilor celor mai moderne.<sup>1)</sup>

## GRIGORE LAHOVARY

Consilier la Curtea de Apel din Timișoara

### INALTA CURTE DE CASATIE ȘI JUSTITIE S. II

Audiența dela 9 Mai 1916

Președenția d-lui VICTOR ROMNICEANU, Președinte

Zottu Tașula cu Eufrosina și Elena Darvari

Decizia civilă No. 125

Contract. — Pact comisoriu. — Neexecutarea obligațiunei contractuale. — Rezoluțiune numai în caz de culpă. — Art. 1020 c. civ.

Ofertă de plată. — Neindeplinirea formalităților din culpa creditorului. — Dacă poate duce la rezilierea contractului. — Soluție negativă.

1. Rezoluțiunea unui contract, fie în virtutea pactului comisoriu expres, fie în virtutea condițiunei prevăzută de art. 1020 c. c., implică necesarmente, exceptând cazurile fortuite și cele de forță majoră, o culpă, adică un fapt imputabil părții care nu și-a executat obligațiunea, căci această rezoluțiune ca și daunele interese ce rezultă dintr'ansa, este o sancțiune prevăzută de părți, sau lege, a neindeplinirii unei obligațiuni contractuale.

2. Liberățiunea debitorului pe calea ofertei reale și a consemnațiunei având de scop apărarea lui de riscuri sau de dobânzi, neindeplinirea în acest scop a tuturor formalităților prevăzute de lege nu poate duce la rezilierea contractului, când se constată că neefectuarea plății se datorește creditorului.

Curtea,

Ascultând citirea raportului făcut în cauză de d-l Consilier Gh. Stoicescu;

Pe d-l avocat Take Ionescu, în desvoltarea motivelor de casare; și

1) Traducerea textelor și a datelor din limba Maghiară, mi-au fost făcute de către D l C. Petrovici Notar (grefier) la secția civilă a Curței de Apel din Timișoara.



Pe d-nii avocați D. Negulescu și Toma Stelian în combateri;

Deliberând,

Asupra motivului I de casare :

«Violarea art. 1114 c. civ. și următorii și a art. 604 pr. civ. și urm. cum și a principiului că pactul comisoriu nu este altceva decât sancțiunea convențională a neexecutării unei obligațiuni și deci nu poate opera când se dovedește că partea a făcut toate diligențele pentru executarea obligațiunii, anume a oferit plata la termen. În speță era de discutat dacă d-l Zottu Tașula, arendașul moșiei Stoenoaia, a oferit la termenul de 26 Septembrie 1915, plata câștiului moșiei, proprietarelor surorilor Darvari. Curtea cu toate că constată că arendașul a oferit plata în termen, ducându-se atât la domiciliul de fapt al proprietarelor, cât și la Banca pe care d-lor o indicase pentru plată și că astfel în ziua plății, a făcut tot posibilul pentru a plăti, declară totuși contractul de arendare anulat prin pactul comisoriu, pentru că ofertele reale pe cari le-a făcut arendașul nu ar fi perfecte în forma lor. Or, acest mod de a vedea, este bazat pe o adevărată confuziune, între două operațiuni juridice, cu totul distincte și anume clauza rezolutorie expresă sau pactul comisoriu și liberația prin ofertă reală urmată de consemnațiune;

Într'adevăr efectele celor două clauze mai sus menționate pot fi împiedicate prin oferirea făcută creditorului în persoană sau la domiciliul, — deși ofertele reale și consemnațiunea ce a urmat, ar păcătui prin neobservarea multiplelor formalități prescrise de lege, distincțiune ce reiese neândoios din art. 1114 c. civ. care autoriză pe debitor să facă oferte reale, numai după ce creditorul a refuzat a primi plata, ceea ce este destul, spre a preîntâmpina rezilierea contractului. Numai când debitorul vrea să se libereze spre a preveni riscurile lucrului datorit, sau spre a opri curgerea dobânzilor, el are nevoie de ofertă reală, care, așa dar este o facultate, iar nu o obligație, — cum se zice în decizia atacată, — și nu trebuie în drept să fie considerată ca nerespectarea condiției rezolutorie expresă sau a pactului comisoriu.

Așa fiind, Curtea, odată ce a constatat că în adevăr arendașul a oferit plata creditorilor în ziua de 26 Sept., nu mai putea decide că pactul comisoriu a operat, căci nu se mai află în fața unei neîndepliniri a obligației arendașului».

Având în vedere deciziunea supusă recursului, din care se constată că Eufrosina și Elena Darvari în baza legii asupra drepturilor proprietarilor derivând din contracte de arendare, a obținut dela Președintele Tribunalului Ilfov o ordonanță prin care s'a constatat reziliat contractul de arendare intervenit între tutorele lor și Zottu Tașula, recurentul de azi, și s'a ordonat expulzarea arendașului din moșia Stoenoaia, care-i fusese arendată; că Zottu Tașula făcând contestație Trib. i-a admis-o însă Curtea de Apel din București secția II în urma apelului surorilor Darvari, i-a respins-o prin deciziunea No. 56 din 1916 atacată cu recurs;

Având în vedere că, expunând faptele cauzei, Curtea de Apel stabilește, din desbateri și interrogatorul surorilor Darvari, — intime în recurs, — că recurentul arendaș, fiind prevenit că, din cauza unui proces în anularea contractului de arendă pendent între părți, — intimele nu vor primi câștiul, — lucrul necontestat de ele, — în ziua de 26 Septembrie 1915, când urma să se facă plata, după ce a adresat o somațiune creditorilor ca să se prezinte la corpul portărilor pentru a-și încasa câștiul, lucru ce ele n'au făcut — în aceiași zi recurentul s'a dus la domiciliul lor, tot în scopul plății, fără a le găsi însă acasă, cum și la casa Marmorosch Blank unde avusese învoirea de a depune banii, dar, și aci nu a putut-o efectua, căci se revocase dispozițiunea de a se face plata acolo, creditorii cerând de data aceasta ca plata să se facă la domiciliul lor, deși ele nu se găseau aci; — că, în această situațiune recurentul a depus la Casa de De-

puneri suma reprezentând arenda, pe contul surorilor Darvari, iar recipisele le-a încredințat corpului de portări; — că, din aceste împrejurări, Curtea constată că se poate deduce refuzul creditorilor de a primi arenda și intențiunea debitorului de a plăti; că, totuși Curtea decide: În drept, că oferta făcută de recurent în condițiunile arătate nu ar fi suficientă, pentru a înlătura efectele pactului comisoriu expres din contract; că, — în teoria Curței, — pentru ca pactul comisoriu să nu opereze rezilierea contractului de arendare în litigiu, recurentul ar fi trebuit să facă o plată efectivă, valabilă și liberatorie, uzând de mijlocul ofertei reale la domiciliul creditorilor și a consemnațiunii, dacă s'a refuzat primirea;

Considerând că rezoluțiunea unui contract, — pe temeiul pactului comisoriu expres stipulat de părți, ori, în virtutea condiției rezolutorie tacită din art. 1020 din c. civ., implică necesarmente, exceptând cazurile fortuite și de forță majoră, o culpă adică un fapt imputabil părții care nu și-a executat obligația. căci rezoluția fie convențională sau judecătorească, ca și daunele interese ce pot decurge din ea, fiind sancțiuni prevăzute de părți ori de lege, ale neîndeplinirii unei obligațiuni contractuale, conform principiilor generale ce cărmuesc această materie, asemenea sancțiuni nu se pot concepe, nici în drept, nici în echitate, fără ca în prealabil să se stabilească culpa, rezultând din neglijență imposibilitatea și rea voință a părții din cauza căreia se pretinde că contractul nu s'a putut executa;

Considerând că, în speță, Curtea stabilind în modul mai sus arătat refuzul creditorilor de a primi plata ce li s'a oferit de debitor, de aci urmează că, cel care este în culpă pentru neplata la termen nu este debitorul, ci însăși creditorii; că, deci clauza rezolutorie nu putea opera rezilierea contractului fără stabilirea unei culpe în sarcina debitorului;

Considerând că chiar dacă debitorul n'a efectuat plata în mod efectiv, consecința lipsei unei asemenea plăți, este că dânsul nu s'a liberat de obligațiunea plății, dar nici de cum că ar fi în culpă pentru nerespectarea obligațiunii ce i se punea prin contract de a oferi plata la domiciliul creditorilor, conform cu intențiunea părților interpretată după buna lor credință prezumată; că liberațiunea debitorului pe calea ofertelor reale și a consemnațiunii având de scop apărarea debitorului de riscuri sau de dobânzi, neîndeplinirea în acest scop a tuturor formalităților prevăzute de lege, nu poate conduce la rezilierea contractului, când se constată că neefectuarea plății se datorește numai creditorului; că de altă parte, scopul ofertei reale, prin mijlocirea unui agent public, fiind de a constata în acest mod refuzul creditorului de a primi plata, și deci că debitorul nu este în întârziere și în culpă pentru ca rezoluțiunea să aibă loc, urmează că, dacă creditorul nu tăgăduiește în instanța de reziliere, refuzul plății, — lucru la care în specie intimele erau hotărâte, cum constată instanța de fond — neregularitatea ofertei făcute prin portări, nu mai poate avea nici o înrăurire în cauză;

Că, prin urmare, în aceste circumstanțe, recurentul nefiind în culpă în executarea plății arende, pactul comisoriu n'a putut opera rezoluția contractului;

Că, astfel fiind, motivul de casare este fondat și recursul câtă a fi admis, fără a se mai discuta celelalte motive invocate;

Pentru aceste motive, Curtea casează etc.

NOTĂ. — Înalta Curte de Casație soluționează în parte chestiunea liberațiunii unui debitor când



creditorul său refuză să primească plata ce i se cuvine.

Vom examina în tot complexul ei această problemă :

Ce trebuie să facă un debitor pentru a se descărea în mod, valabil, când creditorul său refuză să primească plata unei datorii? Legea precizează aceste condițiuni:

1. Să propună plata creanței direct creditorului la locul hotărât după convenție;

Dacă acesta refuză să o primească;

2. Să-i facă ofertă reală prin agenții autorității competente, oferindu-i din nou plata creanței, dacă creditorul persistă în refuzul său;

3. Să consemneze în întregime suma datorită cu dobânzile ei, somând pe creditor în mod prealabil în conformitate cu al. 1 al art. 1116 prin care să-i arate ziua, ora și locul unde suma datorită va fi depusă.

Dacă una din aceste formalități lipsește, debitorul este oare liberat în mod valabil?

Nu.

Pentru a soluționa această chestiune, trebuie să examinăm în parte fiecare condiție.

I. Oferta amiabilă de plată a creanței este evident necesară, căci în modul acesta se obișnuiește să se plătească orice creanță. Dovada acestei oferte însă trebuie în mod necesar să se poată face prin orice mijloc. În adevăr, creditorul n'are de cât să nege că i s'a oferit în mod amiabil plata și atunci debitorul conform articolelor 1196 și următoarele din codul civil va fi obligat să dovedească afirmația ce a făcut. Cum însă va fi în imposibilitate să aibă o dovadă de la creditor de refuzul acestuia ne găsim în cazul art. 1198, care în ipotezele când cel ce vrea să facă o dovadă, a fost în imposibilitate să și-o procure în scris, nu este decăzut dela dreptul său și prin urmare, poate să o facă prin ori ce alt mijloc, chiar, prin martori <sup>1)</sup>.

Din aceasta rezultă că oferta amiabilă trebuie în tot cazul să fie făcută și eventual să se dovedească existența ei în fața instanțelor.

Cu alte cuvinte aceasta este o condiție esențială pentru eliberarea debitorului și în nici un caz ea nu poate fi omisă.

II. Dacă oferta amiabilă nu este primită de creditor, atunci debitorul recurge la oferta reală <sup>2)</sup>.

Această procedură a fost instituită în drept în favoarea debitorului căruia i se dă posibilitatea în mod oficial ca să constate refuzul creditorului de a primi creanța ce i se datorește. <sup>3)</sup>

Această ofertă reală pentru a fi valabilă trebuie

să fie făcută în conformitate cu dispozițiile legii, din art. 1114 al. 2 care spune că ofertele reale urmate de consemnațiuni, eliberează pe creditor *de sunt valabil făcute*.

Condițiunile pentru valabilitatea ofertei reale sunt prevăzute în art 1115 c. civ. și 605 și 606 din codul de procedură civilă. Nu intrăm în aceste detalii care sunt precizate de lege și de doctrină <sup>4)</sup>.

Le examinăm numai pentru claritatea chestiunii.

Prin mijlocirea unui agent pe lângă Tribunalul domiciliului debitorului sau al domiciliului ales, acesta va face o somație creditorului prin care îi va indica ziua, ora și locul unde se va prezenta, însoțit de un portarel, pentru a-i prezenta datoria ce i se cuvine (art. 605 c. pr. civ.) <sup>5)</sup>.

Dacă creditorul nu vrea să se prezinte sau să primească suma oferită, agentul judecătoresc va încheia proces-verbal.

Acestea sunt condițiunile procedurale ale ofertei reale, singurile care ne preocupă, mărginindu-ne pentru condițiunile de drept ale valabilității ofertei reale să referim la dispozițiile art. 1115 din codul civil. Din punct de vedere procedural poate oare să lipsească una din formalitățile enumerate mai sus și cu toate acestea oferta reală să fie valabilă? Incontestabil că nu <sup>6)</sup>.

Legiuitorul cu toate că a instituit oferta reală în folosul debitorului, dându-i posibilitatea să se elibereze când creditorul său îi pune obstacole, nu a putut să negligeze cu totul interesele acestuia din urmă.

Având în vedere aceste considerațiuni, este incontestabil că formalitățile de procedură enumerate mai sus, sunt tot atâtea garanții date creditorului <sup>7)</sup> pentru a contrabalansa cu instituția însăși a ofertei reale create în favoarea debitorului. Suntem deci în materii de strictă interpretare <sup>8)</sup>.

III. Dacă creditorul nu primește plata datoriei făcută pe cale judiciară prin ofertă reală, atunci debitorul trebuie să consemneze suma <sup>9)</sup> la autoritățile competente a o primi în localitatea unde trebuie să se facă plata.

Pe când formalitatea ofertei reale a fost creată în favoarea debitorului, aceea a consemnațiunii a fost pusă în lege în favoarea creditorului, care trebuie să cunoască din punct de vedere de drept

1) Laurent, T. XVIII, 143. C. de Apel Galați 13 Febr. 1913 (*Dreptul* 1913, p. 290).

2) Laurent, XVIII, 143.

3) Laurent, T. XVIII, 139. Laroombière, T. III, p. 487. C. de Apel Iași s. II, 20 Febr. 1914 (*Dreptul* 1914 p. 388).

4) Laurent, T. XVIII, 146 și urm. Aubry et et Rau T. IV, paragraful 322. D. Alexandresco, T. VI, p. 551 și urm. Baudry Lacantinerie T. XIII, 1596 și urm.

5) Curtea de Apel s. III, 3 Iunie 1904 (*Dreptul* 1904, p. 546).

6) Laurent, T. XVIII, No. 185.

7) Laurent, T. XVIII, 184 în fine.

8) Înalta Curte de Casație 19 Iunie (*Dreptul* 1909, pag. 458. Curtea de Apel București 30 Aprilie 1909 (*Dreptul* 1909 p. 460).

9) Laurent, T. XVIII, No. 144.



în ce condițiuni și în ce moment debitorul său s'a eliberat față de el<sup>10)</sup>.

Această consemnare a datoriei e supusă de lege la o formalitate prealabilă.

Debitorul trebuie să someze pe creditor, în cunoștințându-l de ziua, ora și locul, unde suma oferită are să fie depusă (art. 1116 al. 1).<sup>10 bis)</sup>

Dacă creditorul nu se prezintă, debitorul consemnează suma pe numele creditorului, depunând recipisa la corpul portăreilor.

Aceasta este singura formalitate lăsată de legiuitor pentru valabilitatea consemnării, celelalte condițiuni fiind suprimate prin art. 609 din codul de procedură. Pentru clarificarea însă a raționamentului nostru trebuie să menționăm și celelalte 2 condițiuni pe care legiuitorul le impunea prin vechiul art. 1116 din c. civ.

1. Să se facă proces verbal despre natura monedelor oferite, despre refuzul creditorului de a veni, și în fine despre depunere.

2. În caz de nevenire a creditorului să i se semnifice procesul-verbal al depunerii cu somațiunea de a veni să-și ia suma depusă.

Aceste două condițiuni fiind eliminate din lege, consemnarea este astăzi valabilă făcută numai prin faptul că a fost precedată de o somație făcută creditorului, în care se arată ziua, ora și locul unde suma datorită are să fie depusă.

Condițiunea aceasta este fundamentală și esențială, căpătând o importanță mult mai mare decât înaintea suprimării din cod a celorlalte două condițiuni ce erau cerute pentru valabilitatea consemnațiuni.

În adevăr, după ce în mod oficial, prin refuzul de a primi creanța ce i se cuvine, refuz constat prin oferta reală, debitorul are posibilitatea să se elibereze, consemnând suma ce datorează, este foarte naturală condițiunea pusă de legiuitor ca printr-o somație, creditorul să fie în cunoștințat de ziua, ora și locul unde creanța urmează să fie depusă.

În modul acesta creditorul are cunoștință de locul unde se găsește depusă creanța sa, și dacă nu vrea să se prezinte în ziua și la ora și când urmează să fie depusă, poate însă ulterior să ceară corpului portăreilor chitanța adevărată a depunerii, putând să ridice suma depusă când va voi.

Această somație constituie între raporturile dintre creditor și debitor, ultimul act extrajudiciar cerut de lege, care dacă este întărit prin faptul însuși al consemnațiuni, liberează în mod definitiv pe debitor.

De altfel art. 1116 c. civ. spune că nu e necesar pentru valabilitatea consemnațiuni... e destul să fie precedată de o somație. Cu alte cuvinte

dacă această condițiune lipsește, consemnația este nulă<sup>11)</sup> și aduce după sine nulitatea însăși a liberațiunii debitorului.<sup>12)</sup>

Aci este necesar să facem o paralelă între al. 1 al art. 1116 din c. civ. și al. 2 din art. 605 din codul de procedură.

Aceste 2 texte vorbesc fiecare de o somație făcută creditorului prin care i se indică ziua, ora și locul când i se vor da banii datoriti. Este incontestabil că aceste texte se referă și reglementează două momente diferite în procedura liberațiunii debitorului și ca atare este vorba de 2 somații distincte și nu de una și aceeași.

Intr'adevăr art. 605 spune că debitorul va face o somație creditorului pentru ca acesta să primească valoarea datorită. Iar în al. 2 spune că în acea somație va arăta... când suma are să-i fie predată. Cu alte cuvinte, acest text se referă incontestabil la oferta reală, ce debitorul trebuie mai întâiu să facă, pentru a putea în urmă dacă va fi refuzat, să consemneze datoria sa.

Cu totul altfel se exprimă art. 1116 prin codul civil. Acest articol care reglementează numai valabilitatea consemnațiuni spune că aceasta trebuie să fi fost precedată de o somație semnificată creditorului, când suma oferită are să fie depusă.

Laurent precizând valabilitatea consemnațiuni într-o frază caracteristică lămurește această chestiune cu toată claritatea. «Legea, spune savantul jurisconsult, vrea să lase creditorului mijlocul de a reveni asupra refuzului său.<sup>13)</sup>

Tot astfel și Baudry-Lacantinerie<sup>14)</sup> susține că această somațiune este cerută de lege sub pedeapsa nulității consemnării.

În sfârșit D. Alexandrescu<sup>15)</sup> spune că în principiu consemnarea trebuie să fie precedată de o somație extrajudiciară în care să se arate ziua, ora și locul unde suma oferită are să fie depusă. Savantul jurisconsult spune că această somație trebuie în principiu să existe pentru că sunt cazuri excepționale cu totul precizate de lege, când ea poate să lipsească.<sup>16)</sup>

În sfârșit art. 609 din codul de procedură civilă, care vine în urma articolelor ce reglementează oferta reală și cere ca condițiune esențială prima somațiune ce trebuie să precedă această ofertă, spune că se vor aplica celelalte orânduiri privitoare la ofertele de plată și la consemnații impuse în art. 1114—1121. Cu alte cuvinte se

11) Laurent, T. XVIII, 185.

12) Alexandresco, T. VI, p. 568.

13) Laurent, T. XVIII, 184.

14) Vol. XIII, No. 1613.

15) Vol. VI, p. 564.

16) Când plata cambiei nu este cerută la scadență art. 320 c. com.; când debitorul nu poate în urma unui sechestr sau opozițiuni, să facă plată în mâinile debitorului său (1099 c. civ.) în sfârșit în cazurile art. 1364 și 1807 din c. civ.



recunoaște de textul însuși al legii că pentru valabilitatea însăși a liberării debitorului trebuie să se îndeplinească pe lângă condițiile enumerate în art. 604—607 din procedură și cele prevăzute de art. 1114 și 1121 din c. civ.

Credem că este inutil să insistăm mai mult asupra celor expuse din care reiese cu precizie că somațiunea cerută de legiuitor prin art. 1116 din c. civ. este distinctă și independentă de ceea ce cerută prin art. 605 din codul de proc. civ.

Ambele aceste somațiuni sunt necesare și indispensabile pentru valabilitatea procedurii de liberare a debitorului în cazul studiat de noi și lipsa uneia din ele, anulează întreaga procedură și lasă pe debitor neliberat de datoria sa cu toate consecințele ce decurg din aceasta. În general toate formalitățile de cari am vorbit mai sus sunt cerute de lege în mod obligatoriu, pentru ca debitorul să fie eliberat în mod valabil.

Laurent<sup>17)</sup> precizează această chestiune spunând: «*Il n'y a pas à distinguer entre les formulés, selon qu'elles sont plus ou moins essentielles, le législateur a décidé, il les a prescrites toutes indistinctement sous peine de nullité; cela est décisif. Il ne reste au juge qu'à appliquer la loi.*»

Aceste sunt formalitățile numeroase și strict necesare fără de care un debitor nu se poate libera în mod valabil de o datorie pe care creditorul său nu vrea să o primească.

EUG. EMMANUEL

Doctor în drept din Paris. — Avocat

## CURTEA DE APEL DIN CONSTANȚA

Audiența dela 29 Decembrie 1920

Președinția d-lui G. I. DUMITRIU, Consilier

Aurel Teodorescu a. cu D. St. Dimitriu

Decizia civilă No. 91

Locațiune. — Decretul-lege 1420 din Aprilie 1920. — Prelungirea contractului. — Distrugerea parțială a imobilului. — Dacă se poate lua de bază chiria integrală dela 1915, sau numai chiria corespunzătoare porțiunii rămase. — Art. 6. — Ce se înțelege prin «*împrejurările războiului*».

Spor legal. — Notificare prealabilă. — Neindicarea chiriei de bază a sporului. — Lipsa de reclamație la Comisia arbitrală din partea chiriașului. — Dacă se mai poate discuta cuantumul chiriei, pe cale de apărare, în acțiunea de evacuare. — Soluție afirmativă. — Art. 9 din decretul-lege 1420.

Închirierea unui hotel mobilat. — Mobilier afectat de însuși proprietarul la exploatarea hotelului. — Imobil prin destinație. Art. 468 c. civ. — Art. 1423 c. civ.

1. După art. 6 din decretul-lege No. 1420 din 2 Aprilie 1920, pentru contractele ce se prelungesc, chiriile vor fi acele dela Sf. Dumitru 1915, fie că astăzi ar fi mai mari, fie că din împrejurările războiului ar fi mai reduse. Această dispozițiune presupune că obiectul închirierii a rămas același, de oarece nu se poate crede că legiuitorul a înțeles să se plătească chirie pentru un imobil ce a fost distrus materialmente.

Prin urmare, întocmai precum în cazul când o parte din clădire a fost distrusă printr'un caz fortuit (de ex.

un incendiu), nu s'ar mai putea pretinde pe viitor chiria integrală dela 1915, ci numai chiria corespunzătoare porțiunii rămase din imobil, tot asemenea și în cazul când, închirindu-se un hotel complet mobilat, o parte însemnată din mobilier, care devenise imobil prin destinație (468 c. civ.), a fost distrusă dintr-o cauză de forță majoră (în speță, ocupațiunea inamică și rechiziționarea imobilului), nu se poate pretinde chiria integrală dela 1915, căci faptul distrugerii parțiale a imobilului are ca consecință o scădere proporțională din prețul chiriei conform art. 1423 c. civil, întrucât diferența de chirie corespunzătoare părții din imobil ce a pierit rămâne fără cauză și ca atare nemai fiind datorită, nu poate fi cerută.

În adevăr dispozițiunile art. 6 trebuie a fi puse în legătură cu acele art. 8 după care, în caz de închiriere parțială, pentru aplicarea sporului, se va face o reducere proporțională din prețul total al închirierii.

2. Legiuitorul prin art. 6 din decretul-lege 1420/1920 prescriind că chiriile de bază pentru viitor vor fi acele dela 1915, fie că astăzi ar fi mai mari, fie că din împrejurările războiului ar fi mai reduse, s'a referit la cauzele economice provocate de împrejurările războiului și care au avut repercusiune asupra chiriilor. De aci însă nu se poate deduce că legiuitorul a înțeles să se plătească tot chiria dela 1915, chiar și atunci când s'a desființat sau distrus însuși imobilul, în total sau în parte, în care caz aducându-se o atingere lucrului în chiar substanța sa, în ipso corpore rei, printr-o împrejurare de forță majoră, a încetat însăși cauza obligațiunei chiriașului.

3. După art. 9 din decretul-lege 1420/1920, proprietarul pentru a putea beneficia de sporul legal de 40% și 75% trebuie să facă o notificare prealabilă chiriașului, indicând chiria de bază a sporului. De aci rezultă că dacă nu s'a arătat prin notificare nici o chirie de bază, care să poată fi contrazisă de chiriaș, nu se poate face o culpă și o decădere pentru chiriaș din faptul că nu s'a adresat comisiei arbitrale, și în acest caz chiriașul poate discuta cuantumul chiriei ce datorește legalmente pe viitor, pe cale de apărare, în acțiunea de evacuare intentată de proprietar la tribunal, pe temeiul regulii că judecătorul acțiunii este și judecătorul excepțiunei.

Curtea,

Asupra apelului făcut în termen de Aurel Teodorescu contra sentinței civile No. 442 din 1920 a Tribunalului Constanța, prin care s'a admis acțiunea intentată contra sa de către Dimitrie St. Dumitriu și s'a ordonat evacuarea apelantului din imobilul denumit «Grand Hotel» din orașul Constanța Strada Carol colț cu B-dul Ferdinand, pe ziua de 1 Iulie 1920, data expirării contractului de închiriere;

Având în vedere actele produse de părți și aflate la dosar, debaterile urmate, susținerile orale ale apelantului și obiecțiunile intimatului, precum și concluziunile scrise ale ambelor părți;

Având în vedere că, din actele invocate și din susținerile părților, se constată că defunctul Stavru Dumitriu autorul reclamației lui Dimitrie St. Dumitriu, a închiriat lui Aurel Teodorescu cu contractul autentificat de Tribunalul Constanța la No. 1355/914 hotelul din Strada Carol Colț cu B-dul Ferdinand denumit «Grand Hotel» complet mobilat, pe termen dela 1 Iulie 1914 până la Iulie 1920, cu chirie anuală de 20.000 lei, fiind socotit 10.000 lei chiria imobilului propriu zis și 10.000 lei pentru mobilierul care era etectat și destinat de însuși proprietarul la exploatarea hotelului, și cu plata semestrială la 1 Iulie și 1 Ianuarie a fiecărui an; că din întreg cuprinsul actului rezultă că intenția părților a fost să facă un singur contract indivizibil pentru închirierea unui hotel împreună cu mobilierul necesar la exploatarea lui, iar nu două contracte deosebite: unul pentru imobil și altul pentru mobilier, și că dacă s'a specificat chiria ce reprezintă imobilul propriu zis și aceia care reprezintă mobilierul, aceasta s'a făcut din punctul de vedere al stabilirii dărilor fiscale; că prin

17) Laurent, XVIII, 186.



urmăre, mobilierul așezat în hotel și destinat de însuși proprietarul pentru a servi la exploatarea hotelului a devenit astfel imobil prin destinație, conform art. 468 c. civ., și ca atare formează un tot indivizibil și un singur corp cu imobilul;

Că Aurel Teodorescu s'a folosit de imobil până la 9 Octombrie 1916, data ocupării orașului Constanța de armatele inamice, când dânsul a părăsit Constanța, abandonând întregul său avut și lăsând administrarea afacerilor sale în grija a câtorva oameni ai săi de serviciu; că autoritățile militare bulgare, ocupând orașul, s'au instalat cu forța în imobil, alungând oamenii de serviciu lăsați de chiriaș; că după retragerea acestor armate, pela finele lui Noiembrie 1918, chiriașul Aurel Teodorescu s'a înapoiat din refugiu la Constanța, după ce a obținut o procură dela proprietarul Stavru Dumitriu, cu care se întâlnise la Galați și prin care procură este însărcinat să ia în primire dela autorități imobilul și mobilierul; că prezentându-se cu acea procură la autoritățile comunale bulgare, i s'a predat în ziua de 27 Noiembrie 1918, cu proces-verbal și inventar, imobilul cu totul deteriorat și degradat, cum și mobilierul cât se mai găsea, într-o stare de completă degradare, o parte însemnată din acel mobilier nemai existând, fie că fusese luat de armatele de ocupație pentru trebuințele ei, fie că fusese distrus ori furat; că prin acel proces-verbal din 27 Noiembrie 1918, încheiat de membrii Comisiunii comunale, în prezența unui locotenent delegat al Comandaturii bulgare care administrase hotelul, se constată că mobilierul rămas în ființă se predă uzat și în stare cu totul degradată, în mare parte nemai putând servi, iar loca-lul cu multe stricăciuni;

Că în Decembrie 1918, întorcându-se din refugiu și proprietarul Stavru Dumitriu, se constată prin inventarul ce s'a făcut la 1 Ianuarie 1919 partea din mobilierul ce mai rămăsese și a cărui valoare se ridică abia la 26,853 lei, pe când la începutul contractului valoarea mobilierului atingea cifra de 56.000 lei, adică mai mult decât dublu; că din acel mobilier rămas a mai luat și proprietarul o parte pentru trebuințele sale personale și ale familiei sale, cum se constată din același inventar, de oarece proprietarul fusese și el devastat în timpul refugiei și lipsei sale din Constanța;

Că, în fața acestei situații de fapt, și întrucât mobilierul ce era în ființă devenise impropriu de a mai servi la destinațiunea ce avusese la început, precum și la o exploatare normală a întreprinderii de hotel așa cum fusese mai înainte, părțile de comun acord au modificat convenția primitivă, în ce privește obiectul și prețul locațiunii, ținând socoteală de faptul distrugerii parțiale a lucrului închiriat, de oarece obiectul convențiunii inițiale numai suszista decât în parte; că atunci a intervenit o învoială între părți, recunoscută în urmă prin chitanțele din 11 și 29 Martie 1919, în virtutea căreia mobilierul găsit la plecarea trupelor de ocupație a fost reținut pentru viitor de chiriaș în schimbul chiriei de 6000 lei anual în loc de 10.000 lei ținându-se seamă lipsurile constatate și recunoscute de ambele părți și evaluându-se valoarea mobilierului în proporțiune cu cătimea obiectelor ce se mai găseau în ființă;

Că în urmă, chiriașul Aurel Teodorescu a continuat să și îndeplinească cu exactitate obligațiunile sale plătind în mod regulat, până la 1 Iulie 1920, chiria datorită proprietarului, așa precum s'a convenit, adică 16.000 lei anual în ce privește hotelul cu mobila și 12.000 lei pentru restaurantul dela parter;

Că la 9 Aprilie 1920, proprietarul imobilului notifică chiriașului Aurel Teodorescu că va cere Comisiunii arbitrale stabilirea unei chirii anuale de 40.000 lei în ce privește hotelul fără mobilier, și că în cazul când Comisia arbitrală nu i-ar admite această urcare extralegală a chiriei, chiriașul va avea în orice caz de plătit sporul legal de 75% conform ultimului decret-lege No. 1420 din 2 Aprilie 1920;

Că la această notificare chiriașul Teodorescu răspunde că acceptă sporul legal de 75% prevăzut prin decretul-lege din 2 Aprilie 1920, la chiria de 28.000 lei, socotindu-se adică 16.000 lei pentru hotel și 12.000 lei pentru restaurantul dela parter, astfel cum fusese stabilit de părți, în raport cu obiectul redus al locațiunii, prin distrugerea materială a unei părți din mobilier; că proprietarul primește această notificare — răspuns din partea chiriașului său, fără a protesta sau face vre-o obiecțiune îndată sau mai în urmă, în ce privește quantumul acestei chirii;

Că la 1 Iulie 1920 st. vechi (14 Iulie stil non) data exi-gibilității chiriei pentru contractul prelungit de drept în vir-tutea legii, Aurel Teodorescu ducându-se să plătească chiria cu sporul ei legal, la domiciliul reclamantului Dimitrie St. Dumitriu, devenit proprietar al imobilului prin succesiune, în urma încetării din viață a tatălui său Stavru Dumitriu, pro-prietarul refuză pur și simplu să primească chiria, fără să arate motivul pentru care nu voește să o primească, precum constată portărele prin procesul său verbal din 14 Iulie stil nou (1 Iulie stil vechi) aflat la dosar, nefăcând nici de astă dată vre-o observațiune cu privire la quantumul de 28.000 lei ai chiriei totale, afirmat de chiriaș;

Că atunci chiriașul face ofertă reală proprietarului în aceia-zi din Iulie 1920 stil vechi, consemnând chiria, împreună cu sporul ei legal, datorită pe semestrul dela 1 Iulie 1920 până la 1 Ianuarie 1921, în sumă de 24.506 lei și anume: 8000 lei chirie de bază plus sporul de 6000 lei pentru hotel și 6000 lei chirie de bază plus sporul de 4500 lei pentru restau-rantul dela parter. Se menționează că pentru încăperea dela parter, unde este restaurantul, și care este închiriată cu 12.000 lei anual, există un alt contract deosebit care nu face obiectul procesului de față. Prin urmăre, din suma de 24.500 lei consemnată de Aurel Teodorescu la dispoziția pro-prietarului, 14.000 lei reprezintă chiria pe 6 luni cu sporul ei legal de 75% pentru hotel, și numai această chirie face obiectul procesului de față, iar restul de 10.500 lei reprezintă chiria cu sporul pentru restaurantul dela parter;

Că la 21 Iulie 1921, proprietarul introduce la Tribunal ac-țiunea ce face obiectul procesului de față, cerând evacuarea chiriașului, pe motiv că nu și-a îndeplinit exact obligațiunile sale contractuale, fără însă a arăta prin cererea sa intro-ductivă de instanță în ce consistă temeiul de fapt pe care își sprijină reclamația, și abia prin concluziunile orale puse în instanță cu ocazia dezbaterilor procesului, dânsul arată în fine că este nemulțumirea sa contra chiriașului și anume că trebuie să consemneze o chirie cu baza de 20.000 lei anual pentru hotel, ciace ar reveni pe semestrul în curs la 10.000 lei, plus sporul aferent de 75%, care ar face 7500 lei (în total deci 17.500 lei), pe când dânsul nu a consemnat decât o chirie cu baza de 16.000 lei anual, ciace revine pe semestrul în curs la 8000 lei plus sporul 6000 lei în total 14.000 lei, cu alte cuvinte se pretinde de proprietar că chi-riașul a depus un minus de 3500 lei;

Având în vedere că după art. 1 din decretul-lege No. 1420 din 2 Aprilie 1920, toate închirierile ale căror termene expiră la 23 Aprilie 1920, precum și cele în curs de executare cu termen înainte de Sf. Gheorghe 1922, — în speță contractul expiră la 1 Iulie 1920 —, se prelungesc de drept în folosul chiriașilor până la Sf. Gheorghe 1922, cu condițiune ca chi-riașii care se folosesc de această prelungire să și îndepli-nească exact obligațiunile contractuale;

Că după art. 6 din același decret-lege chiriile pentru aceste contracte prelungite vor fi acele constatate la Sf. Dumitru 1915, proprietarii putându-le spori cu 75% pentru imobilele destinate comerțului, iar după art. 9 proprietarul pentru ca să poată beneficia de sporul de chirie, trebuie să facă o notificare chiriașului în termen de 15 zile dela pronunțarea acestei legi și dacă chiriașul nu acceptă sporul va trebui să încunoștiințeze despre aceasta pe proprietar în termen de cinci zile; dacă chiriașul nu răspunde în acest termen, va suporta sporul; iar dacă va răspunde că refuză sporul pe motiv că depășește cota ori că chiria ce servește de bază pentru calcularea ei nu este cea prevăzută de lege, este ținut să reclame la Comisia arbitrală în termen de cinci zile dela primirea notificării;

Având în vedere că în speță se constată că, pri noti-ficarea făcută chiriașului său, proprietarul după ce își for-mulează în prim loc pretențiunea sa pentru sporirea extra-legală a chiriei la 40.000 lei, adică mai mult decât dublu, în ce privește hotelul, invocând situațiunea și importanța imobilului, face apoi cunoscut chiriașului, în al doilea loc că în orice caz va avea de plătit sporul legal de 75%, fără însă a arăta chiria de bază la care să se calculeze acest spor;

Că la această notificățiune, în care proprietarul pare a fi fost preocupat mai mult de sporul extralegal, trecând repede asupra sporului legal, chiriașul A. Teodorescu a răspuns pe dosul notificării și apoi cu deosebită notificare că acceptă



sporul legal de 75% impus prin decretul-lege din 2 Apr. 1920 ;

Că față cu această notificare laconică din partea proprietarului, care nu indică chiria ce servește de bază pentru calcularea sporului, cum prevede formal art. 9 din aliniatul, său final, urmează a se vedea care este în speță acea chirie și, prin urmare, dacă chiriașul s'a conformat dispozițiilor decretului-lege plătiind chiria pe care legalmente o datorește proprietarului ;

Având în vedere că, precum s'a arătat mai sus, o parte însemnată din mobilierul hotelului a fost distrusă materialmente cu ocazia și din cauza evenimentelor războiului, în timpul ocupației dușmane, și din împrejurări ce nu pot fi imputate nici uneia din părți și independente de voința lor ;

Că în considerațiunea acestei împrejurări, părțile însăși constatând și recunoscând prin comunul lor acord faptul de forță majoră care a adus diminuarea obiectului locațiunei, au convenit să modifice pe viitor chiria în proporție cu ceia ce mai rămăsese în ființă și evaluând ele înșile valoarea mobilierului rămas și constatând prin inventarul ce s'a făcut cu ocazia lăurii din nouă în primire a hotelului de către Teodorescu, au stabilit pentru viitor chiria de 6000 lei în loc de 10.000 lei cum fusese la început în ce privește mobilierul, adică în total 16.000 lei în loc de 20.000 pentru hotelul mobilat în parte așa cum se găsea la epoca reînceptei întreprinderii 1 Ianuarie 1919 ; că prin această învoială, părțile nu au făcut altceva decât să se pună de acord cu soluțiunea legală impusă de art. 1423 c. civ. reducând chiria în proporție cu distrugerea parțială a obiectului închiriat ;

Având în vedere că este foarte adevărat că potrivit art. 6 din decretul-lege din 21 Aprilie 1920, pentru contractele prelungite conform art. 1, chiriile anuale vor fi acele constatate la Sf. Dumitru 1915 ; că această dispozițiune însă presupune că obiectul închirierii a rămas același, de oarece nu se poate crede că legiuitorul a înțeles să se plătească chirie pentru un imobil ce a fost distrus materialmente ; că întocmai precum, în cazul când o parte din clădire a fost distrusă printr'un caz fortuit, de exemplu printr'un incendiu, nu s'ar mai putea pretinde pe viitor întregul preț al chiriei pentru tot imobilul, ci numai chiria corespunzătoare porțiunei rămase din imobil, tot asemenea și în cazul de față, unde o mare parte din mobilier, care forma un tot indivizibil și un singur corp cu imobilul la a cărui exploatare era destinat de însuși proprietarul, a fost distrusă materialmente dintr'o cauză de forță majoră, — ocupațiunea inamică și relichiziarea imobilului —, nu se poate pretinde în asemenea împrejurări chiria integrală constatată la Sf. Dumitru 1915, când obiectul locațiunei era cu totul altul ; că faptul distrugerii parțiale a imobilului are ca consecință o scădere proporțională din prețul chiriei, conform art. 1423 c. civ. întrucât diferența de chirie corespunzătoare părții din imobilul ce a pierit rămâne fără cauză și ca atare nemaî fiind datorită, nu poate fi cerută ;

Că aceste fapte, care sunt constante și au fost recunoscute de părți în instanță, atât oral cât și prin concluziunile scrise (a se vedea concluziunile proprietarului Dimitriu pag. 1 la mijloc), au determinat învoiala făcută la începutul anului 1919 și confirmată prin chitanțele din 11 și 29 Martie 1919, prin care învoială părților, prin libera lor voință și fără să se mai adreseze justiției, au evaluat și fixat pentru viitor chiria de 16.000 lei în ce privește hotelul, în loc de 20.000 lei cum fusese la început, în considerațiune că lipsea mobilierul necesar pentru o exploatare normală a hotelului și în condițiunile de mai înainte ;

Având în vedere că, independent de toate aceste constatări, există în speță și lucru judecat în mod definitiv între părți asupra acestui punct, prin decizia No. 14 din 1920, dată de această Curte, relativ la modificarea obiectului și prețului locațiunei din contractul inițial, care a fost schimbat cu începere dela 1 Ianuarie 1919, pentru restul duratei lui ;

Considerând că din toate cele ce preced constatându-se că intențiunea comună a părților a fost de a se continua pe viitor executarea mai departe a contractului astfel modificat din cauza schimbării a însuși obiectului locațiunei, urmează că proprietarul nu poate să invoace ca bază pentru calcularea sporului chiria integrală dela Sf. Dumitru 1915, ci numai chiria corespunzătoare obiectului actual al locațiunei, luându-se bine înțeles ca normă tot acea chirie dela 1915 ;

Considerând, în adevăr, că dispozițiunile art. 6 nu trebuiesc

a fi luate în mod izolat, ci urmează să fie puse în legătură cu acele ale art. 8, cu care se găsește în strânsă corelațiune, și după care în caz de închiriere parțială, pentru aplicarea sporului se va face, o reducere proporțională din prețul total al închirierii ;

Că în adevăr dispozițiunile unei legi se explică și se interpretă unele prin altele. De aceea este contrar dreptului de a judeca după o lege din care se cunoaște numai un fragment și care nu a fost meditată în întregimea ei (*in civile est, nisi tota lege perspecta una aliqua particula ejus proposita judicare, vel respondere*) ;

Considerând că, astfel fiind, urmează a se vedea că chiria ce a servit de bază la calculul sporului depus de chiriașul A. Teodorescu în speță, este în realitate tocmai chiria constatată la Sf. Dumitru 1915, care a fost luată ca normă după cum prevede art. 6 din decretul lege din 2 Aprilie 1920, această chirie fiind însă aplicată la cătimea corespunzătoare a obiectului rămas în ființă în sensul art. 8, și că de fapt aceasta este chiria ce se datorește legalmente, căci art. 6 nu face decât să prescrie numai o normă și un criteriu ce trebuie să a fi avut în vedere de câte ori este vorba a se stabili prețul chiriei imobilului ;

Având în vedere că se susține de intimat că, întrucât art. 6 prescrie că chiriile de bază pentru viitor vor fi acelea dela Sf. Dumitru 1915, fie că astăzi ar fi mai mari, fie că din împrejurările războiului ar fi mai reduse, ar urma de aci că nu trebuie să ne preocupăm decât numai de chiria ce se plătea la Sf. Dumitru 1915 ;

Având în vedere însă că prin această dispozițiune legiuitorul s'a referit la cauzele economice provocate de împrejurările războiului și care au avut repercusiune asupra chiriilor ; că de aci însă nu se poate deduce că legiuitorul a înțeles să se plătească tot chiria dela Sf. Dumitru 1915, și atunci când s'a desființat sau distrus însuși imobilul, în total sau în parte precum este în speță, în care caz aducându-se o atingere lucrului în chiar substanța sa, în *ipso corpore rei*, printr'o împrejurare de forță majoră, a încetat însăși cauza obligațiunei chiriașului ; că chiria nefiind decât echivalentul folosinței lucrului, ea nu mai poate fi cerută atunci când imobilul a fost distrus materialmente ;

Având în vedere că, în speță, se constată că reducerea chiriei a fost motivată tocmai de faptul distrugerii materiale ori dispariției în parte a însuși lucrului închiriat, împrejurare ce a determinat noua convențiune a părților, care s'a substituit în locul celei vechi, în ce privește obiectul și prețul locațiunei pentru restul duratei contractului ;

Că dar, nefiind vorba în speță de o diminuare de chirie provenită dintr'o împrejurare din acele vizate de art. 6, urmează că este neîntemeiată obiecțiunea intimatului ;

Considerând mai departe că, proprietarul în speță nu poate trage un motiv de decădere contra chiriașului din faptul că acesta nu s'a adresat Comisiei Arbitrale, spre a obține această reducere de chirie corespunzătoare porțiunei din imobil rămas în ființă, de oarece art. 9 nu obligă pe chiriaș să facă un asemenea demers decât numai atunci când s'ar fi cerut un spor de chirie care depășește cota sau când chiriașul ar fi refuzat sporul, pe motiv că chiria ce se indică de proprietar ca bază pentru calcularea acelei cote nu este cea prevăzută de lege, pe când în speță chiriașul a răspuns că, acceptă sporul legal de 75% conform decretului lege din 1 Aprilie 1920 și nu s'a indicat prin notificarea făcută de proprietar nici o chirie de bază, care să fie contrazisă de chiriaș, așa că nu era cazul de a se adresa chiriașul la comisiunea arbitrală ; iar în ce privește sporul extra-legal, după situațiunea și importanța imobilului, incumbă proprietarului a se adresa comisiunei arbitrale, conform art. 6 alin. 8 din amintitul decret-lege ;

Considerând că în orice caz, proprietarul, spre a se putea prevala de o asemenea decădere contra chiriașului, era dator în prim loc el, care pretinde un spor de chirie, să facă cunoscut chiriașului în mod lămurit intențiunile sale, scopul notificării premergătoare fiind tocmai de a deștepta și orienta pe chiriaș asupra cuantumului chiriei ce are a plăti în viitor ; că în speță notificarea făcută chiriașului nu cuprinde tocmai ceea ce era esențial, adică indicarea chiriei ce servă de bază la calcularea sporului, cum cere formal art. 9 prin aliniatul său final ; că chiar fără a o spune legea, rezultă dela



sine că notificarea trebuie să arate chiria de bază, căci altfel notificarea ar fi lipsită de obiect și nu și ar putea atinge scopul pentru care a fost instituită de legiuitor;

Că aceeași cerință a legii își găsește aplicația în rigoarea decăderii impusă chiriașului, în caz de neîndeplinire strictă a obligațiunei sale, și nu se poate presupune că legiuitorul, în formalismul său, să fi fost mai sever cu chiriașul decât cu proprietarul, tocmai atunci când își propune să ia măsuri serioase de ocrotire în favoarea chiriașilor, spre a împiedica izgonirea lor din locuințe, după capriciul și bunul plac al proprietarului, atunci când ei își îndeplinesc în mod exact și cu bună credință îndatoririle lor legale și contractuale; că convențiunile trebuiesc a fi, în adevăr, executate cu bună credință de către ambele părți contractante (art. 970 C. Civ.), căci buna credință trebuie să fie la baza tuturor relațiilor dintre oameni;

Că dar incumbă în prim loc proprietarului, care reclamă un spor de chirie, de a fi precis și explicit în cererea sa, pentru a nu lăsa pe chiriaș în incertitudine și nedumerire asupra intențiilor sale; că obligația chiriașului de a plăti exact chiria și sporul, sub sancțiunea pierderii dreptului la prelungirea contractului, este subordonată condițiunei de a i se fi făcut de către proprietar o prealabilă notificare al cărui obiect să fie bine determinat și lămurit formulat, căci numai în modul acesta notificarea poate să producă efectul voit de legiuitor; că în adevăr, sporul nu se datorește de drept, ci el depinde de cererea făcută de proprietar, deci raporturile noi privitoare la spor se creează prin efectul notificării proprietarului;

Că de aci rezultă că această obligație a chiriașului de a plăti sporul are ca corelativ direct tocmai obligația corespunzătoare a proprietarului de a a-i face cuvenita notificare legală, în lipsă de care nu se poate atribui chiriașului nici un fel de culpă; că decretul-lege prevede, în același timp, o decădere tot așa de severă și pentru proprietarul care nu a făcut cunoscut chiriașului intențiunile sale în modul prescris de lege, pierzând în asemenea caz dreptul la spor, și aceasta ca o justă reciprocitate față cu rigoarea decăderii impusă chiriașului;

Că nu se poate zice că proprietarul a satisfăcut cerințele legii atunci când a făcut chiriașului o notificare obscură, incompletă ori enigmatică, neputându-se în asemenea caz face o culpă și o decădere pentru chiriaș din faptul că nu a reclamat la comisia arbitrală;

Că dat fiind scopul urmărit prin această lege de ocrotire pentru chiriași, nu se poate crede că a putut intra în intențiunea legiuitorului să sancționeze și să dea efecte unei notificațiuni insidioase din partea proprietarului, menită mai mult să încurce pe chiriaș și să producă confuzie în spiritul său, pentru a-l putea apoi ușor prinde în greșală, înșușindu-i tot el, proprietarul, că nu a îndeplinit întocmai obligațiunile legale ori contractuale și cerând ca consecință aplicarea riguroasă a decăderii din dreptul de a beneficia de prelungirea legală a contractului;

Că dacă s'ar constinți un asemenea sistem de procedare, apoi toate măsurile luate de legiuitor prin ultimul decret-lege al chiriilor ar deveni iluzorii și fără de nici o valoare sau eficacitate, căci proprietarul ar avea la îndemână mijlocul cel mai comod și mai lesnicios de a se debarasa de chiriașul său, prin voința sa unilaterală, făcându-i un simulacru de notificare prin care să nu spună nimic sau care să fie susceptibilă de interpretări ori echivoc, și obținând astfel prin surprindere rezilierea contractului și evacuarea chiriașului, ceiace ar constitui un pericol real pentru chiriașul de bună credință care voiește să-și îndeplinească exact obligațiile sale și care totuși ar putea lesne cădea victimă, cu toate că nu i s'ar imputa nici o vină, afară doar de aceea că nu a putut pătrunde gândul neexprimat al proprietarului, care s'a ferit de a și-l manifesta în modul voit de lege;

Având în vedere că se constată în speță că proprietarul în mod constant s'a ferit de a și preciza intențiunile sale, lăsând pe chiriaș în necunoscut, nu numai cu ocazia notificării prealabile impusă de art. 9 din decretul-lege, dar chiar și mai în urmă când, deși a primit răspunsul chiriașului că acceptă sporul legal de 75% la chiria de 28.000 lei, totuși s'a mulțumit cu acest răspuns, fără a protesta sau ridica vre-o obiecțiune ori observațiune cu privire la cuantumul

chiriei, din contră a confirmat acest cuantum de chirie prin tăcerea sa prelungită timp de câteva luni de zile; că la 1 Iulie stil vechi 1920 (14 Iulie stil nou) când chiriașul s'a prezentat la domiciliul său spre a-l achita chiria ce devenea exigibilă chiar în aceea zi, proprietarul s'a marginit să refuze pur și simplu primirea chiriei, fără a arăta nici cu această ocaziune, motivul pentru care nu voiește să o primească, când putea foarte lesne, dacă ar fi înțeles, altfel decât chiriașul, să-i arate cel puțin de astă dată că chiria nu era aceea de 28.000 lei, precum înțelesese și îi notificase chiriașul prin răspunsul său, la Aprilie 1920, ci o altă chirie, adică aceea de 32.000 lei din contractul inițial (pentru întreg imobilul, hotel și restaurant), cum pretinde astăzi; că nici chiar prin acțiunea introductivă de instanță dela Tribunal pentru rezilierea închirierii, proprietarul nu a fost mai explicit, cu privire la cuantumul chiriei, continuând să păstreze aceiași tăcere și nevoind să arate ce sumă anume îi datora chiriașul, sumă pe care abia acum o preiează, pentru întâia oară, cu ocazia dezbaterilor și desfășurării procesului de față;

Că din toate acestea rezulta ineverdat că, precum a înțeles chiriașul, tot așa a înțeles și proprietarul, cel puțin autorul reclamantului ca să se urmeze și pe viitor în ce privește cuantumul chiriei, căci altfel acesta trebuia să-și arate nemulțumirea sa contra cuantumului de 28.000 lei afirmat de chiriaș prin răspunsul său la notificarea dela 9 Aprilie 1920;

Că dacă tăcerea continuă a proprietarului și modul cum el s'a comportat față de chiriașul său, în speță, nu s'ar interpreta în acest sens, atunci desigur, că nu i se poate da altă explicație decât că a avut de scop să-și pregătească motivul pe care apoi să-și întemeieze, eventual, o cerere de evacuare, în dorința sa de a realiza un câștig mai mare, întrevăzând fte perspectiva unei închirieri mai avantajoase, față cu urcarea vertiginoasă a chiriilor din ultimul timp, fie că își propune o exploatare în regie a hotelului, care ar fi fost poate și mai lucrativă;

Că tocmai spre a preîntâmpina o asemenea stare de lucruri și preocupat de grija de a combate specula ce se făcea cu locuințele, legiuitorul s'a străduit continuu, prin ultimele legiuri relative la chirii, de a lua măsuri serioase și eficace pentru protecția chiriașilor, punând frâu tendinței proprietarilor de a intra în mod excesiv chiriile, care amenințau să ia proporții îngrijitoare, și în același timp cătând să pună la adăpost pe chiriași de eventualitatea de a rămânea fără locuințe prin izgonirea lor din imobil în mod intempestiv și prin surprindere, ceiace ar fi fost dăunător ordinii publice și armoniei sociale;

Considerând că nu se poate susține că în speță proprietarul se putea dispensa de a arăta prin notificare cuantumul chiriei ce înțelege să pretindă în viitor, ca bază a sporului legal, prin faptul că chiriașul era în măsură să cunoască chiria dela Sf. Dumitru 1915, ca unul care la acea epocă a fost tot el ca chiriaș al celui imobil. În adevăr, această obiecțiune este neîntemeiată, în prim loc pentru că legea impune proprietarului să arate prin notificare cuantumul chiriei de bază a sporului, fără a distinge dacă chiriașul este altul sau tot acela dela 1915; că apoi, pe urmă, în speță urmasse litigii și neînțelegere între părți tocmai pe tema cuantumului chiriei, din cauza schimbării a însuși obiectului locațiunei, precum s'a arătat mai sus, cu ocazia procesului anterior ce s'a tranșat prin decizia No. 14 din 1920 a acestei Curți de Apel, așa că proprietarul era dator și oarecum deșteptat, tocmai din această cauză, să nu lase în incertitudine pe chiriaș asupra acestui punct, prin notificarea premergătoare ce i-a făcut, glisșând tocmai asupra cuantumului chiriei; că deosebit de aceasta, o parte din mobilier fusese luat înapoi de însuși proprietarul, la reîntoarcerea sa din refugiu în Decembrie 1918, acest fapt contribuind și el la diminuarea chiriei într-o măsură oarecare, așa că în orice caz era exclus ca cifra chiriei să fie tot aceea dela Sf. Dumitru 1915;

Că din toate împrejurările cauzei rezultă că proprietarul a înțeles să admită acest cuantum redus de chirie pentru viitor, dar s'a ferit să o spună categoric prin notificare, și chiar și mai în urmă, cu scopul de a și menaja și rezerva un motiv cu care să încerce apoi evacuarea prin surprindere a chiriașului;

Considerând că oricum ar fi, și chiar dacă am presupune



că această omisiune în redactarea notificărei nu a fost făcută cu intențiunea mai sus arătată, ci se datorește numai unei simple scăpări de vedere din partea proprietarului, care era preocupat mai mult de majorarea extra-legală a chiriei la 80.000 lei decât de sporul legal de 75%<sup>0</sup>, ce rămânea pe al doilea plan și de secundară importanță, în orice caz chiriașul se poate plânga cu drept cuvânt că nu a fost deșteptat în modul voit de lege și că nu a fost pus în situațiunea de a cunoaște intenția și pretențiunile proprietarului; că deci nu i se poate face o culpă, și prin consecință o decădere, din faptul că nu s'a adresat, Comisiunei Arbitrale, din moment ce nu i s'a atras atenția, prin notificare, asupra bazei și modului de calcul al sporului legal, întrucât legea nu obligă pe chiriaș să reclame la Comisia Arbitrală decât numai în cazul când ar contrazice chiria de bază arătată de proprietar; că prin urmare, astfel fiind, chiriașul nu poate fi decăzut, din această cauză, din dreptul la prelungirea legală a contractului său de închiriere;

Considerând, pe lângă acestea, că nu se poate susține în mod serios că numai Comisiunea Arbitrală ar fi putut să se pronunțe asupra quantumului chiriei viitoare, din moment ce însuși proprietarul a dedus în judecata Tribunalului motivul de reziliere tras din faptul ce-i impută chiriașului de a nu fi plătit integral chiria ce pretinde că i se datorește, așa că această Curte este competentă și chiar datoare să discute și să statueze asupra mijlocului de apărare ce invocă chiriașul, pe cale de excepție, cu privire la acest motiv dedus în judecată de însuși proprietarul;

Că în adevăr, există o regulă de procedură, admisă în sistemul general al legilor noastre, în materie de competență, că judecătorul acțiunii trebuie să fie și judecătorul excepțiunii și că magistrații competenți de a statua asupra unei acțiuni principale aduse înaintea lor sunt competenți de a statua asupra tuturor chestiunilor incidentale ridicate în cursul procesului, atunci chiar când aceste chestiuni ar fi trebuit să fie duse înaintea unei alte jurisdicțiuni, dacă ele s'ar fi produs ca cereri principale;

Că pe temeiul acestei reguli de procedură în materie de competență, această Curte este obligată să discute și să examineze chestiunea dedusă în judecată, în tot complexul ei și cu toate temeiurile, probele și argumentele, *pro* și *contra*, invocate de ambele părți litigante, căci dacă s'ar ține seamă numai de susținerile reclamantului refuzând de *piano* a lua în cercetare și temeiurile de apărare invocate de pârât, în combaterea motivului de reziliere invocat de reclamant, ar fi să se violeze însuși dreptul de apărare al pârâtului, ceiace ar constitui o adevărată tăgadă de dreptate;

Că în speță chestiunea dedusă în judecata Tribunalului și a Curței de către proprietarul reclamant este tocmai aceea de a se ști care este chiria ce se datorește legalmente de chiriaș, precum și dacă acesta a satisfăcut cerințele decretului-lege din Aprilie 1920;

Că, statuând asupra mijlocului de apărare invocat de pârât, Curtea constată precum s'a aratat mai sus, că sporul de chirie a fost calculat și plătit, în speță, de chiriaș conform legii adică luându-se ca normă chiria dela St. Dumitru 1915, cum prevede art. 6 din ultimul decret-lege asupra chiriilor, și făcându-se reducerea proporțională a chiriei în raport cu obiectul diminuat al locațiunii, pe care îl are actualmente chiriașul în folosință și exploatare, potrivit art. 8 din aceeași legiuire, întrucât diferența de chirie, care reprezintă mobilierul distrus, prin forță majoră ori aceluși luat înapoi de proprietar, este și rămâne fără cauză și ca atare nu mai poate fi reclamată de proprietar;

Că, deci, rămâne bine stabilit că chiriașul s'a conformat dispozițiunilor decretului-lege, plătiind chiria datorită legalmente pentru semestrul în curs, așa că dânsul este în drept să beneficieze de prelungirea legală a contractului său de închiriere, acordată prin art. 1 din acest decret lege, până la 28 Aprilie 1922;

Că din toate cele ce preced se constată într'un mod evident că, departe de a fi fost un refuz sau o nevoință din partea chiriașului de a plăti chiria cu sporul ei aferent și de a face față obligațiunilor sale contractuale ori legale, precum s'a pretins de reclamant, a fost din contră din partea proprietarului refuz nejustificat de a primi plata, crezând că va putea întemeia pe acest fapt o cerere de evacuare a chi-

riașului; că tocmai în prevederea unei asemenea eventualități, chiriașul s'a silit să facă tot ce s'a putut pentru a fi în regulă față de proprietar și spre a nu-l da cuvânt de nemulțumire și ocazie de a-l evacua din imobil, făcând ofertă reală în urma refuzului nejustificat al proprietarului de a primi în mod benevol chiria la termen, ba încă depunând în cursul procesului un plus de 4000 lei, pe care nu-l datora, și care depășește chiar pretențiunea reclamantului formulată în instanță, așa că chiriașul nu are nici o culpă din acest punct de vedere;

Că nefiind culpă din partea chiriașului, nu poate fi vorba în speță nici de efectele pactului comisoriu la ale cărui rigori de altfel proprietarul a renunțat în mod tacit, primind unele câșturi anterioare în urma termenelor stipulate prin contract, fără a și fi făcut vre-o rezervă, dovadă e chitanțele dela 11 și 29 Martie 1919;

Având în vedere că, odata stabilit că chiriașul și-a îndeplinit cu exactitate obligațiunea sa de a plăti chiria datorită proprietarului, cererea de reziliere a contractului este refundată și cată a fi respinsă;

Având în vedere că proprietarul nu a mai pus, la Curte concluziunile subsidiare formulate prin cererea introductivă de instanță și susținută la Tribunal, pentru cazul respingerii cererii de reziliere și evacuare, de a i se restitui mobilierul ca făcând obiectul unui contract aparte și distinct de acel privitor la imobil; că în orice caz, asupra acestui cap de cerere, s'a raspuns și argumentat în prima parte a acestei decizii;

Că dar, urmează a se admite apelul și reformându-se sentința Tribunalului să se respingă acțiunea ca neîntemeiată;

Având în vedere și cererea de cheltueli de judecată, asupra căreia Curtea apreciind, le fixează la suma de lei cinci sute. Pentru aceste motive redactate de d-l Consilier Remus C. Benișache, Curtea admite apelul, etc.

(ss) Gh. L. Dimitriu; Al. Budișteanu; C. Vîforeanu; Remus C. Benișache.

Grefier (s) M. Buiuc

## O p i n i u n e

Având în vedere apelul făcut de Aurel Teodorescu, comerciant din Constanța contra sentinței civile No 442 din 29 Septembrie 1920, pronunțată de Președintele Tribunalului Constanța conform legii proprietarilor prin care a admis acțiunea intimatului Dimitrie S. Dumitriu, a constatat rezilierea prin neplata integrală a chiriei pe ziua de 2<sup>a</sup> Iulie 1920 a contractului autentificat de Tribunalul Constanța la No. 1355 din 1914 pentru imobilul denumit «Grand Hotel», situat în Constanța, a ordonat evacuarea imediată a imobilului obligând pe apelantul chiriaș să predea intimatului mobilierul hotelului în plus condamnându-l și la 800 lei cheltueli de judecată;

Având în vedere că din actele depuse la dosar și concluziunile orale și scrise ale părților faptele procesului sunt următoarele: prin contractul autentificat de Tribunalul Constanța la No. 1355 din 4 Iulie 1914 Stavru Dumitriu acum decedat tatăl intimatului Dimitrie S. Dumitriu, închiriaza apelantului Aurel Teodorescu hotelul din str. Carol denumit «Grand Hotel» compus din 36 camere mobilate, dependințe etc. pe termen dela 1 Iulie 1914 până la 1 Iulie 1920, cu chirie de 20.000 lei anual din care 10.000 lei pentru imobil și 10.000 lei pentru mobilier, plătită în două semestre cu anticipație contractul având clauza rezolutorie expresă în caz de neplată a chiriei. Partea de jos a imobilului a fost închiriată de același proprietar pe același termen și cu chiria de 12.000 lei anual fabricii de bere Luther, printr'un alt contract care a fost concesiionat apelantului, astfel că acesta a avut în exploatațiunea sa dela 1 Iulie 1914 etajul pentru hotel și parterul pentru restaurant și berărie în aceste condițiuni, apelantul se folosește de întreg imobilul până la 10 Octombrie 1916 când din cauza războiului, părăsind Constanța imobilul s'a fost rechiziționat de puterea ocupantă iar mobilierul s'a distrus în parte, iar la 27 Noembrie 1918 apelantul reapoiindu-se a fost pus în posesiunea imobilului, de către Comisiunea instituită de autoritățile comunale din acel timp luând cu inventar mobilierul ce se mai afla, căci parte fusese distrus de puterea ocupantă prin faptul rechiziționării de către comandatura bulgară, la 29 Martie 1919, autorul intimatului



prin chitanța ce o dă de primirea chiriei pe semestrul Ianuarie 1919, reduce chiria pentru mobilier dela 17.000 lei la 6.000 astfel că chiria cu începerea dela 1 Ianuarie 1919 a fost redusă dela 27.000 lei la 16.000 lei anual, plăindu-se în modul acesta până la 1 Iulie 1920, data expirării contractului. La 9 Aprilie 1921, după ce s'a pus în aplicare decretul lege No. 1420 intimatului face o notificare apelantului prin care îl comună că dacă înțelege să se folosească de prelungirea legală a contractului autentificat sub No. 1355 din 1914 va avea să-i plătească cu începere dela 23 Aprilie 1920 o chirie anuală pentru hotel fără mobilier de 43.000 lei potrivit cu situația și importanța imobilului și dacă Comisia arbitrală nu-i va admite punctul lui de vedere a cerut ca în orice caz să i se plătească sporul de 75% conform decretului-lege în vigoare. La acea notificare apelantul a răspuns că acceptă sporul de chirie impus prin decretul-lege din 2 Aprilie nu însă și urcarea chiriei adăugând că este chiriașul direct al lui Stavru Dumitriu pe baza cesiunii contractului de închiriere cu fabrica de bere Luther pentru imobilul dela parter, astfel că este inutil să-i mai facă două notificări deosebite.

La 14 Iulie 1920 în urma refuzului intimatului de a primi chiria și sporul pe semestrul Iulie pentru întreg imobilul (hotel și restaurant) în sumă de 24.500 lei îi face ofertă reală și consemnează acea sumă prin recipisa No. 5 28/920; acea suma reprezintă pentru hotel, 8.000 lei baza chiriei din contractul vechi cu reducerea din contractul modificat și 6.000 lei sporul de 75% socotit la acea chirie iar restul de 10.500 lei chiria și sporul pentru restaurant și berărie, partea de jos a imobilului pentru care a existat un alt proces (dosarul No. 3281/920);

Intimatul a intentat acțiune la 21 Iulie contra apelantului cât și o deosebită acțiune fabricii de bere Luther, cerând evacuarea imobilului, întrucât nu i s'a plătit chiria și sporul integral conform decretului-lege No. 1420 și Tribunalul prin sentința No. 442 din 23 Septembrie 1920 privitoare la hotel care s'a atacat cu apel de către Aurel Teodorescu, a admis acțiunea respingând cererea de evacuare contra fabricii de bere Luther pentru restaurant;

Având în vedere că Tribunalul prin sentința apelată constată că dela data de 1 Iulie 1920 decând contractul s'a prelungit prin efectul legii urmează să se achite chiria stabilită la 26 Octombrie 1915 și nu aceea redusă din convenționea modificată, iar sporul datorit urmează să se calculeze tot asupra chiriei dela 26 Octombrie 1915, argumentând că legiuitorul prin art. 6 din decretul-lege No. 1421 a fixat chiria având de bază chiria din contractele dela 26 Octombrie 1915 fără nici o considerațiune asupra convențiilor intervenite ulterior între părți;

Având în vedere că apelantul își sprijină apelul său pe motivul că art. 6 nu impune un quantum de chirie oricare ar fi circumstanțele diferitelor spețe și dacă contractul primitiv a suferit în cursul lui o modificare prin reducerea chiriei consimțită de bună voie de proprietar atunci în cazul când contractul se prelungeste prin efectul legii, chiria cum și sporul se datorește cu reducerea din contractul modificat;

Având în vedere că prin contractul autentificat de Tribunalul Constanța la No. 1355 din 4 Iulie 1914 se constată că apelantul a luat cu chirie dela autorul intimatului un hotel mobilat pe termen de 6 ani, care expiră la 1 Iulie 1920 stabilindu-se o chirie anuală de 27.000 lei din care 17.000 lei pentru imobil și 10.000 lei pentru mobilier, iar după război dela 1 Ianuarie 1919 când apelantul reînapoiindu-se din refugiu, a reluat posesiunea imobilului, i s'a redus chiria cu suma de 4000 lei asupra mobilierului cum constată chitanțele dela 11 și 29 Martie 1919, pentru motivul că parte din mobilier aflat în imobilul închiriat a avut oarecare stricăciuni și pierderi din împrejurările războiului, stricăciuni cari n'a fost prea mari căci prin reducerea făcută chiria integrală a hotelului mobilat a devenit 16.000 lei în loc de 21.000 lei cum era înainte de război;

Având în vedere că după dispozițiunile art. 6 din decretul-lege No. 1421 din 2 Aprilie 1921, pentru imobilele care beneficiază de prelungire până la 23 Aprilie 1922, în care intră și contractul din procesul de față, au fost fixate la cele constatate la Sf. Dumitru 1915 față de chiriile la data decretului-lege ar fi fost mai mari, fie că din împrejurările războiului, ar fi fost mai reduse;

Având în vedere că această bază legală a chiriilor a fost fixată chiar și în cazul când, din împrejurările războiului imobilul ar fi suferit oarecare stricăciuni adică i s'ar fi adus o atingere în însuși substanța lucrului și chiar dacă din această cauză proprietarul ar fi admis o scădere a prețului închirierii, pentru că dela data decând se impune proprietarilor prelungirea forțată a contractelor de închiriere, convenția relativ la chiria și durata este înlocuită prin dispozițiunile legii care prin termenii categorici ai art. 6 le acordă favoarea de a pretinde chiria dela 26 Octombrie 1915, dacă ea ar fi mai ridicată decât aceea ce o stabilise în urmă sau i s'ar fi impus prin justiție din împrejurările războiului;

Considerând că decretul-lege sus citat a luat măsuri atât pentru asigurarea drepturilor proprietarilor cât și a intereselor chiriașilor pentru satisfacerea nevoii de armonie dintre unii și dintre alții și în vederea unui egal tratament, într'alte s'a acordat chiriașilor dreptul în temeiul art. 6 din decretul-lege menționat, să ceară reducerea chiriilor la cele fixate la 26 Octombrie 1915 atunci când ar fi fost mai urcate din cauza speculei, iar pe de altă parte pentru aceleași motive, s'a acordat și proprietarilor dreptul când chiria a fost micșorată din cauza războiului să ceară mărirea lor la aceea care fusese la 26 Octombrie 1915 și aceasta ca un mic avantaj față de sacrificiul ce li se impunea de a li se prelungi contractele în contra voinței lor;

Considerând că este în de obște cunoscut că din împrejurările războiului, mai multe imobile au suferit stricăciuni căci nimeni nu poate susține că în urma războiului au mai rămas clădirile cu îmbunătățirile lor în aceeași stare ca mai înainte și aceasta desigur, că a adus o atingere într-o oarecare măsură asupra substanței lucrului, ceiașe probabil că a autorizat pe chiriaș să ceară o scădere a prețului, la care unii proprietari au convenit de bună voie pentru a numai fi chemați în judecată pe temeiul art. 1423 c. civ. și atunci legiuitorul dela 1921, față cu aceste stări de fapt, pe care le-a avut în vedere, a fixat o bază legală a chiriilor și pentru epoca de prelungire a contractelor care a fost tot aceea dela 26 Octombrie 1915, ca o normă egală pentru toți și a avut grija să spuie lămurit că aceea va fi baza chiriilor chiar dacă din împrejurările războiului chiriile ar fi mai reduse;

Considerând că în cazul când dispozițiunile art. 6 s'ar interpreta în sensul cum se pretinde de apelanți, că în caz de diminuarea folosinței imobilului din cauza războiului, chiria redusă din această cauză fie de comun acord fie prin justiție, să servească de bază la chiriile în contractele prelungite, s'ar adăga la lege pe cale de interpretare, s'ar pune o condițiune pe care legea n'a prevăzut-o;

Considerând că această interpretare ar face aproape inaplicabil textul art. 6, căci în majoritatea cazurilor imobilele ce au fost luate cu chirie după război nu se mai găsesc în aceeași bună stare ca mai înainte, numai vorbesc de hotelurile mobilate, cum e în speță al căror mobilier din cauza rechiizițiilor a fost în bună parte stricat sau deteriorat, și atunci ar trebui să existe atâtea procese cât sunt și chiriași în această categorie și pentru fiecare caz în parte să se stabilească reducerea chiriei ca apoi să se ia drept bază la contractele prelungite prin efectul legii;

Considerând că adevărat că distrugerea parțială a lucrului închiriat constituie o privațiune parțială a folosinței lucrului închiriat și dacă acea diminuare e provocată din caz de forță majoră, fără culpa vre-unuia din părți, aduce o mișcare a chiriei conform art. 1423 c. civ. textul art. 6 pentru a înălțura nenumărate procese și chiar acolo unde din cauza acelor împrejurări de război s'ar fi redus chiria, a fixat baza chiriei la aceea din 26 Octombrie 1915 și pentru noul termen al prelungirii contractelor, la care bază a adăugat un spor de 40 sau 75%;

Că în ipoteza contrară invocată de apelant, ar fi să nu se respecte textul legii, să căutăm în el ceiașe apelantul voiește să afle și să ne îndoim de adevărurile cele mai evidente. Textul art. 6 din decretul lege menționat e clar, spune lămurit cum a voit să se urmeze și anume că în chiria de bază să nu se fie seamă de faptul că s'ar fi urmat vre o scădere a chiriilor din împrejurările de război;

Considerând că art. 8 din sus citatul decret lege acordă o reducere proporțională, în caz de închiriere parțială, pentru aplicarea sporului, din prețul total al închirierii, însă aceasta



nu e pentru cazul când se aduce o diminuare a folosinței imobilului din împrejurările de război, caz care e rezolvat prin art. 6 ci pentru ipoteza când imobilul ar fi închiriat parțial la unul sau mai mulți chiriași, când reducerea pentru calcularea sporului se face proporțional pentru fiecare chiriaș din prețul total al închirierii;

Că prin urmare, baza chiriei este cea constatată la 26 Octombrie 1915 care e de 2.000 lei anual, la care are drept intimatul întrucât e constant faptul că chiria din convenția dela 11 și 29 Martie 1919 a fost redusă în urma împrejurărilor războiului;

Având în vedere că intimatul proprietar, pentru a beneficia de sporul de chirie a făcut apelantului notificarea No 3839 din 9 Aprilie 1921, în care după ce-i cere un spor de chirie extralegal în vederea importanței imobilului și situației apelantului, despre care prin aceeași notificare, intimatul spune că-i va valorifica la Comisiunea Arbitrală îi face cunoscut că dacă voeste să se folosească de prelungirea contractului autentic sub No 1355,914 să plătească sporul, legal de 750, conform decretului lege din 2 Aprilie 1921;

Având în vedere că apelantul întâmpină că nu i s'a comunicat prin notificare chiria de bază asupra căruia urma să plătească sporul tocmai pe motivul de a-l surprinde ca în mod intenționat să provoace confuzie spre a nu depune sporul în termenul prevăzut de lege și din această cauză intimatul să poată obține cu ușurință rezilierea contractului;

Având în vedere că întâmpinarea intimatului nu e întemeiată; notificarea are obiect; conține tot ceace era esențial și anume îi spune să plătească sporul conform decretului lege în vigoare asupra imobilului anume determinat adică acela desp. o care tratează contractul autentic sub No 1355,914; noi găsim că orice alte adaogari erau inutile. Intimatul nu era dator să-i reproducă toate dispozițiunile decretului lege care era prezumat că le cunoștea și nici chiar suma anume, de oarece legea prevăzând că sporul se datorește la chiria din 26 Octombrie 1915, chiar dacă din împrejurările războiului ar fi mai redusă, și apelantul cerând sporul conform legii se înțelegea destul de lamurit că era aceea de 2000 lei, sumă pe care apelantul o știa foarte bine pentru că tot el fusese chiriașul imobilului și la data de 26 Octombrie 1915;

Considerând că apelantul a răspuns că accepta sporul dar nici el nu a spus la ce anume chirie de bază, astfel că față cu acceptarea apelantului fără să facă nici o obiecțiune în privința chiriei de bază, a înțeles că chiria de bază nu putea fi decât aceea de 2.000 lei, căci dacă ar fi înțeles altfel și anume că chiria ce servește ca bază pentru calcularea ei nu ar fi fost cea prevăzută de lege, era ținut să reclame în termen de cinci zile dela primirea notificării la Comisiunea Arbitrală;

Considerând că apelantul n'a recurs la Comisia Arbitrală iar suma de 6000 lei depusă mai târziu prin oferta reală, drept spor nu e calculată la chiria de bază de 10.000 lei cât datora pe semestrul în curs, ci la chiria redusă de 8.000 lei din convenția modificatoare;

Considerând că sancțiunea pentru neplata sporului datorit conform legii, este că orice plată posteroară este făcută tardiv și nu poate fi luată în seamă, iar Curtea nu se poate substitui Comisiei Arbitrale ca să fixeze sporul datorit, luând naștere din acel moment — conform art. 9 din decretul-lege al chiriilor — dreptul proprietarului de a cere rezilierea contractului.

Considerând că chiria contractului dintre părți fiind aceea constatată la 26 Octombrie 1915 iar sporul chiriei calculându-se la acea chirie, urmează că apelantul trebuia să plătească pentru semestrul Iulie 1921 decând începea prelungirea contractului 1.000 lei drept chirie și 750 spor, în total suma de 1750 lei;

Că apelantul nedepunând la epoca fixată prin contract la 1 Iulie 1921 decât suma de 1400 lei căci restul de 1.500 lei consemnat e pentru un alt imobil, a rămas dator cu suma de 350 lei așa că numai poate susține prelungirea contractului, de oarece aceasta e subordonată executării obligațiunilor contractuale adică a plății exacte a chiriei la termenile statornicite prin contract, astfel că contractul este reziliat pe baza pactului comisoriu expres prevăzut prin art. 5 din contract și a dispozițiunilor art. 9 din decretul-lege menționat;

Considerând că obiecțiunea, ce o mai face apelantul că pactul comisoriu este desființat pentru cauzele noui pe care

decretul-lege le introduce ulterior în contract, este deasemenea nelutemeiată, întrucât prin nici o dispoziție din menționatul decret-lege nu se desființează pactul comisoriu prevăzut prin contractul dintre părți, ci din potrivă art. 1 din citatul decret-lege prevede că chiriași spre a se putea folosi de prelungirea contractelor trebuie să-și îndeplinească exact obligațiunile contractuale din care se înțelege că se lasă intacte dispozițiunile din contract deci și pactul comisoriu când e prevăzut;

Că deși apelantul a depus suma de 4000 la 1 Decembrie 1920 din care 3500 lei, chiria și sporul neachitate la timp, însă depunerea fiind condiționată de rezolvarea procesului și nefiind făcută o ofertă reală completă este inoperantă, mai ales că e a nesocoti și pactul comisoriu din contract care prevede că plata să se facă la domiciliul intimatului și la termenul de 1 Iulie 1921;

Că de asemenea suma ce o datorește nu poate fi opusă în compensație—cum pretinde apelantul—cu ceace ar fi plătit drept chirie intimatului pe intervalul dela 1 Iulie 1916 până la 1 Ianuarie 1917, cât timp n'a avut folosința imobilului, pentru care a fost scutit prin decizia Curții No. . . din 3 Martie 1921, de oarece compensația legală nu se poate oferi din moment ce suma ce pretinde că a plătit-o intimatului nu este lichidă, așa că compensația nu poate fi decât judiciară, ceace ar face obiectul unui proces;

Pentru aceste motive suntem de părere a se respinge ca nefondat apelul lui Aurel Teodorescu contra sentinței Tribunalului Constanța No. 442 din 29 Septembrie 1921.

(3) Grigore Teodorescu

NOTA. — Hotărârea Curții de Apel din Constanța este una din acele hotărâri despre care se poate spune cu drept cuvânt că formează jurisprudența.

Interpretarea decretului din 2 Aprilie 1920 în articolele 6, 8 și 9 în legătură cu textele din codul civil cu privire la distrugerea totală sau parțială a localului închiriat, este motivată și magistral expusă în așa fel încât orice comentariu ar fi inutil, hotărârea Curții dând un studiu complet asupra problemei supuse, aprecierii ei.

E. E.

## RECENZIE

Bogdan Ionescu: Modul de formare al dreptului și în special al dreptului penal.

*Lucrarea d-lui Bogdan Ionescu nu este decât un studiu filosofic asupra dreptului în general și în special al dreptului penal și a moralei în legătură cu dreptul.*

*Ideile autorului nu se mărginesc numai la constatări filosofice, ele merg mai departe și preconizează reforme care în special în materia represiunii pot avea o învrăurire foarte mare atât asupra criminalității cât și a delinvenților.*

*Suntem convinși că această lucrare ca și toate celelalte ale d-lui Bogdan Ionescu va fi bine primită de juriști, cari îl vor citi și admira ca și până acum.*

E. E.

*La 15 Aprilie viitor va apărea în Editura Cartea Românească, București, Volumul I din **Tratatul de Medicină Legală** Atentate contra Sănătății și a Vieții prin Răniri și Loviri din punct de vedere Juridic și Medico-Legal de Doctor George Bogdan Profesor de Medicină Legală la Universitatea din Iași, Medic-Le-gist pe lângă Trib. Iași.*



# REZUMATELE JURISPRUDENTEI

## CURTILOR DE APEL ȘI ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE

### CURTEA DE APEL BUCUREȘTI

#### SECȚIA I

*Apelanți:* Ilie G. Georgescu și C. Ionescu, prin d-l av. Dem. Nicolau.

*Intimați:* Toma Andronescu, Alex. C. Bănescu și alții prin d-nii avocați Alex. Cerban și G. Ereule.

**Sucesiune. — Vocațiune. — Descendenți colaterali. — Reprezențațiune. — Dacă este admisibilă reprezențațiunea în linie colaterală? — Art. 665 și 666 c. civ.**

După art. 665 c. civ. reprezențațiunea este admisă la infinit în linie directă descendentă; iar după art. 666 c. civ. reprezențața nu este admisă în linie colaterală de cât pentru descendenții fraților și surorilor defunctului.

Prin urmare, în speța, defuncta nelăsând nici ascendenți, nici descendenți, nici frați, sau surori, în asemenea ipoteza nu poate fi vorba de aplicarea art. 665 c. civ. care admite reprezențața în linie directă la infinit, însă acest articol se referă la linia descendentă directă în raport cu decedutul; ori intimatele fiind în gradul al șaptelea de rudenie cu defuncta, ele sunt excluse de a te rude în grad mai apropiat. (*Curtea de Apel București, secția I, decizia civilă No. 194 din 6 Oct. 1920, prin care s'a admis apelul contra sent. 98/920 a Trib. Ilfov secția II-a civ. corecțională.*)

#### SECȚIA II

*Apelant-părât:* Obștea „Fotin Enescu”, prin d-nii avocați Artur Gorski și Dem. D. Dobrescu.

*Apelant-reclamant:* Victor Vlădeseu, prin d-nii avocați Ionescu și Lapati.

**Obștie. — Stricăciuni. Responsabilitate civilă. Daune. — Dacă art. 1003 c. civ. este aplicabil. Soluție afirmativă.**

O obștie poate să fie declarată responsabilă, conform art. 1003 c. civ., când se constată că stricăciunile cauzate de membrii ei au fost făcute de locuitorii, care ereau membri în obștie — constituită de agronomul regional conform legi.

Prin urmare, în speța, constatându-se că locuitorii au devastat semănăturile apelantului-reclamant, și că acești locuitori sunt membri în obștea „Fotin Enescu”, obștea poate fi condamnată la daune interese față de păgubiți. (*Curtea de Apel București secția II, decizia No. 127 din 25 Mai 1920 prin care s'a admis apelul contra sent. 758/919 a trib. Ilfov, secția II c. civ.*)

#### SECȚIA III

*Apelant:* Ilie Herșcovici, prin d. av. Porumbeanu.

*Intimat:* D. Dumitrescu, lipsă.

**Legea asupra taxelor de timbru și înregistrare. — Acțiune pentru plata chiriei. Dacă se plătește și o taxă specială? — Soluție negativă. Art. 23 al. 6 din legea timbrului.**

Legea timbrului fiind de strictă interpretare nu se poate prin deducția supune un act la o taxă mai mare, de cât cea prevăzută prin lege.

Prin urmare, în speța, fiind vorba de o acțiune relativă la plata chiriei și rezilierea unui contract de in-

chiriere, această acțiune nu intră în prevederile art. 23 al. 6. din legea timbrului, după care urmează că în afară de taxa legală să se plătească o altă taxă specială de 66 lei cum se prevede pentru alte acțiuni. (*Curtea de apel București, secția III, decizia civilă No. 179 din 17 Sept. 1920, prin care s'a respins incidentul și în fond s'a admis apelul contra sentinței 505/920 a trib. Ilfov secția III a.*)

#### SECȚIA IV

*Apelant:* G. Ionescu, prin d-l avocat Nae Ștefănescu.

*Intimată:* Mina Fusc, prin d-l avocat Ion V. Georgescu.

**Contract de locațiune. — Chiriaș. — Cesiune. Dacă și ele sunt declarate nule prin decretul-lege al chiriiilor din 2 Aprilie 1920? — Art. 30 al. 3 din decretul-lege 1420/920 și art. 1. cod. civ.**

Chestiunea de a ști este: dacă prin efectul art. 30 din decretul lege 1420/920 actul de cesiune intervenit între părți este anulat sau dacă prin acest articol nu s'au anulat de cât contractele de sub închiriere, cari nu s'au executat.

Art. 30 din decretul lege sus citat pune îndatorire chiriașului de a se folosi personal de imobilul închiriat și ca atare îi interzice dreptul de sub închiriere sau cesiune; cu excepțiune pentru camerele disponibile pentru trebuințele familiei. Aceste dispozițiuni, însă nu și produc efectul de cât pentru viitor conform art. 1 c. civ.

Legiuitorul în același art. al 3 ocupându-se de contractele de sub închirieri încheiate înainte de publicarea decretului lege 1420/920, le declară nule de drept, stabilind între proprietari și sub chiriaș un raport juridic direct.

În speța însă, fiind vorba de o cesiune, nu se poate prin analogie întinde dispozițiunile privitoare la sub închirieri, căci nulitățile cu și decăderile de drepturi sunt de drept și de strictă interpretare. — Unde legiuitorul a vroit să vizeze direct cesiunile o spune categoric, de pildă în art. 31 al. 1 și al. final, de asemenea în art. 30 al. 1 și 4 vorbește de sub închirieri și cesiuni, pe când n al. 3 vorbește numai de subînchirieri. Prin urmare, contractul de cesiune intervenit între apelant și intimată este perfect valabil, iar apelantul are calitatea de asista în justiție și cere evacuarea intimatei, care nu mai are nici un titlu de a sta în imobil. (*Curtea de apel București, secția IV a decizia civilă No. 118 din 7 Iunie 1920, prin care s'a admis apelul contra sent. 403/920 a Trib. Ilfov s. IV-a c. cor.*)

### CURTEA DE CASAȚIE

#### SECȚIA I

*Recurent:* F. Feliman prin D-nii av. G. Petrescu și Cezar Ionescu

*Intimat:* Ecaterina și Const. Popescu, prin D-l av. V. Niculescu

**Incompentința instanței de judecată. Incompentința rationae materiae este de ordine publică și se poate invoca la Casație în caz când invocarea ei înaintea Curții nu are efect.**

Deși în principiu excepțiunea de incompetență rationae materiae se poate ridica direct în Casație totuși ori de câte ori această excepțiune este întâiu legată



de o cestiune de fapt care nu s'a ridicat înaintea instanțelor de fond, ea nu poate fi invocată pentru prima oară înaintea înaltei Curți, care nu se poate pronunța asupra acelor fapte.

În speță este vorba de o acțiune după legea proprietarilor, intentată la jud. de ocol, chiria inițială fiind de 1500 lei, iar nici una din părți nu a ridicat înaintea instanțelor de fond contestațiune în ce privește faptul că aceeași chirie trebuia calculată cu sporul respectiv. (Cas. I deciziunea No. 333 din 9 Iulie, 1920, prin care s'a respins recursul făcut contr. sentinței No. 404/920 a Trib. Ilfov S IV-a c. c.).

*Recurrent:* Roza Ghidale Soceanu, prin D-l av. F. Chefner.  
*Intimat:* Mendel Soceanu, prin D-l av. Gessler.

**Verificarea de scripturi. Defăimare în fals. Procedura de urmat. Cum trebuie să fie reprezentate părțile. Art. 162 și urm. pr. civilă.**

În cazul când un act este defăimat în fals, legea impune părților de a fi reprezentate prin procuratori cu procuri speciale numai atunci când ele sânt chemate a se înfățișa în persoană, în scopul ca în mod contradictor, partea care înfățișase actul să declare că înțelege a se servi de el, iar partea protivnică să mențină defăimarea în fals, arătând tot odată și actele de comparație.

Când însă pentru prima oară, în mod incidental, se declară de fals un act produs în desbateri, această declarațiune se poate face și de un mandatar personal, conform dreptului comun relativ la reprezentarea părților în instanță și nu este nevoie de un mandat special. (Cas. I, deciziunea No. 347 din 15 Septembrie, 1920, prin care s'a casat deciziunea No. 32/915 a Curții Apel Iași S. I-a).

## SECȚIA II

*Recurrent:* Herman Vais, prin d-l av. O. Teodoreanu.

**Amnistie. Despăgubiri civile cerute de reclamant. — Instanța penală este competentă a statua asupra acestor despăgubiri civile, chiar dacă constată că faptul a fost amnistiat.**

După art. 8 comb. cu art. 12 pr. penală, acțiunea civilă poate fi exercitată deodată cu acțiunea publică înaintea instanței penale. Odată ce partea lezată printr-un delict a ales calea penală și s'a constituit parte civilă în fața instanței represive, această instanță are competența să se pronunțe asupra despăgubirilor reclamate, chiar dacă acțiunea publică s'ar fi stins prin vre-o cauză necunoscută de lege, deci și prin amnistie, care stingând acțiunea publică, are de efect stergerea pedepsei și a consecințelor derivând dintr-ânsa, dar totuși menține competența instanței penale de a statua asupra despăgubirilor civile cu care a fost investită. (Cas. II, deciziunea penală No. 1420 din 1 Noembrie, 1920, prin care s'a respins recursul contra sentinței No. 76/920 a Trib. Iași S. II-a).

## SECȚIA III

*Recurrent:* Prin d. av. C. C. Stoicescu.

*Intimat:* Ministerul de finanțe prin d. av. Marinescu.

**Contrabandă. — Proces verbal de constatare. — Probă până la înscrierea în fals. — Art. 215 din legea generală a vămilor.**

Legea generală a vămilor, prin art. 215, dispune că procesele verbale de contrabandă aprobate de adminis-

trațiunea superioară a vămilor, fac probă în justiție până la înscrierea în fals în contra lor.

Din modul cum este redactat acest text de lege rezultă că tribunalele nu pot infirma sau modifica procesele verbale aprobate de Direcția Generală a vămilor, decât atunci când aceste procese verbale au fost încheiate cu încălcarea formelor cerute de lege; în ce privește însă conținutul lor, tribunalele n'au căderea de a le examina decât atunci când cei vizați printrânsele s'ar înscrie în fals contra lor, de unde rezultă în mod evident că dreptul de control al instanței de fond se referă în general numai la forme, iar nu și la conținut. (Cas. III, decizia No. 8 din 21 Ianuarie 1920, prin care se casează sentința Trib. Muscel).

NOTA. — A se vedea în acelaș sens: Cas. III, decizia No. 16 din 27 Ianuarie 1920; Cas. III, decizia No. 301 din 4 Iunie 1912 în *Curierul Judiciar* din 1912, pag. 720 și Trib. Covurlui din 28 Sep. 1909 în *Curierul Judiciar* din 1909, pag. 605.

(N. R.)

A apărut edițiția II-a **Asupra contractului de locațiune** de d-l N. Iac Constantinescu, Consilier la Curtea de Apel Galați.

Lucrarea a fost revăzută, adăugită și completată cu doctrina și jurisprudența până la zi, cu toate legile, decrete-legi și regulamente în legătură, și *Taxele de timbru pentru asistența socială*, dublând volumul.

Această operă s'a tipărit în atelierele Soc. anonime *Curierul Judiciar*, București, Rahovei 5, unde se pot face comanda. **Prețul 30 lei.**

Se expediază la cerere de *Curierul Judiciar* contra mandat poștal la care se va adăoga lei 2 pentru porto poștal.

Zilele acestea a eșit de sub tipar **Codul de procedură civilă austriacă cu Norma de jurisdicție**, tradus de d-l C. A. Spulber, Consilier la Curtea de Apel și profesor la facultatea de drept din Cernăuți, și tipărit prin îngrijirea Ministerului Justiției.

Această lucrare, broșată, conținând 282 pagini, se găsește de vânzare la *Curierul Judiciar* pe prețul de 40 lei și se expediază contra preț plus 2 lei pentru port poștal.

**Mai multe cărți de drept române și franceze, legate, de ocazie, de vânzare. Lista cărților se poate consulta la Curierul Judiciar, Rahovei 5.**

**— Lege asupra Taxelor de timbru și înregistrare**, adnotată, comentată și cu **Indice alfabetic** de d-l Corneliu Botez, consilier la Inalta Curte de Casație, vol. format mare 664 pag. **Prețul 58 lei.**

Rugăm cu insistență pe onorații noștri abonați a trimite prin mandat poștal plata abonamentelor datorate, pe adresa d-lui Codreanu, la ziar, sau să plătească încasatorilor noștri D. Niculescu pentru provincie și C. Petculescu pentru capitală, singurii imputerniciți a încasa sume și libera chitanțe din registrul cu matecă prevăzut cu stampila ziarului. Pentru circumscripția Curței de Apel TG. MUREȘ (Ardeal) a binevoit a primi însărcinarea cu totul în mod onorific, disinsul nostru colaborator VL. MAVRODINEANU, consilier la acea curte, iar pentru BUCOVINA d-l ROȘCA proprietarul Librăriei Ostășul Român din Cernăuți, cari sunt autorizați a primi publicațiuni, anunțuri și abonamente și a încasa sumele cuvenite, eliberând chitanțe descărcătoare din registrul prevăzut cu stampila ziarului „Curierul Judiciar”. Rugăm a li se da tot concursul.

„CURIERUL JUDICIAR”