

CURIERUL JUDICIAR

DOCTRINĂ — JURISPRUDENȚĂ — LEGISLAȚIUNE — ECONOMIE POLITICĂ — FINANȚE — SOCIOLOGIE

Director: DEM. I. DOBRESCU

fost Decan al Baroului de Ilfov, Președintele Consiliului de Ad-ție al Soc. anon. „Curierul Judiciar”

COMITETUL DE REDACȚIE:

TR. ALEXANDRESCU
Avocat, Direct. Contenc. B-cci
G-le a Țării RomâneștiALEX. CERBAN
Profesor la Facultatea
de Drept, BucureștiIOSEF G. COHEN
AvocatGR. CONDURATU
Consilier la Curtea de Apel
BucureștiRENÉ DEMOGUE
Profesor la Facultatea
de Drept din ParisV. DONGOROZ
Dr. în Drept din Buc.
AvocatALFRED JUVARA
Dr. în Drept din Paris
AvocatD. NEGULESCU
Profesor la Facultatea
de Drept, BucureștiI. GR. PERIȚEANU
AvocatC. SIPSOM
Profesor la Facultatea
de Drept, BucureștiC. STOENOVICI
Dr. în Drept din Paris
AvocatGR. TRANCU-IAȘI
Fost Ministru al Muncii
AvocatP. VASILESCU
Dr. în Drept din Paris
AvocatAL. VELESCU
Dr. în Drept din Buc.
Avocat

Secretar de Redacție: E. C. DEOUSARA, Dr. în drept din Paris, Directorul Statisticii Judiciare

Membrii corespondenți pentru Paris: EDOUARD LÉVY și SILVIU KRAINIC, D-ri în Drept, Avocați, Paris.

ABONAMENTUL

Un an p. Bănci, Case Comerc. și Autorit. 500 lei
Magistrați și Avocați fără supl. 300
6 luni prețul de sus pe jumătate

APARE ODATA PE SAPTAMANA

In lunile Iulie și August
apare odată la 2 săptămâni

Abonamentele se plătesc totdeauna înainte

Redacția și Administrația

București, Artele, 5 și Rahovei, 5
Lângă Palatul Justiției
— TELEFON 13/29 —

Urmând să retipărim bențile pentru expediția ziarului abonaților, rugăm a ni se comunica exact adresele actuale, pentru regulata primire a ziarului.

— Retipărindu-se colecții complete din Curierul Judiciar dela anul 1900 la zi, se vând cu prețul de 300 lei fiecare an.

SUMAR

— Se pot invoca motive de fond în contestația făcută conform art. 13 legea proprietarilor, de d-l avocat M. Weiller;

JURISPRUDENȚA:

— Curtea de Casație s. I și Curtea de apel Buc. s. I: General St. Holban cu Siva Herota; Curtea de apel Buc. s. IV: Firma comercială Abram Kracaner cu Soc. an. Banca Unirea; Trib. Ilfov s. III: Jak M. Elias cu Ion Gr. Vulpescu și Trib. Teleorman s. II: Anton Despu cu Gherase Alexandrabu (Contractelor de închiriere în curs, nu li se aplică sporul), cu o Notă de IPER.

Se pot invoca motive de fond în contestația făcută conform art. 13 leg. proprietarilor?

Curtea de Casație a dat în mod constant un răspuns negativ ¹⁾.

Argumentele înaltei Curți și ale instanțelor care și-au însușit această soluțiune sunt următoarele:

1. Art. 13 din legea proprietarilor trimite la dreptul comun zicând că „se va judeca după regulile fixate pentru contestații făcute la executarea silită”, deci se aplică regulile și normele contestațiilor obicinuite.

1) V. dec. Cas. s. 2 a din 1905 prin care se respinge recursul făcut contra sent. Trib. Ilfov s. 1-a, Bul. Cas. 905, p. 669; dec. Cas. s. 2-a din 907 prin care se respinge recursul contra sent. Trib. Mehedintzi s. 1-a, Bul. Cas. 907 p. 1541; dec. cas. s. 2-a din 1913 prin care se casează sentința Trib. Brăila s. 1 a, Bul. Cas. 913 p. 1171. În același sens C. Apel Buc. s. 1-a admitând în majoritate apelul făcut contra sent. Trib. Ilfov s. 4-a, Curierul Judiciar 914, p. 450; Cas. 921 s. 2-a din 30 Martie și 27 Mai, Curierul Judiciar No. 41/921 p. 647.

2. S'ar putea întâmpla ca același judecător să fie chemat să judece fondul a 2-a oară în urma contestației, ceea ce este inadmisibil.

3. Contestația fiind susceptibilă de apel, ar fi trei instanțe de fond într-o lege, care tinde din contra să facă judecata mai repede ca judecățile obicinuite.

4. Pentru a da un sens art. 13, Curtea spune, că el se aplică la contestațiunile făcute în contra ordonanțelor prezidențiale date conform art. 2, când partea nu este citată, așa că e drept să se poată apăra în fond cu ocazia contestației la executare.

Cu toate acestea, cred că soluția contrarie se impune pentru următoarele motive:

1. Chiar partizanii părerei adverse (am arătat mai sus la No. 4) se simt datori să dea un înțeles art. 13, care nu poate fi doar considerat ca necris, oricât de ciudate ar fi uneori consecințele aplicării lui și ei fac o distincție între cazul art. 2 și 3, distincție foarte frumoasă și justă poate pentru o legiferare viitoare, dar care nu rezultă de nicăieri, fiindcă art. 13, prevăzând contestația aceasta excepțională, nu e așezat după art. 2, ci după art. 12, care se ocupă și de hotărârile date contradictor, cu care e în strânsă legătură și singurul text, care în ultimul său aliniat pomenește de contestația din art. 13 și de cazul când ea se poate face. Deci distincția făcută cadrează cu principiile obicinuite ale pr. civ. dar nu cadrează cu dispozițiunile speciale ale acestei legi și cu echitatea, care impun ca în caz de îndoială să se interprete în sensul nostru, spre a concilia rapiditatea judecății cu surprinderile la care poate da loc pentru chiriașul judecat și executat sumar după această lege.

2. Aliniatul ultim al art. 12 spune că, acei ce vor face apel, nu vor mai putea face contestație, conf. art. 13.

Să ne închipuim, că cineva a făcut apel în contra hotărârei dată în Camera de Cosiliu de Președintele Tribunalului, contradictor cu părțile și după ce pierde și în apel, face contestație pentru motive de formă în contra executării definitive îndreptată în contra sa pe baza deciziei Curței, contestație bazată pe art. 400 pr. civ. Ar putea cineva să spue

că această contestație bazată pe vicii de formă a titlului, de executare sau de citare la termen că judecarea apelului e inadmisibilă, fiindcă partea a făcut la timp apel? Desigur că nu, și de aci se vede clar, că alta e contestația din art. 13 la care partea n'are drept decât dacă n'a făcut apel și alta e *contestația dreptului comun, la care partea are drept, chiar dacă a făcut și s'a judecat în apel.*

În ce poate să consistă diferența? Tocmai în faptul că în contestația extraordinară a art. 13 se pot invoca motive de fond, precum rezultă atât din ultimul alineat al art. 12, care n'o acordă decât acelor care n'au făcut apel, cât și din art. 14.

3. Art. 14 arată, că în contestație se poate conchide și la condamnarea chiriașului pentru noile chirii devenite exigibile în timpul judecării contestației, adică arată clar, că se pot cere venituri survenite după judecata dela prima instanță (art. 327 pr. civ.).

4. La argumentele că, această soluțiune ar contrazice principiile generale ale pr. civ. și litera art. 13, care trimite la contestațiile dela executarea silită, că s'ar lovi în autoritatea lucrului judecat, în celeritatea, care e sufletul acestei legi excepționale, s'ar crea trei instanțe de fond, și că acelaș judecător ar fi chemat să judece fondul a 2-a oară, răspundem :

a) Toată procedura legii propr. e contrarie normelor dreptului comun și de aceea legiuitorul față de toate dispozițiunile excepționale luate în favoarea proprietarului, a prevăzut și o contestație excepțională în favoarea chiriașului, adesea surprins de această judecată sumară, spre a putea opune deodată și în acelaș timp toate apărările de formă și de fond, acordând însă, această favoare numai acelor chiriași, care n'au mai reținut și întârziat litigiul prin apelarea hotărârei primei instanțe.

b) Contestația art. 13 permițând invocarea unor motive de fond, nu se poate invoca autoritatea lucrului definitiv judecat decât pentru hotărârile date în apel sau pentru hotărârile neapelate, după ce a trecut termenul de contestație conform art. 403 pr. civ., care e una din regulile la care trimite art. 13, precum se aplică și celelalte dispozițiuni, care nu contrazic art. 13 cu privire la motivarea și judecarea contestațiunilor, a termenilor de apelare, a judecării în ședință publică, dar nu dispozițiunile cu privire la neinvocarea motivelor de fond și care nu cadrează cu textele art. 12, 13 și 14 ale acestei legi excepționale. Așa dar, cât timp nu e încă epuizată această cale excepțională de atac de fond a hotărârei, nu se poate vorbi de lucru definitiv judecat și deci nici de violarea autorității lucrului judecat. Cu aceasta răspundem și la argumentul de text notat la No. 1 și neîmplicat în toate deciziile Înaltei Curți.

c) Cu ocazia acestei contestații judecătorul va judeca și rezolvi printr'o singură hotărâre toate obiecțiunile de fond și de formă ale apărării, judecând și cu precădere, până în 8 zile, după regulile fixate pentru contestațiunile făcute la executarea silită a hotărârilor, așa că celeritatea dorită nu va suferi, mai ales că de ea nu poate profita decât cel ce nu a făcut apel.

d) Că spre a fi consecințe cu scopul urmărit, legiuitorul ar fi trebuit să suprimă calea apelului în contra hotărârilor date asupra acestor contestațiuni, mai ales că motivele de formă, care se judecau concomitent, fiind chestiuni de drept, puteau fi examinate eventual de instanțele de recurs, se prea poate, dar nepronunțându-se expres, Jurisprudența sovăitoare la început asupra acestui punct, a ho-

tărât, că ea nu poate să suprimă o cale obicinuită de atac în contra unei hotărâri, pe cale de interpretare. Vina deci, e a legiuitorului, care n'a fost complet și trebuie observat că dacă s'ar fi suprimat apelul în contra hotărârilor date asupra contestațiunilor (lucru ce multe instanțe l'au admis la început pe cale de interpretare), atunci chiriașul cu situația excepțională de a putea invoca motive de fond în contestație trebuie în schimb să renunțe la apel atât asupra primei hotărâri, cât și la hotărârea luată asupra contestației, ceea ce explică suficient avantajul excepțional acordat chiriașului de această lege, în scopul de a realiza o judecată, care să pue cât mai repede capăt litigiului dintre proprietar și el.

e) O altă obiecțiune gravă, ce se aduce contra părerii susținute de noi, e că se poate întâmpla ca acelaș judecător să judece din nou fondul. La aceasta răspundem, că la tribunale, instanțe pe care cu deosebire le-a avut în vedere legiuitorul ca fiind instanțele de drept comun, aceasta nuse poate întâmpla, fiindcă prima hotărâre se dă de un singur judecător în camera de consiliu, iar contestația se judecă de Trib. în complet, în ședință publică. La judecătoria lucrul e în adevăr posibil și e desigur o omisiune din partea legiuitorului care n'a prevăzut și rezolvit acest caz. Dacă e vorba însă a se interpreta de Jurisprudență această situațiune și a se da o soluțiune care să împace și scopul legii și puțința de apărare a chiriașului surprins, s'ar putea asemăna contestația din art. 13 cu calea de retractare a opoziției și a se spune că scopul legiuitorului era de a ocroti un chiriaș eventual surprins și care n'a participat la judecata primei instanțe, așa că această contestație extraordinară nu e deschisă decât acelor care n'au fost față la judecată și nu s'au apărut.

f) Oricât de celeră și de proteguitoare e această lege pentru proprietari, e foarte probabil însă că s'a gândit și la surprinderile ireparabile la care ea poate da loc pentru un chiriaș care a fost citat o singură dată, care din cine știe ce împrejurări excepționale nu s'a putut prezenta sau a omis să se prezinte uitând poate de termen, perzând și dreptul de apel pentru care legea nu-i dă decât 3 zile dela pronunțare, căruia nu i se mai face nici o comunicare, și care e judecat în Camera de Consiliu și nu în ședință publică, unde ar fi putut să fie trezit spre a face apel de către careva din public care să-l cunoască și care să fi asistat la judecarea procesului în lipsă. În Cameră nu sunt față doar decât magistrații și proprietarul reclamant care are tot interesul să fie lucrurile ascunse până după trecerea termenului de apel. În acest sens s'au pronunțat diferite instanțe de fond și Trib. Iași în repetate rânduri.

Concluzie: Soluția afirmativă dacă dă loc la unele dificultăți serioase, ea se impune ca mai juridică și mai echitabilă decât soluția negativă care nu poate explica obiecțiunile mai sus arătate la punctele 2 și 3 și trase din art. 12 al. ultim și art. 14 al. legii Propr.

Legiuitorul ar trebui să intervieve înlăturând aceste dificultăți, stipulând clar că de contestația art. 13 nu pot beneficia decât cei ce n'au fost de față la judecata primei instanțe și că cel ce se servește de această cale extraordinară nu mai are drept de apel în contra hotărârei date asupra contestației, ci numai recurs. Cu această modificare, toate obiecțiunile ar fi înlăturate și s'ar concilia rapiditatea judecăței cu evitarea surprinderilor.

M. VEILER,
Avocat—Iași,

INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE S. I

Audiența dela 27 Octombrie 1922

Președinția d-lui GH. V. BUZDUGAN, Președinte

General St. Holban cu Sava Gerota

Decizia No. 1069

Inchiriere. — Contract în curs de executare încheiat sub imperiul decretului-lege No. 1420/920, al cărui termen expiră la 26 Oct. 1926 stil vechiu. — Acțiune în reziliere și evacuare pentru neplata de spor de chirie. — Dacă unui asemenea contract îi sunt aplicabile dispozițiile art. 6 din decretul-lege 1420/920 și cele prevăzute de art. 1 al legii din 14 Aprilie 1922 referitoare la sporul de chirie? — Soluție negativă.

Din chipul cum este redactat art. 1 al legii din 14 Aprilie 1922 rezultă că legiuitorul s'a raportat mai întâi la contractele anterioare legilor excepționale dela 1916 încoace, și al căror termen ar expira la 23 Aprilie 1922 sau în cursul acestui an, și apoi a prevăzut și contractele în curs de executare încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare, dar este evident că vorbind și despre aceste din urmă contracte și declarând apoi că le prelungește pe toate, cu un spor anumit, n'a putut înțelege să se ocupe decât numai de acele contracte în cari termenul convențional fixat de părți ar fi expirat la datele indicate de text și cari aveau deci nevoie de prelungire, iar nu și despre acelea cu termenul mai depărtat, peste prelungirea actuală. Această soluție se impune cu atât mai mult atunci când e vorba de un contract încheiat sub regimul decretului-lege 1420/920, deoarece acest decret-lege îngăduia părților fixarea unui spor de chirie suplimentar prin bună învoială și numai în caz de neînțelegere prin comisia de arbitri, iar pe de altă parte proprietarul consimțind la un termen convențional cu mult peste prelungirea legală, dovedește că a privit ca avantajos pentru el un asemenea contract și rămâne obligat în orice caz să-l execute în toate clauzele lui, deci și în ce privește prețul închirierii.

Recurentul prin d-nul avocat N. Alexandrescu și intimatul prin d-nii avocați C. D. Surlă și I. Gr. Perfețeanu.

Curtea, deliberând,

Asupra recursului făcut de Generalul Ștefan Holban, contra deciziei No. 196 din 7 August 1922, dată de Curtea de Apel din București s. I-a, în proces cu Sava Gerota.

Având în vedere motivul de recurs în cuprinderea următoare :

«Violarea art. 1 din legea privitoare la prelungirea contractelor de închiriere publicată în Monitorul Oficial din 14 Aprilie 1922 și exces de putere.

«Am susținut că această lege îmi dă dreptul să cer chirieșului meu cu începere dela Sf. Gheorghe 1922 să-mi plătească chiria așa cum este sporită de lege, într-un cât contractul nostru prevede o chirie mai mică, și cu toate că contractul are termen consimțit până la 1926, totuși această lege se aplică și la contractele în curs de executare.

«Am invocat în favoarea dreptului meu atât textul legii cât și debaterile parlamentare și explicațiunile date de d-l Ministru de Justiție, propunătorul legii, atât în Parlament cât și prin circulara sa No. 20327 din 10 Mai 1922 adresată autorităților judecătorești.

«În concepțiunea actuală a dreptului, proprietatea ca și

folosirea ei sunt în funcțiune socială. Legiuitorul se crede în drept să intervină în raporturile dintre proprietar și chirieș, și să impună anumite drepturi și obligațiuni, nemai ținând seamă de ceea ce constituia libertatea deplină a convențiilor.

«Prin această lege nouă legiuitorul în suveranitatea lui a organizat atât prelungirea mai departe a contractelor de închiriere, dar și obligativitatea unui spor de chirie, determinat, nu de prelungirea de drept a acestor contracte, ci de faptul că în contractele de închiriere încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare, voința părților contractante era subordonată unei riguroase prohibițiuni.

«În mod formal legiuitorul actual acordă dreptul de spor de chirie :

a) La contractele de închiriere ale căror termene expiră la 6 Mai 1922, pe cari le prelungește pentru un an ;

b) La contractele care expiră în cursul acestui an și pe cari legea virtualmente le găsește în curs de executare la promulgarea ei, fără distincțiune de data când au fost încheiate ; și

c) La contractele în curs de executare fără nici o distincțiune de data la care părțile au convenit să ia sfârșit executarea, însă cu condițiunea ca ele să fie încheiate sub regimul decretelor-legi anterioare.

«Și tot fără să facă vre-o distincțiune asupra duratei contractelor, legiuitorul prevede că majorarea chiriei se aplică cu începere dela 6 Mai 1922, permițând ca chiria semestrului de Aprilie 1922 să poată fi plătită valabil în termen de o lună dela promulgarea legii ; iar prin menționata circulară se atrage atențiunea instanțelor judecătorești să vadă dacă părțile au putut fi în necunoștința legii pentru câștiul exigibil crezând că la contractele în curs nu există majorare.

«Onor. Curte de Apel, menținând soluțiunea dată procesului de către prima instanță, deși nu și însușește motivele din sentința Tribunalului ei își exprimă motivele sale proprii, nesocotește textul legii ca și intențiunea și scopul urmărit de legiuitor și făcând o aplicare restrictivă a legii, violează art. 1 citat săvârșind și un exces de putere».

Având în vedere decizia atacată cu recurs din care rezultă că recurentul a intentat acțiune la Trib. Buzău s. I cerând ca chiria imobilului ce a închiriat intimatului să fie fixată la 25.000 lei în loc de 10.000, cât este prevăzută prin contract și în consecință să fie obligat intimatul a-i plăti diferența de 7500 pentru câștiul de Aprilie 1922, cum și să se admită rezoluția contractului pentru neachitarea câștiului la timp ; iar în susținerea acestei acțiuni, recurentul a invocat dispozițiunile art. 1 din noua lege privitoare la contractele de închiriere, după care chiria imobilelor închiriate sub imperiul decretelor-legi anterioare și a căror contracte sunt în curs de executare, indiferent de termenul la care ar expira, deci și atunci când termenul lor ar depăși prelungirea legală, vor avea să beneficieze de sporul legal, care, în speță, dat fiindcă e vorba de o prăvălie ar fi de cinci ori chiria de 5000 lei din 1916 ; că ambele instanțe de fond au respins acțiunea, iar motivul pe care se întemeiază decizia atacată este că sporurile de chirii nu se aplică decât la contractele prelungite de lege ; și în specie, contractul dintre părți fiind încheiat la 19 Aprilie 1920, pe un termen de cinci ani, începând dela Octombrie 1921, deci nefiind vorba de un contract care continuă printr-o prelungire legală urmează, conchide Curtea, că nici sporul, ca urmare a unei asemenea prelungiri legale, nu poate fi datorit proprietarului ; că, prin această soluțiune recurentul pretinde, că s'ar fi violat dispozițiunile art. 1 din noua lege pentru prelungirea contractelor de închiriere de clădiri ; iar argumentarea sa se întemeiază pe termenii acestui articol unde se prevede sporul și în care se vorbește și despre contractele în curs de executare încheiate sub regimul decretelor-legi anterioare, fără nici o distincțiune cu privire la data expirării lor, cum și pe considerațiunea că în aceste contracte, proprietarul neavând latitudinea deplină în fixarea chiriei, e drept ca și el să beneficieze de noul spor legal ;

Considerând că prin art. 1 din legea în discuțiune

se prevede că toate contractele de închiriere de clădiri ale căror termene expiră la 6 Mai sau 23 Aprilie st. v. 1922, și cele care expiră în cursul acestui an, cum și cele în curs de executare încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare, se prelungesc de drept în folosul chiriașilor, cu un anumit spor, până la 23 Aprilie 1923 ;

Considerând că din modul cum acest articol este redactat, rezultă că legiuitorul s'a raportat întâi la contractele anterioare legilor excepționale dela 1916 încoace și al căror termen ar expira la 23 Aprilie 1922, sau în cursul acestui an, și apoi a prevăzut și contractele în curs de executare încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare, dar este evident că vorbind și despre aceste din urmă contracte și declarând apoi că le prelungeste pe toate, cu un spor anumit, n'a putut înțelege să se ocupe decât tot numai de acele contracte în cari termenul convențional fixat de părți ar fi expirat la datele indicate în text și care aveau deci nevoie de prelungire, iar nu și despre acelea cu termenul mai depărtat, peste prelungirea actuală, cum este în specie, contractul dintre părți; că, de aceea, și sporul de chirie cu care legea zice că prelungeste contractele, nu le poate privi, căci acest spor nu se aplică contractelor încheiate la orice dată, dar cu termene convenționale cari depășesc prelungirea legală, de oarece asemenea contracte n'au putut intra în prevederile noiei legi, votată de urgență tocmai din cauza expirării prelungirii legale anterioare, și de altă parte, din însuși modul cum se exprimă legea, când zice că contractele se prelungesc cu un spor anumit, rezultă învederat că sporul de chirie actual, ca și cel de sub regimul decretelor-legi anterioare, nu este de cât urmarea firească a prelungirii legale a contractelor fiind acordat proprietarului ca o compensațiune legitimă pentru restricțiunea ce i se impune în exercițiul dreptului său de proprietate, și prin urmare nu se aplică în contractele cu termene consimțite de părți ;

Considerând că din împrejurarea că contractul dintre părțile litigante este încheiat sub regimul decretului-lege 1420/1920, recurentul nu poate deduce dreptul său la noul spor legal, pe motiv că n'ar fi avut libertate în fixarea chiriei, căci, mai întâi, acest decret-lege impunând părților fixarea unui spor de chirie suplimentar prin bună învoială, pentru motive speciale, și numai în caz de neînțelegere prin comisia de arbitri—lucru ce rezultă din dispozițiunile art. 6 al. ultim, art. 9 al. 2 și art. 11—13, de aci urmează că în specie recurentul a putut obține o chirie mai mare decât sporul legal de 40%,—ceiace de altfel se dovedește că a și stipulat în contract,—dar, independent de aceasta, din moment ce recurentul proprietar a consimțit la un termen convențional cu mult peste prelungirea legală, în locul unui termen în limitele prelungirii legale, aceasta dovedește că a privit ca avantajos pentru sine un asemenea contract și în orice caz rămâne obligat a-l executa în toate clauzele sale și deci și în ceaice privește prețul închirierii ;

Că așa fiind, din toate punctele de vedere motivul de recurs invocat este neîntemeiat și recursul cată a fi respins ;

Pentru aceste motive, Curtea, respinge etc.

CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI SECȚIA I

Audiența dela 7 August 1922

Președinția d-lui AL. IUCA, Consilier

General St. Holban cu Sava Gerota

Deciziunea civilă No. 196 *)

Inchiriere. — Contract în curs de executare încheiat sub imperiul decretului-lege 1420/1920 al cărui termen

expiră la 26 Oct. 1926 stil vechiu. — Acțiune în reziliere și evacuare pentru neplată de spor de chirie. — Dacă unui asemenea contract îi sunt aplicabile dispozițiunile art. 6 din decretul-lege 1420/1920 și cele prevăzute de art. 1 al legii din 14 Aprilie 1922, referitoare la sporul de chirii? — Soluțiune negativă.

1. Art 6 din decretul-lege 1420/1920, care prevedea sporul de chirie, trimețând formal la art. 1 din acel decret, articol care se ocupa de contractele pe cari decretul-lege le prelungea, nu încapă îndoială că dispozițiunile referitoare la spor nu erau aplicabile decât contractelor prelungite prin efectul legii, iar nu și contractelor în curs de executare cu termen stabilit de parte peste data fixată de lege ca limită a prelungirii.

2. Grijă principală a legiuitorului din 14 Aprilie 1922, ca, de altfel, și a celor anteriori, a fost de a nu lăsa pe nimeni fără adăpost, și, ca mijloc pentru realizarea acestui scop, a admis sistemul prelungirii legale a contractelor de închiriere ; legiuitorul numai în al doilea rând s'a ocupat de quantumul chiriei, pe care l'a sporit, și de cele l'alte chestiuni relative la evacuare și la sancțiunile edictate în caz de încălcarea dispozițiunilor legale. Ca urmare, dispozițiunea din art. 1 referitoare la contractele în curs de executare încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare, trebuie interpretată în sensul că vizează contractele de acest fel cari expiră înainte de 23 Aprilie 1923, iar nu și pe cele cari expiră după această dată și n'au a fi supuse regimului prelungirii, ceea ce rezultă din chiar discuțiile și lucrările parlamentare.

Apelantul în persoană, intimatul prin d-l av. C. D. Surlă.

Curtea deliberând și

Având în vedere că prin sentința cu No. 121/1922 supusă apelului, tribunalul Buzău s. l-a a respins ca nefondată acțiunea, prin care apelantul G-ral St. Holban a cerut ca chiria imobilului ce a închiriat intimatului să fie fixată la 25.000 lei, în loc de 10.000 lei cât este prevăzută prin contractul dintre părți și în consecință chiriașul să fie obligat să-i plătească suma de 7500 lei spre a completa câștiul de Aprilie 1922, cum și rezilierea contractului pentru neplata câștiului ;

Că motivul acțiunii este că prin noua lege a chirii din Aprilie 1922, se prevede prin art. 1 că chiria imobilului închiriat sub imperiul D. L. anterioare și care sunt în curs de executare se stabilește înmulțindu-se de cinci ori chiria din 1916 atunci când imobilul este o prăvălie, cum este în cazul de față, în care prăvălia fusese închiriată anterior în 1916 cu 5000 lei ;

Având în vedere că apelantul a invocat înaintea Curței aceleași motive ca la prima instanță ;

Având în vedere că din sentința apelată, din actele dela dosar și din concluziile părților se constată că prin contractul vizat la Ad-ția financiară la 19 Aprilie 1920, apelantul a închiriat intimatului o prăvălie în Buzău pentru ca chiriașul să instaleze la parter farmacia sa, iar la etaj să aibă locuință ;

Că termenul închirierii este de 5 ani, începând dela Sft. Dumitru 1921 iar chiria este fixată la 10.000 lei anual ;

Că același imobil fusese închiriat anterior la 1916 altui chiriaș cu 5000 lei anual până la Aprilie 1921 ;

Considerând că contractul de închiriere, de care este vorba în speță, fiind încheiat la 19 Aprilie 1922 adică după apariția Decretul-Lege No. 1420 din 2 Aprilie 1920 și pe un termen de 5 ani, începând dela Octombrie 1921,

*) Decizia confirmată de Înalta Curte de Casație s. I, prin decizie No. 1069/1922, publicată tot în acest număr la pag. 3.

nu este un contract din acelea pe care menționatul Decret-Lege a înțeles să le prelungească până la Aprilie 1922, pentru simplu motiv că deși este încheiat ulterior aceluși Decret-Lege însă este pe un termen mai lung decât până la Sf. Gheorghe 1922, până când Decretul-Lege acorda prelungirea;

Că prin urmare, nefiind vorba de un contract de închiriere prelungit, nu i se poate aplica sporurile de chirie prevăzute de Decretul-Lege din 2 Aprilie 1920;

Că, în adevăr, sporul chiriei se aplică numai contractelor prelunghite prin efectul legii iar nu și contractelor în curs de executare, cu termen fixat de părți peste data fixată de lege ca limită a prelungirii, și aceasta rezultă nu numai din intenția legiuitorului dar și din termenii legii care, prin art. 6, unde se prevede sporul, trimite formal la art. 1, care, se ocupă de contractele pe care legea le prelungește și această trimitere nu este făcută numai pentru a arăta imobilele la care se poate aplica sporul, ci pentru a determina care sunt contractele cărora se aplică sporul, căci art. 6 vorbește de chiriile care pot fi sporite, și este și rațional să se exprime astfel, căci sporul se aplică asupra chiriilor adică la contractele de închiriere iar nu asupra imobilelor;

Că dacă al. II de sub art. 6 se exprimă în termeni generali când zice că proprietarii sau locatarii pot spori chiriile care suferă o prelungire a contractelor fiind inutil să se mai repete și în acest aliniat, aceea ce se prevăzuse în primul aliniat, prin trimiterea ce se făcuse la art. 1;

Că nici din termenii în care se exprimă al. 7 de sub același art. 6, când zice că sporurile se aplică deopotrivă la toate închirierile de oricând, sub orice formă și la orice dată ar fi făcute, nu se poate trage un argument în sprijinul părerii că sporul se aplică și contractelor în curs, căci în acest caz legiuitorul ar fi trebuit să prevadă formal că sporul se aplică contractelor la orice dată ar expira ele, iar nu la orice dată ar fi încheiate, cum se exprimă în textul de care e vorba;

Că generalitatea termenilor acestui text se explică prin aceea că decretul-lege din Noembrie 1919 se ocupă numai de locuințele urbane iar nu și de celelalte imobile și excludea dela beneficiul prelungirii de drept contractele de locațiune cu administratorii forțați înființați în timpul ocupației dușmane;

Considerând ca odată stabilit că contractul de care este vorba în speță nu este un contract din acelea prelungit după decretul-lege din 2 Aprilie 1920 și deci nu i se poate acorda sporul prevăzut de acel decret-lege, ci rămâne să fie executat pentru chiria prevăzută în el, urmează să vedem dacă nu cumva face parte din contractele pe care le prevede art. 1 din ultima lege a chiriilor din Aprilie 1922, prin care se fixează o chirie dublă acelei ce dela 23 Aprilie 1916 pentru locuințe, întreită pentru prăvăliile micilor industriasi și meseriași și încincită pentru celelalte prăvălii;

Că apelantul pentru a putea cere sporirea chiriei la 25.000 lei anual în loc de 10.000 lei cât este prevăzut în contract, adică de cinci ori chiria de 5000 lei cât ar reveni pentru prăvălie, pretinde că contractul său face parte din acelea prevăzute de art. 1 citat mai sus care după ce se ocupă de contractele care expiră în cursul acestui an, prevede și pe „cele în curs de executare încheiate sub decretul-lege anterior”;

Considerând că după cum sub decretul-lege din 2 Aprilie 1920, ca de altfel și sub cele anterioare, sporul chiriei era strâns legat de prelungirea contractelor și nu se acorda de cât acestor feluri de contracte, tot așa este sub noua lege din Aprilie 1922;

Că în adevăr, grija principală a acestui legiuitor, cum de altfel și acelor anteriori, a fost de a nu lăsa pe nimeni fără adăpost și ca mijloc pentru realizarea a-

cestui scop, a admis sistemul prelungirii legale a contractelor de închiriere, principiu menținut și de legiurile similare anterioare;

Că numai în al doilea rând s'a ocupat de quantumul chiriei pe care l'a sporit, și de celelalte chestiuni relative la evacuarea și la sancțiunile edictate în caz de călcarea disp. legale;

Că prin urmare, pentru ca proprietarul să poată pretinde chiria sporită după această lege, trebuie ca contractul să fie din acelea prelunghite în baza acestei legi, ceea ce nu este în cazul de față;

Că, în adevăr, legea ocupându-se de prelungire nu a putut să prevadă de cât contractele, care expiră înainte de data pe care a voit să o fixeze ca limită a prelungirii, căci numai acestea au nevoie de acordarea unei prelungiri legale, iar nu și cele care prin voința părților expiră după aceea dată;

Că în acest sens trebuiesc înțelese cuvintele „cele în curs de executare încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare”, adică dacă expiră înainte de Aprilie 1923, căci altfel această dispoziție nu ar avea nici un sens;

Că astfel înțeleasă disp. legii se explică prin aceea că legiuitorul acordând prelungirea până la 1923 a unui contract încheiat sub decretul-lege anterior, a prevăzut pentru un asemenea contract o nouă chirie care este mai mare de cât aceea permisă de decretul-lege sub care a luat naștere contractul, în nici un caz însă mai mică decât cea plătită în 1921;

Că pentru a aduce toate contractele care expiră înainte de 1923 la noua chirie fixată de lege, legiuitorul a trebuit să prevadă pe lângă contractele încheiate sub regimul anterior decretelor-legi, adică sub regimul liberei tranzacțiuni, contracte la care se referă termenii legii când zice „ale căror termen expiră în cursul acestui an” și contractele încheiate sub imperiul decretelor-legi și care bine înțeles ar expira înainte de Aprilie 1923, contracte cari sunt coprinse în următorii termeni ai legii „cele în curs de executare sub imperiul decretelor-legi anterioare”;

Că cele încheiate ulterior lui 1916 este evident că beneficiază de noua chirie, care este cel puțin dublă acelei din 1916, iar cele încheiate sub imperiul decretelor-legi de asemenea vor beneficia de această chirie, de oarece ea este mai mare decât cea permisă de acele decretul-lege;

Că pentru aceasta însă toate categoriile de contracte trebuie să expire înainte de Sf. Gheorghe 1923;

Că nici din discuțiunile și lucrările parlamentare, nici din circulara d-lui Ministru al Justiției, nu se poate trage nici un argument în sensul părerii că contractelor încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare trebuie să li se acorde noua chirie, chiar dacă ar expira după Sf. Gheorghe 1923;

Că din contră din acele lucrări și discuțiuni rezultă ca noua chirie se aplică și acestei ultime categorii de contracte, cu condiția neexprimată, dar subînțeleasă, ca ele să expire înainte de Sf. Gheorghe 1923, adică să fie supuse regimului prelungirii;

Că în speță, contractul începând la 1921 și expirând la 1926 nu cade sub prevederile legii din 1922 și deci apelantul nu poate pretinde chiria fixată de această lege, astfel că acest motiv de apel cată să fie respins;

Că, pe cale de consecință, câtă a se respinge și cererea de rezilierea contractului pentru neplata sporului, întrucât apelantul n'are drept la nici un spor de chirie;

Că apreciind asupra oheltuelilor de judecată Curtea le fixează la suma de 500 lei;

Pentru aceste motive, redactate de d-l Consilier G. T. Ionescu, Curtea respinge apelul, etc.

(ss) A. Iuca, S. Cogălniceanu, G. T. Ionescu

Grefier, (ss) T. Dimitrescu

CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI S. IV-a

Audiența dela 27 Octombrie 1922

Președinția d-lui GR. CONDURATU, Consilier

Firma comercială Abram Kracauer cu Soc. anon. „Banca Unirea“
Dec. zia civilă No. 229 *)

Inchiriere. — Contract în curs de executare încheiat sub imperiul legii măsurilor excepționale al cărui termen expiră la 23 Aprilie 1924 st. v. — Acțiune în reziliere și evacuare pentru neplata sporului de chirie acordat prin art. 1 al legii din 14 Aprilie 1922 pentru prelungirea contractelor de închiriere. — Dacă unui asemenea contract îi sunt aplicabile dispozițiunile susmenționate text de lege referitoare la sporul de chirii? — Soluție negativă.

Sporul de chirii acordat proprietarilor prin legea din 14 Aprilie 1922, operă de continuitate legislativă, fiind, ca și sub imperiul decretelor-legi anterioare, în funcțiune de prelungire legală a termenelor contractuale, ceiace rezultă atât din titulatura și textul legii, cât și din expunerea de motive a ministrului, dispozițiunea legală referitoare la spor nu poate fi aplicată în general nici unui contract de închiriere în curs de executare al cărui termen expiră după 23 Aprilie 1923 st. v., și cu atât mai mult acelor contracte în cari proprietarul, deși a cunoscut legislația excepțională din momentul contractării și putea, sau să lase ca raporturile dintre el și chiriaș să fie guvernate de dispozițiile legii în vigoare, sau să contracteze cu mențiunea expresă că stipulațiile din contract sunt reproducerea voinței legale substituită liberei lui voințe, a consimțit totuși a da locatarului său un contract nou, fără nici un fel de rezervă, fixând un termen convențional și o chirie chiar mai mică decât cea legală.

Societatea reclamantă prin d-nii avocați Bally și Vasilescu-Nottara, firma pârâtă prin d-nii avocați I. Gr. Periețeanu și Solomonescu.

Curtea, în majoritate,

Asupra apelurilor de față conexas, introduse pe de o parte de Banca Unirei, societate anonimă prin: M. Bally, avocat și pe de altă parte de firma Abr. Kracauer & fii, societate în nume colectiv, prin asociatul Leopold Kracauer, în contra sentinței civile No. 608/922 a trib. Ilfov, secția IV vacantă, prin care aceasta din urmă a fost obligată a plăti Băncii Unirea diferența până la de cinci ori chiria din 1916, pentru imobilul din București, strada Covaci No. 15, încheiat cu contractul vizat la No. 3828/917 de Administrația Financiară a Capitalei și autentificat la No. 12545/918 de trib. Ilfov secția de notariat;

Având în vedere susținerile orale ale părților și concluziunile lor scrise cum și actele și lucrările din dosar;

Având în vedere că este necontestat în fapt că încă din anul 1915, Aprilie 23, societatea București, fostă proprietară și autoarea apelantei Banca Unirei, a dat cu chirie apelantei Kracauer & fii și cu contract vizat în regulă și autentificat, imobilul din str. Covaci 15 pe termen de cinci ani și cu chirie anuală de 7000 lei. Că în cursul locațiunei la 30 Iulie 1917 părțile au convenit să reducă la 5000 lei prețul chiriei anuale până la finele contractului, dar la 13/26 Decembrie 1918, ele au făcut noul contract care stabilește condițiunile de acum ale închirierii, prin care s'a fixat durata ei dela 23 Aprilie 1919 st. v. până la 23 Aprilie st. v. 1924,

*) Dată după divergență.

iar chiria la 6000 lei pe primi trei ani și la 7000 lei pe ultimi doi ani, contract ce conține și alte clauze, fără legătură însă cu diferendul în judecată. La data de 22 Iunie 1922 Banca Unirei a introdus acțiune înaintea tribunalului, cerând să se declare reziliat acest contract, pentru motivul că firma locatară nu a achitat pe lângă chiria cuvenită, și sporul prevăzut în noua lege din 14 Aprilie 1922, și rezervându-și dreptul la daune pentru timpul cât pârâta a folosit imobilul, la admiterea cărei cereri firma Kracauer & fii, care depusesese diferența între chiria cuvenită și sporul legal, sub rezerva stabilirii plății ei de justiție, s'a opus, susținând în prim loc că la contractul său, în curs de executare, nu se aplică sporul prevăzut de noua lege. Tribunalul a ținut seamă de plata făcută de firma pârâtă prin consemnarea sumelor la dispoziția reclamantei și a admis în parte acțiunea pentru suma de 5000 lei diferența de chirie respingând cererea de reziliere și evacuare; ambele părți nemulțumite au făcut apeluri venite în judecata acestei Curți;

Având în vedere că în apel, societatea reclamantă Banca Unirei a declarat că renunță la capătul de cerere relativ la evacuare, astfel că apelul său devine fără obiect față cu concluziunile dela prima instanță și dispozițivul sentinței apelate;

Având în vedere, în apelul pârâtei firme Kracauer & fii că debaterile procesului poartă așa dar asupra singurei chestiuni, dacă prin textul asupra sporului de chirie, din noua lege din 14 Aprilie 1922, privitoare la prelungirea contractelor de închiriere, sunt vizate toate contractele fără excepțiune și indiferent de durata lor, adică și cele în curs cu termen peste limita legală, cum este contractul în discuțiune, intrat în vigoare la 23 Aprilie st. v. 1919 și care expiră la 23 Aprilie 1924;

Că motivul acțiunei astfel cum a fost dezvoltat de societatea reclamantă și s'a reținut de tribunal, este că prin noua lege se prevede în art. 1 al. 1, că la contractele încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare și care sunt în curs de executare, chiria se stabilește înmulțindu-se de cinci ori chiria dela 23 Aprilie 1916, atunci când imobilul închiriat este un local de prăvălie, ca în speță: că contractul dintre părți a devenit perfect la 23 Aprilie 1919, dată la care a intrat în vigoare, deci sub regimul decretului-lege No. 1058 din Martie 1919, care continua regimul de rigoare pentru proprietarii de imobile urbane introduse de legea specială autorizând luarea de măsuri excepționale (modificată la 5 Aprilie 1916), astfel că în conformitate cu noua lege din 1922, care a înțeles să egaleze toate chiriile, susține societatea reclamantă, că chiria de 7000 lei dela 23 Aprilie 1916 din contractul de închiriere cu aceeași firmă Kracauer & fii, apelanta de azi, trebuie plătită încincit, și întrucât ea nu a achitat pe semestrul în curs câștiul datorit de 17.500 lei, bine a fost obligată la plata diferenței pentru completarea sporului legal de chirie;

Având în vedere că din actele dela dosar, se constată că prin contractul sus menționat, vizat la No. 3828/918 de Administrația Financiară a Capitalei și autentificat de trib. Ilfov secția de notariat la No. 12545/918, apelanta firmă Kracauer & fii ține cu chirie dela societatea București fostă proprietară, autoarea societății Banca Unirei, localul de prăvălie din București, str. Covaci 15; că acest contract, a cărui aplicare a început la 23 Aprilie st. v. 1919, este încheiat pe termen de cinci ani și prevede o chirie de 6000 lei pe primi trei ani până la 23 Aprilie 1922 și de lei 7000 pe ultimi doi ani, până la 23 Aprilie 1924;

Având în vedere că același imobil a fost închiriat anterior la 23 Aprilie 1916, aceluiaș locatar cu o chirie de 7000 lei anual;

Considerând că înțelesul termenilor întrebunțați de noua lege: «contractele în curs de executare încheiate

sub imperiul decretelor-legi anterioare» s'ar referi, fie la contractele care la punerea în aplicare a legii, adică la 23 Aprilie st. v. 1922, existau prin efectul legilor de excepțiune anterioară, fie la contractele care se găseau în curs de executare, însă nu prin efectul legilor de prelungire, ci prin efectul voinței părților, adică se găseau în cursul termenului stabilit prin convențiune, totuși nu puteau primi alt preț și alt termen decât acel impus de regimul legal în vigoare în momentul când convenția a luat naștere;

Că astfel interpretată dispozițiunea legii, contractul părților în litigiu nu intră în cadrul textului reprodus, deoarece contractul acesta, deși este pus în executare la 23 Aprilie 1919, fiind încheiat în Decembrie 1918 sub regimul legii măsurilor excepționale și anterior primului decret-lege asupra chiriilor, nu prevede însă chiria legală, adică cea din Octombrie 1915, care era de 7000 lei anual, ci una mai mică pe primii trei ani, și nici nu este făcut pe termenul în care vorbita lege avea să-și primească aplicațiunea, părțile înțelegând astfel să deroge dela regimul legal și să-și stabilească liber condițiunile convențiunei lor, atât asupra prețului chiriei, cât și asupra duratei închirierii;

Considerând mai departe, că nu ne aflăm în fața unui contract ce-și dădorește existența sa prelungirii legale, adică în care dreptul proprietarului a fost îngrădit de legile excepționale în materie, pentru a conchide că sporul este datorit ca o compensațiune acordată proprietarului în schimbul prelungirii forțate a contractului expirat, cum s'a decis în mod definitiv sub regimul decretelor-legi din 1919 și 1920, căci contractul dintre părțile apelante prevede o durată de cinci ani, care trece peste previziunile de până acum ale legilor de excepțiune, și noua lege din 14 Aprilie 1922 făcând în acest punct operă de continuitate legislativă, a consfințit același principiu că sporul este în funcțiune de prelungire;

Că după cum în decretul-lege din 2 Aprilie 1920, ca de altfel și în cele anterioare, sporul de chirie este strâns legat de prelungirea contractelor și nu se acordă decât numai contractelor prelunghite prin voința legii, tot așa este și sub noua lege din 1922;

Că aceasta rezultă atât din titulatura legii: „privitoare la prelungirea contractelor de închiriere” și din expunerea de motive a Ministrului Justiției, în care spune că proiectul său de lege, coprinde trei articole, cu dispozițiuni privitoare „numai la prelungirea contractelor pe termen de un an, reprezentând...” cât și din chiar textul citat la art. 1, în care se enumără cele 3 categorii de contracte de care legiuitorul se interesează și unde după cuvintele: „cum și cele în curs de executare încheiate sub decretule-legi anterioare, se prevede că toate aceste contracte se prelungească de drept în folosul chiriașilor”, etc., cu alte cuvinte că nu poate fi vorba în intențiunea legiuitorului de un spor de chirie la contractele în care durata închirierii excede termenul prelungirii legale care a fost fixată la data de 23 Aprilie st. v. 1923;

Că, în adevăr, grija principală a legiuitorului a fost de a nu lăsa pe cei mai mulți fără adăpost, măsură întinsă și asupra localurilor comercianților și industriașilor, în același interes general și ca mijloc pentru realizarea acestui scop a admis sistemul prelungirii legale a contractelor de închiriere, continuând în acest chip sistemul decretelor-legi anterioare; că numai în al doilea loc s'a ocupat de quantumul chiriei, pe care l'a sporit și de celelalte chestiuni relative la cazurile de evacuare, pe care le-a reglementat în vederea normalizării raporturilor dintre proprietar și chiriași;

Considerând că dacă preocuparea legiuitorului a fost prelungirea termenului de închiriere la contractele ce expirau înainte de data pe care a voit să o fixeze ca

limită a prelungirii, căci numai acestea au nevoie de acordarea unei prelungiri legale, iar nu și cele care prin voința părților continuă după acea dată, atunci în acest sens câtă să fie interpretate cuvintele „cele în curs de executare încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare”, adică contracte expirând înainte de Aprilie 1923, căci altfel dispoziția din lege nu ar avea nici o utilitate și ar trebui să fie înălțurată ca o simplă în-nadvertență a legiuitorului;

Că dispoziția legii se explică prin aceea că legiuitorul acordând prelungirea până la 1923 a unui contract încheiat sub decretule-legi anterioare, a prevăzut pentru un asemenea contract o nouă chirie, care este mai mare decât cea permisă de decretule-legi sub care contractul a luat naștere;

Că voința legiuitorului fiind negreșit de a aduce toate contractele care expiră înainte de 1923, la o nouă chirie, s'ar putea susține, astfel privită problema, că dânsul a înțeles să prevadă în ordine, pe lângă contractele încheiate sub regimul anterior decretelor-legi, adică sub regimul liberei tranzacțiuni, contracte indicate în primele două categorii: „ale căror termene expiră la 6 Mai (23 Aprilie st. v.) 1922 și cele care expiră în cursul acestui an” și contractele încheiate ulterior, adică sub regimul decretelor-legi aflate în curs de executare și care ar expira înainte de Aprilie 1923;

Că de aci urmează că un contract intervenit anterior anului 1916 beneficiază de noua chirie, care este cel puțin de două ori aceea din 1916, iar un contract încheiat sub regimul decretelor-legi de asemenea va primi acest spor de chirie, deoarece este mai mare decât cel permis de decretule, cu singura condițiune însă ca să expire înainte de Sf. Gheorghe 1923;

Considerând că din toate acestea, reese că rațiunea noiei legi a fost ca prin enumerarea din primul său articol, să coprinde toate contractele pe care avea să le prelungească pe un an cu un spor de chirie care să reprezinte îndoitul chiriei din Aprilie 1916 pentru locuințe, întreitul acelei chirie pentru prăvăliile micilor industriași și meseriași etc., și încincitul ei pentru celelalte prăvălii, astfel că implicit legea a exclus dela beneficiul ei contractele în curs cu termen peste acel fixat de ea, căci acestea eșeau din cadrul preocupărilor unei legislațiuni excepționale menită să contribuie la temperarea crizei actuale de imobile;

Că legea nu s'a interesat de chiriașul care, ca în speță, a avut singur grija să se asigure de un contract cu termen mai lung și deci nu era amenințat a rămâne fără local pentru exercitarea comerțului său, și nici de proprietarul care, deși a cunoscut legislația excepțională din momentul contractării și putea sau să lase ca raporturile dintre el și chiriaș să fie guvernate de dispozițiunile legii în vigoare, sau să contracteze cu mențiunea expresă că stipulațiunile din contract sunt reproductura voinței legale substituită liberei lui voințe, a consimțit totuși a da locatarului său contract nou, fără nici un fel de rezervă, fixând un termen convențional și o chirie chiar mai mică decât cea legală pe primii trei ani ai închirierii;

Că în cazul acesta nu se poate invoca nici argumentul de echitate, singurul interesant în examinarea chestiunei, că legea nouă ar fi înțeles să facă a se folosi de spor toți proprietarii cu contracte în curs, indiferent de data expirării lor, intervenite în timpul regimului decretelor-legi, când adică proprietarii nu putea primi decât chiria legală deoarece în contractul din proces chiria a fost sub cea legală, după ce fusese redusă în timpul ocupațiunei dușmane, astfel că argumentul nu găsește aplicațiune, părțile voind tocmai să dovedească contrariul prin actul ce au încheiat și anume că au stipulat o chirie care le-au convenit, cu toate că era mai mică decât cea impusă de lege;

Considerând că în această situațiune, contractul dintre părți nu este susceptibil de spor, astfel că apelul firmei Kracauer & fii se privește fondat și are a fi admis ca atare;

Că admitându-se apelul, acțiunea societății Banca Unirea are a fi respinsă ca neîntemeiată, asemenea și apelul său;

Văzând și cererea de cheltueli de judecată făcută de apelanta firma Kracauer & fii și apreciind, Curtea le fixează la suma de cinci sute lei;

Pentru aceste motive, redactate de d-l Consilier Gr. Conduratu, Curtea, admite apelul și respinge acțiunea societății Banca Unirea, etc.

(ss) Gr. Conduratu, S. Cogălniceanu, N. Radovici, A. Lerescu.

Opinie

Asupra apelurilor făcute pe de o parte de reclamanta Banca Unirei, societate anonimă, iar pe de alta de firma comercială Avram Kracauer ca pârâtă, în contra sentinței civile No. 608/922 a Tribunalului Ilfov s. 4 a cc., prin care admitându-se în parte acțiunea intentată de cea dintâi, contra celei de a doua, se obligă firma Avram Kracauer et fii, să plătească Băncii Unirea, suma de 5000 lei, ce reprezintă diferența de chirie și se respinge ca nefondată cererea de rezilierea contractului și evacuarea imobilului ocupat de firma Kracauer;

Având în vedere actele din dosar, susținerile și concluziunile părților;

Având în vedere că din acestea se constată că firma Kracauer ține cu chirie dela 23 Aprilie 1915, mai întâi cu contractul vizat de administrația financiară Ilfov sub No. 9499/915 dela fostul proprietar Societatea coop. de economie și avansuri „București“ și apoi cu contractul vizat la No. 3828/918 dela acelaș proprietar, imobilul din București str. Covaci No. 15; că primul contract prevedea o chirie de 7000 lei și termenul de închiriere era dela 23 Aprilie 1915 până la 23 Aprilie 1920; iar cel de al doilea contract era pe o chirie anuală de 6000 lei și prevedea termenul dela 23 Aprilie 1919, adică dinainte de a expira vechiul contract și până la 23 Aprilie 1924;

Că la 14 Aprilie 1922, intervenind legea votată de Parlament, care prelungea contractele ce expirau la această dată, cum și pe acelea expirate și prelungite prin decretule legi anterioare și cum această prelungire se făcea cu un spor de chirie, ori firma Kracauer, nu plătește fix la termenul de 23 Martie 1922, decât chiria contractuală, nu și sporul acordat prin legea din 14 Aprilie 1922, Banca Unirei achizițioarea imobilului închiriat, a chemat în judecată pe firma Kracauer, cerând să se declare reziliat contractul și să se ordone evacuarea ei, pe motivul că nu i s'a achitat chiria cu sporul ei conform art. 1 al. I din legea din 14 Aprilie 1922;

Că, posterior acțiunii firmei Kracauer a consemnat și restul de chirie, până la de 5 ori, acea din 1916, calculată la chiria de 7000 lei, cât era în acea vreme;

Având în vedere că apelanta firma Kracauer a susținut că întrucât contractul de închiriere este făcut în 1915 și numai reînnoit în anul 1919 și durează până la 23 Aprilie 1924, nu i se poate aplica sporul de chirie prevăzut de legea din 1922;

Având în vedere că apelanta Banca Unirei, a susținut că e aplicabil acest spor față de textul legii, debaterile parlamentare și circulara Ministerului de justiție;

Având în vedere că potrivit art. 1 al. I din legea alcătuită în 1922, cu privire la contractele de închiriere, se prelungesc de drept toate contractele de închiriere de clădiri, sau acelea al căror obiect principal îl formează clădirea, scrise ori verbale, ale căror termene expiră la 6 Mai (23 Aprilie st. v.) 1922, cele care expiră în cursul acestui an, cum și cele în curs de executare

încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare, impunându-se însă un spor de chirie și anume: dobitul chiriei dela 23 Aprilie 1916 pentru locuințe, de trei ori pentru prăvăliile micilor industriași și meseriași, ale debitantilor de tutun și timbre, precum și ale cooperativelor de consum, federațiilor și băncilor populare, și de 5 ori pentru celelalte prăvălii;

Având în vedere că problema este dacă se aplică sporul de chirie și contractelor încheiate sub imperiul decretelor-legi și care nu expiră la 6 Mai 1923;

Având în vedere că al. I al art. 1 prevede o prelungire de drept pentru toate contractele enumerate acolo;

Că deși legea e redactată astfel, totuși față de contractele încheiate sub imperiul decretelor-legi, care nu expirau la 6 Mai 1922 și nici până la, sau 6 Mai 1923, ci la o dată posterioară, nu putea fi vorba de o prelungire, pentru că ele dăinuiesc în virtutea învovelei părților, peste acea dată;

Considerând că, din aceea că nu li se aplică dispoziția de prelungire, nu înseamnă că, pe cale de consecință, urmează să nu li se aplice nici sporul, că înscrierea lor în al. I trebuie totuși să aibă alt efect, căci nu este de admis că legiuitorul a înscris texte menite să n'aibă nici o aplicație practică; că, în orice caz, nu se poate înlătura ca inutil un text, până nu se dovedește pe deplin această inutilitate;

Considerând că una din dispozițiunile art. I, care desigur că și produce efect și față de aceste contracte, este dispoziția generală din al. 7, după care chiria pentru semestrul Aprilie 1922 va putea fi valabil plătită în termen de una lună dela promulgarea legii;

Considerând că și în ce privește sporul de chirie, textul al. I este absolut general, fără nici o restricțiune sau excepțiune; că de nicăeri nu rezultă că pentru aplicarea lui s'ar face vre-o distincțiune între cele 3 categorii de contracte arătate în prima parte a acestui aliniat;

Că din aceea că acest text prevede prelungire și pentru contractele din a treia categorie, nu trebuie să se deducă un argument contra admiterii sporului, susținându-se că textul e rău redactat și deci trebuie înlăturat și pentru spor; că neaplicarea lui pentru prelungire este impusă fără umbră de îndoială de imposibilitatea prelungirii, pentru spor nu este nici o rațiune să-l înlăturăm;

Că din contra, dacă se ia în seamă împrejurarea că asemenea contracte au fost încheiate nu sub imperiul libertății convențiilor, ci sub imperiul măsurilor excepționale care prevedeau anumite norme pentru fixarea chiriilor, se înțelege ușor că echitatea cerea ca și acestora să li se acorde sporul contractelor din cele două categorii enumerate în aliniatul I; că desigur acesta a fost principalul motiv pentru care legiuitorul le-a enumerat alături de celelalte din aliniatul I;

Că în contra acestei interpretări se aduce împrejurarea că dacă nu va mai fi în vigoare dela 23 Aprilie 1923, o lege care să prevadă spor de chirie, la asemenea contracte se va plăti o chirie inferioară celei din anul 1922—1923, ceea ce se zice ar fi foarte curios și deci pentru această considerațiune, trebuie să nu li se aplice sporul nici pentru anul curent;

Considerând însă că din această situație în care s'ar putea găsi părțile, situație care aproape sigur că nu se va realiza, nu urmează că trebuie înlăturat un text al unei legi existente și care n'a reglementat chestiunea contractelor decât până la Aprilie 1923;

Că, dar, nefiind nici un motiv spre a crea, pe cale de interpretare, o situație excepțională contractelor încheiate sub imperiul decretelor-legi și care nu expirau la 6 Mai 1923, urmează să li se aplice și lor sporul de chirie legal;

Că, în speță, întrucât nu s'a plătit chiria și cu

acest spor, în năuntru termenului acordat de legea din 14 Aprilie 1922, adică până la 14 Mai 1922, clauza rezolutorie înscrisă în contract a operat de drept și deci apelul făcut de Banca Unirei, ca și acțiunea sa dela prima instanță, trebuie a se admite;

Pentru aceste motive, suntem de părere a se admite atât apelul cât și acțiunea interjectate de B-ca Unirei și a se respinge apelul făcut de firma Kracauer.

(s) A. Rădulescu.

TRIBUNALUL ILFOV SECȚIA III-a C. C.

Audiența dela 9 Septembrie 1922, Camera de Consiliu

Președinția d. ȘTEFAN P. MIHĂILEANU, Judecător

Jacques M. Elias cu Ioan Gr. Vulpescu

Sentința civilă No. 617 *)

Inchiriere. — Contract în curs de executare încheiat sub imperiul decretului-lege No. 1058/919, al cărui termen expiră la 23 Aprilie 1924. — Acțiune în reziliere și evacuare pentru neplata sporului de chirie acordat de art. 1 al legii din 14 Aprilie 1922. — Dacă un asemenea contract intră sub prevederile susmenționatului text de lege? — Soluție negativă.

1. *Chiria arătată în art. 1 al legii din 14 Aprilie 1922 este fixată pentru contractele pe care el le declară prelun-gite și cum legea nu putea prelungi până la 23 Aprilie 1923 st. v. decât contractele ce expiră înainte de această dată, urmează că această chirie nu poate fi cerută pentru contractele în curs de executare cu termen dincolo de 23 Aprilie 1923 st. v., acestea fiind în afară de prevederile acestui articol, care a înțeles să se ocupe de contractele pe care el le prelungește și de chiria ce se cuvine acestor contracte prelun-gite.*

2. *Chiar dacă un contract a fost încheiat sub regimul decretelor-legi anterioare, din moment ce el expiră după 23 Aprilie 1923 st. v., el iese din prevederile legii și pro-prietarul nu poate cere chiria prevăzută de art. 1 din lege, ci pe aceea convenită prin contract.*

Reclamantul prin d-l avoeat Worthman, pârâtul prin d-l avocat Toni Iliescu.

Tribunalul,

Asupra acțiunii făcute prin petițiunea înregistrată la No. 19686 din 16 Iunie 1922 de către Jacques M. Elias, domici-liat în București, Str. G. Clemenceau No. 1, în contra lui Ioan Gr. Vulpescu din calea Victoriei 68, prin care cere să se constate reziliat pe ziua de 14 Aprilie 1922 contractul de în-chiriere intervenit între dânsul și intimat, prin care i-a în-chiriat acestuia o prăvălie din imobilul său denumit «Grand Hotel Continental» din București, calea Victoriei No. 68, pe motiv că pârâtul Ioan Gr. Vulpescu a refuzat să i achite sporul de 28.000 lei ce i se cuvine în baza noiei legi a chi-riilor, cum și suma de 28.000 lei drept daune, fiind obligat în caz când tribunalul ar crede că nu e loc de reziliere să-i plătească 28.000 lei diferență după legea măsurilor excep-ționale, cu procente de 5% și cheltueli de judecată;

Având în vedere actele și lucrările din dosar, cum și con-cluziunile orale ale părților;

Având în vedere că din contractul de închiriere vizat de Administrația Financiară a Capitalei la No. 14857/919 se constată că la 23 Noembrie 1919 reclamantul Jacques M. Elias închiriaza pârâtului Ioan Gr. Vulpescu, prăvălia cu No. 5 din proprietatea sa «Grand Hotel Continental» din calea Vic-toriei colț cu strada Regală, pe termen de 5 ani și 2 luni, cu începere dela 23 Februarie 1919 până la 23 Aprilie 1924, cu o chirie de 24.000 lei anual;

Având în vedere că la cererea reclamantului de a se de-clara reziliat contractul de închiriere din culpa pârâtului pe motiv că nu i a plătit la termenul de 23 Martie 1922 și sporul de 28.000 lei cuvenit după noua lege, peste suma de 12.000 lei ce i a fost plătită drept chirie, acesta obiectează că contractul său fiind în curs de executare cu termen din-colo de 23 Aprilie 1923, el nu poate fi obligat la plata acestui spor;

*) In acelaș sens: Trib. Ilfov s. III-a, sentința civilă No. 556 din 3 August 1922.

Având în vedere că la rândul său reclamantul susține că întrucât contractul său cu pârâtul a fost încheiat sub regimul legilor excepționale, când el nu putea lua o chirie mai mare decât cea prevăzută de legiutor, contractul său, deși în curs de executare, intră totuși în prevederile art. 1 din noua lege a chiriilor, care a înțeles să acorde chiria fixată printrânsul și contractelor în curs de executare cu termen peste 23 Aprilie 1923;

Considerând că potrivit art. 1 al legii din 14 Aprilie 1922 toate contractele de închirieri de clădiri din întreaga țară, sau acelea al căror obiect principal îl formează clădirea, scrise ori verbale, ale căror termene expiră la 6 Mai (23 Aprilie st. v.) 1922, cele care expiră în cursul acestui an, cum și cele în curs de executare încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare, se prelungec de drept în folosul chiriașilor cetă-țeni români sau supuși români, până la 6 Mai (23 Aprilie st. v.) 1923, cu o chirie care să reprezinte indoitul chiriei de la 23 Aprilie 1916 pentru locuințe, de trei ori pentru prăvă-liile micilor industriași, și de cinci ori pentru celelalte prăvălii;

Că întrucât chiria arătată în acest text de lege este fixată pentru contractele pe care el le declară prelun-gite și cum legea nu putea prelungi până la 23 Aprilie 1923 st. v., decât contractele ce expiră înainte de această dată, urmează că această chirie nu poate fi cerută pentru contractele în curs de executare cu termen dincolo de 23 Aprilie 1923 st. v., acestea fiind în afară de prevederile acestui articol, care a înțeles să se ocupe de contractele pe care el le prelungește și de chiria ce se cuvine acestor contracte prelun-gite;

Că astfel fiind, chiar dacă un contract a fost încheiat sub regimul decretelor-legi anterioare, din moment ce el expiră după 23 Aprilie 1923 st. v. el iese din prevederile legii și proprietarul nu poate cere chiria prevăzută de art. 1 din lege, ci pe aceea convenită prin contract;

Că aceasta a fost intențiunea legiutorului ca să nu acorde sporul prevăzut de art. 1 contractelor cu termen dincolo de 23 Aprilie 1923, rezultă nu numai din termenii în care este redactat textul de lege și din logica lucrurilor, căci legiuto-rul nu avea nici un interes ca într-o lege făcută în favoarea chiriașilor și cu tendința de a se apropia de starea normală a dreptului comun, să se ocupe de soarta acelor chiriași care își aveau asigurat dreptul lor de folosință mai departe a imobilelor ce le țineau cu chirie prin însăși contractul în baza căruia ocupau acele imobile și care aveau termen peste 23 Aprilie 1923, dată până la care legiutorul a prelungit con-tractele ce expirau înaintea acestei date, dar și din lucrările pregătitoare ale legii: Astfel în ședința senatului dela 7 Apr. 1922, raportorul legii arată că dispozițiunile și termenele prevăzute în această lege au fost impuse de necesitatea numai de a regula situațiunea acelor contracte care expirau la 23 Aprilie 1922, declarând că proiectul acestei legi constituie prima etapă ce se face în drumul care trebuie să-l parcurgem pentru reîntronarea dreptului comun, fără ca să aducă mari perturbări în situațiunea țării, declarație făcută de raportor și în ședința dela 8 Aprilie 1922 cu ocazia discuției generale, ceea ce exclude intențiunea legiutorului de a se amesteca în acele raporturi dintre proprietari și chiriași care erau regle-mentate prin libera lor voință, pentru un termen mai lung chiar decât acela pentru care el legifera;

Iar din cuvintele raportorului legii din aceeași ședință a senatului dela 8 Aprilie 1922: «Când imobilele proprietarilor cari rămân încă în dreptul excepțional se stăpânesc, prin ur-mare, mai departe, de chiriași protejați, — adică de chiriași ale căror contracte erau prelun-gite de legiutor, — li se dă proprietarilor sporul de chirii de două ori peste chiria dela 1916», se vede într'un mod destul de clar că sporul de chirie nu este acordat decât contractelor prelun-gite;

Că în ce privește argumentul de echitate ce se invoacă în sprijinul interpretării acestui articol în sensul că sporul ară-tat printrânsul s'ar acorda nu numai contractelor în curs de executare ale căror termene expiră înainte de 23 Aprilie 1923, dar și celor care expiră după această dată din moment ce au fost încheiate sub regimul legilor excepționale, când nu se putea lua o chirie mai mare decât cea fixată de legiutor, el nu poate schimba soluțiunea admisă mai sus, textul legii și intențiunea evidentă a legiutorului opunându-se la aceasta;

Că dealtfel, o asemenea interpretare nici nu ar putea fi privită ca echitabilă;

Intr'adevăr, legile excepționale în materie de chirie, deși impuneau o anumită chirie proprietarului, limitau însă și ter-

menul până la care contractele încheiate anterior, ori cele ce se încheiau de atunci înainte, erau prelungite de drept;

Că atunci când un proprietar, contractând sub regimul acestor legi excepționale, nu se limitează la termenul fixat de lege, ci contractează pentru un timp mai îndelungat, el nu se mai poate plânge că a contractat constrâns de lege, când el a depășit termenul fixat de lege;

Că, în speță, se constată în fapt că contractul a fost încheiat la 23 Februarie 1919, dată la care era în vigoare legea măsurilor excepționale, potrivit căreia contractele erau prelungite de drept pe toată durata războiului european și un an după încheierea păcii;

Că, întrucât reclamantul nu s'a limitat să contracteze pe timpul prevăzut de lege, adică până la expirarea unui an dela încheierea păcii, — pace care la acea dată se aștepta să se încheie dintr-o zi într-alta, întrucât încă dela 11 Noiembrie 1918 se acordase Germaniei un armistițiu de către Puterile aliate și asociate în vederea încheierii păcii, care a și fost încheiată în cursul aceluși an, la 28 Iunie 1919, prin tratatul dela Versailles, — ci a contractat pe un termen de 5 ani și 2 luni, și cum în loc să se mulțumească cu o chirie de 16.000 lei anual cât avea dreptul să ia după legea măsurilor excepționale, — căci se constată în fapt din contractul vizat de Administrația Financiară a Capitalei la No. 807/913, ce însăși reclamantul îl produce astăzi, că chiria dela 26 Octombrie 1915 era la 16.900 lei, — a pretins pârâtului o chirie de 24.000 lei, luând astfel o chirie cu 50% mai mare decât avea dreptul să ia după lege, nu poate pretinde că voința sa la data contractării a fost încătușată de lege, — pe care se constată că a și violat-o, — ci a contractat cu liberă voință și în vederea timpului când acțiunea legii va înceta;

Că astfel fiind nici echitabil nu ar fi să se dea reclamantului sporul cerut;

Că acțiunea fiind astfel nefondată urmează să fie respinsă ca atare;

Pentru aceste motive, Tribunalul respinge acțiunea, etc.

(ss) Ștefan P. Mihăileanu.

TRIBUNALUL TELEORMAN SECȚIA II-a

Audiența dela 20 Septembrie 1922

Președinția d-lui PASCU A. DINESCU, Președinte

[Ant. Despu cu Gherase Alexandratos

Scutinta civilă No. *)

Contract de închiriere care expiră în cursul anului. — Ce a înțeles legiuitorul din 1922 prin această expresie? — Dacă se aplică sporul de chirie unei atari categorii de contracte? — Art. 1 din legea chiriilor din 1922.

Sporul legal datorit pe trecut, dar nereclamat de proprietar. Dacă se poate cere rezilierea contractului? — Interpretarea art. 1 alin. 7 din legea chiriilor.

1. *Expresiunea din art. 1 din legea dela 14 Aprilie 1922: „contractele cari expiră în cursul acestui an”, înțelegându-se de legiuitor trebuie să se înțeleagă că e vorba de anul locativ (6 Mai 1922—6 Mai 1923) iar nu anul calendaristic (1 Ianuarie 1922—1 Ianuarie 1923) și vizează toate contractele, care deși erau în curs de executare prin efectul convenției părților și după 6 Mai 1922, totuși vor expira în cursul anului locativ (6 Mai 1922—6 Mai 1923). Pentru această categorie de contracte legea prevede două măsuri: 1) prelungirea lor până la 6 Mai 1923 și 2) sporul de chirie calculat după felul și destinațiunea clădirii, spor ce se datorește învedereat nu numai pentru timpul din cursul anului locativ 1922—1923 pentru care legea a prelungit contractul, ci pentru tot anul locativ enunțat.*

În speță, deși contractul de locație este în curs de executare, prelungit prin efectul legilor excepționale, reclamantul este în drept de a cere sporul de chirie legal, iar nu acel plătit în anul anterior (1921), care este același ca cel din 1912.

2. *Nu se poate cere rezilierea contractului de închiriere pe temeiul că nu s'a plătit sporul legal datorit pe trecut,*

*) V. în același sens: Trib. Ilfov s. IV, sentința civilă No. 608 din 21 Iulie 1922.

când nici proprietarul nu l'a cerut și nici chiriașul nu se găsește în culpă. Art. 1 alin. 7 din legea dela 14 Aprilie 1922 nu se ocupă decât de plata chiriei datorite pe trecut, iar nu de sporul legal datorit.

Tribunalul,

Asupra acțiunilor prin cari Ant. Despu cere ca Gherase Alexandratos să fie, în prim rând, obligat a-i plăti suma de 4.850 lei, spor de chirie, iar în al doilea rând, pentru neplata la termenul legal, al acestei chirii-spor, să se declare desființate contractele de închiriere, intervenite între numiții; să se ordone evacuarea imobilelor, cu execuția provizorie și cheltueli de judecată;

Având în vedere că, din contractele depuse de părți, se stabilesc, în fapt, următoarele:

Reclamantul a dat și pârâtul a luat, cu chirie, două imobile, servind ca prăvălie, situate ambele, în T.-Măgurele: Unul str. Independenței No. 33, cu chirie anuală de 2000 lei, pe termen de 5 ani, începând dela 23 Aprilie 1918, până la 23 Aprilie 1923 și altul în Piața Sf. Haralambie No. 3, cu chirie anuală de 800 lei, pe același termen și începând și sfârșind la aceleași date. Aceste imobile au mai fost închiriate și înainte de Aprilie 1918 și anume: primul, tot pârâtului Alexandratos, cu aceeași chirie de 2000 lei anual, pe termen de 6 ani: Aprilie 1912 — Aprilie 1918, (Contractul la dosar), iar al doilea, d-nei Despina A. Demetrescu, cu chirie de 800 lei anual, pe termen de 6 luni: 26 Octombrie 1915 până la 23 Aprilie 1916 (Contractul la dosar). Chiria cuvenită conform contractelor pe semestrul în curs (23 Aprilie—26 Oct. 1922), chiriașul a consemnat-o cu recipisa No. 718 din 1922 (Certific. Ad-ției Financ. Teleorman No. 10475/1922), pe care a depus-o Judecătoriei Ocol. I T.-Măgurele cu petiția înreg. sub No. 2016 din 4 Mai st. n., a. c. în cunoștință, pe proprietar, despre toate acestea. Proprietarul, a cerut și ridicat dela Judecătorie, la 13 Mai st. nou 1922, menționata recipisă (Certific. Judec. Ocol. I T.-Măgurele No. 15450 922).

Considerând, că din cele ce preced, rezultă că litigiul se poartă numai asupra sporului de chirie, ce reclamantul pretinde că i se cuvine conform legii din 14 Aprilie a. c., spor ce, pentru semestrul în curs, trebuia să-i fie plătit în termen de cel mult o lună dela promulgarea legii; că întrucât chiriașul nu și-a îndeplinit nici până azi, această obligațiune legală și cum s'a folosit de imobile, cere ca pe deoparte, să fie obligat a-i plăti chiria-spor, iar pe de alta, să se pronunțe rezilierea contractelor;

Pârâtul chiriaș susține că, în cauză, fiind vorba de contracte în curs de executare, ale căror termene, stabilite de însăși părțile contractante, expiră la 23 Aprilie st. v. 1923, nu sunt aplicabile dispozițiunile legii sus citate, care n'a dispus decât pentru contractele, cari fiind expirate, au fost sau sunt prelungite de această lege până la 23 Aprilie st. v. 1923; că, deci, numai acestor contracte li se aplică sporul de chirie și toate celelalte tratamente prevăzute în legea menționată;

Ca atare, chiriașul, îndeplinindu-și exact și la termen, obligațiunile contractuale, cererile reclamantului, atât pentru spor, cât și pentru reziliere, sunt nefondate (Citează, în sprijinul celor susținute, comentariile din «Codul Închirierilor» pag. 163, răspunsul dat de Ministrul de Justiție la întrebarea Deputatului Tomulescu, aceiași lucrare pag. 129; Decizia Înaltei Curți de Casație, publicată în *Jurisprudența Română* No. 11/922, pag. 149 150 și comentariile făcute de Avocatul Postelnicu în ziarul «Universul»).

Chiriașul mai arată și declară că, dacă judecata găsește că sporul cerut de reclamant se datorește, el — chiriașul — e gata să-l plătească, însă cererea de reziliere, în nici un caz, nu e fondată, nefiind vorba în speță, nici de un pact comisoriu expres, nici de vreo dovedită neglijență sau culpă din partea chiriașului, ci numai de o dispozițiune legală confuză, care a îndreptățit pe parte s'astepte cuvântul Justiției, care să decidă, dacă ceiace i se cere, se cuvine ori nu. (Citează, în acest sens, Decizia C. Apel S. I în *Dreptul* No. 6 din 1922 pag. 51);

Considerând, că potrivit dispozițiunilor cuprinse în art. 1 din legea promulgată la 13 Aprilie a. c., publicată și republicată în *Monitorul Oficial* No. 11 din 14 Aprilie și No. 19 din 28 Aprilie 1922: „toate contractele de închiriere de clădiri, din întreaga țară, ale căror termene expiră la 6 Mai st. n. (23 Aprilie st. v.) 1922, cel care expiră în cursul acestui an, cum și cele în curs de executare, încheiate sub imperiul decretelor-

legi anterioare, se prelungesc de drept până la 6 Mai (23 Aprilie st. v.) 1923, cu o chirie care să reprezinte: îndoitul chiriei dela Aprilie 1916 pentru locuințe; de trei ori pentru prăvăliile micilor industriasi etc. și de cinci ori pentru celelalte prăvălii, fără însă a fi, în nici un caz, mai mică decât chiria care s'a plătit în cursul anului 1921*;

Având în vedere că, din cuprinsul acestor dispozițiuni, rezultă că, legiuitorul din Aprilie 1922, a grupat în trei categorii contractele de închiriere de clădiri și anume: în prima categorie, a pus contractele care expiră la 23 Aprilie st. v. 1922; în a doua pe cele care expiră în cursul acestui an și în a treia pe cele care, neexpirând în cursul acestui an, sunt și rămân în curs de executare, mai mult, decât cursul acestui an;

Că, deci, contractele, ce erau în curs de executare în momentul legiferării, legiuitorul le împarte în două: unele cari deși în curs de executare, expiră, totuși, în cursul acestui an și altele cari, fiind și ele în curs de executare, despre data expirării lor, legiuitorul nu pomeneste nimic și, ca atare, cursul lor de executare rămâne a fi cel stabilit de părți și care, neexpirând în cursul acestui an, merge, fără îndoială, mai departe de cursul acestui an;

Considerând că, întrucât este vorba de o lege specială, privitoare la contractele de închiriere de clădiri, prin expresiunea «cele (contractele) care expiră în cursul acestui an», întrebuintată de legiuitor, trebuie să se înțeleagă că e vorba de «anul locativ», și anume anul locativ pentru care însuși legiuitorul a dispus: 6 Mai st. n. 1922—6 Mai st. n. 1923, iar nu de «anul calendaristic», ce începe la 1 Ianuarie și sfârșește la aceeași dată a anului următor, după cum în contractele de arendare de terenuri agricole, când se vorbește de an, nu se înțelege anul calendaristic, ci anul agricol, adică timpul necesar pentru facerea și strângerea recoltei. În acest sens, legea Invoelilor Agricole are dispozițiuni precise în art. 49.

Prin urmare, în categoria «Contractelor care expiră în cursul acestui an» trebuie să se cuprindă toate contractele cari, deși în curs de executare prin efectul convenției părților și după 6 Mai st. n. 1922, vor expira totuși în cursul anului locativ: 6 Mai st. n. 1922—6 Mai st. n. 1923 (în acest sens și comentariile din lucrarea «Codul Inchiirierilor», pag. 163);

Având în vedere că, acestea fiind înțelesul și întinderea dispozițiunei: «Cele (contractele) care expiră în cursul acestui an», rezultă că, pentru toate contractele cari, fiind în curs de executare la și după 6 Mai st. n. 1922, însă cari expiră înainte de 6 Mai st. n. 1923, legea prevede două măsuri: prima, este prelungirea contractelor până la 6 Mai st. n. 1923, iar a doua, este sporul de chirie (majorarea chiriei), calculat după felul și destinațiunea clădirii, spor ce se datorește, învedereat, nu numai pentru timpul din cursul anului locativ 1922—1923, pentru care legea a prelungit contractul, ci pentru tot anul locativ enunțat. Într'adevăr, să presupunem c'ar fi vorba de un contract, care, expirând la 26 Oct. st. v. 1922, legea îl prelungeste până la 23 Aprilie st. v. 1923, este neîndoios că, sporul, sau chiria calculată conform dispozițiunilor cuprinse în art. 1 din lege, se datorește nu numai pe timpul de prelungire legală a contractului: 26 Oct. 1922—23 Aprilie 1923, ci pe întreg anul locativ, adică și pe timpul dela Aprilie până la Octombrie 1922, când contractul era în curs de executare conform convenției părților;

Că, deci, rămâne dovedit și dobândit că, legea, din 13 Aprilie 1922, acordă majorarea chiriei — în proporția stabilită de lege — și la contractele și pentru timpul când acestea sunt în curs de executare în baza convenției părților;

Având în vedere, că fiind astfel stabilită și dobândită constatarea că legiuitorul autoriză majorarea chiriei la contractele, ce sunt în curs de executare la și după 6 Mai 1922, însă cari expiră în cursul anului locativ 1922—1923, este învedereat, logic, juridic și legal că același tratament și pentru același interval de timp, trebuie să se aplice și contractelor, cari, fiind și ele în curs de executare, la și după 6 Mai st. n. 1922, nu încetează însă în cursul anului locativ 1922—1923 și pe cari legiuitorul le-a încadrat în cea de a treia categorie, după cum s'a văzut mai sus;

Având în vedere că numai interpretând și dând această aplicațiune textului de lege: «Cele (contractele) ce expiră în cursul acestui an», își poate găsi rațiunea de a fi fost înscrisă, în lege, imediat după cea amintită mai sus, dispozițiunea ce, același legiuitor, a formulat-o în chipul următor:

«Cum și cele în curs de executare, încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare», fără a pomeni nici un cuvânt, despre data la care expiră aceste din urmă contracte, dispozițiune care, ținând seamă de cuprinsul și aplicațiunea celei ce o precede, trebuie să cuprindă contractele cari, fiind în curs de executare, conform convenției părților, nu expiră însă în cursul anului locativ 1922/1923 și pentru cari, legiuitorul, negăsind nici necesar și nici util să mai dispună ceva asupra duratei cursului lor de executare, dispune numai în ceea ce privește chiria ce trebuie plătită în cursul anului locativ 1922—1923;

Într'adevăr, dacă s'ar admite, cum se susține, că expresiunea: «Cele care expiră în cursul acestui an» înțelege să se refere la anul calendaristic, că adică e vorba de contractele cari, fiind în curs de executare, la și după 6 Mai st. n. 1922, ar expira însă până la 1 Ianuarie 1923, iar prin expresiunea: «Cum și cele în curs de executare», ce urmează imediat primei, trebuie să se înțeleagă contractele cari, fiind în curs de executare, expiră după Ianuar 1923, însă înainte de 6 Mai st. n. 1923, este învedereat că, pe deoparte, s'ar da primei expresiuni interpretarea și întinderea pe cari, nicideată în materie de locațiune de imobile, — fie ele clădiri, fie fonduri rurale, — nici legiuitorii nu le-au avut în vedere și nici cei însărcinați cu aplicarea legilor nu le-au admis, iar pe de altă parte, s'ar ajunge la constatarea că, sub cuvânt că se interpretează o lege, s'adaogă la ea, adică se face operă de legiuitor, căci, fără îndoială, adaos este faptul de a socoti ca intrând în expresiunea de a doua: «Cum și cele în curs de executare», numai contractele cari, neexpirând înainte de 1 Ianuar 1923, expiră totuși înainte de 6 Mai st. n. 1923, atunci când, legea, având în vedere că e vorba de contracte în curs de executare a căror durată n'are nevoie s'o prelungească, ele fiind pe temeiul convenției părților, își impune o logică tăcere referitor la durata acestor contracte. Și este știut de toți că, nici interpretatorilor și, mai cu deosebire, nici celor cari aplică legile, nu le este permis să se substituie puterii legiuitoare;

Considerând că, și în ipoteza că ne-am găsi în fața unor dispozițiuni de lege care suferă de lipsă de claritate și precizie, apoi, și în acest caz, interpretarea și aplicațiunea ce urmează să fie date acestor dispozițiuni, trebuie să fie acelea care ating și realizează scopul urmărit de legiuitor. iar nu acelea cari duc tocmai la desființarea lui. Or, legiuitorul din 1922, n'a făcut nici un secret din hotărârea sa de a face ca, prin legea ce a propus-o, proprietarii de clădiri, — ale căror drepturi de proprietate au suferit, în interesul ordinii publice și armoniei sociale, însemnate îngrădiri prin legile din ultimii opt ani, — să se bucure, măcar într'o cât de redusă proporție, de venitul ce li s'ar cuveni la valoarea, ce o reprezintă, acum, clădirile lor, și pe cari, cu voe și fără voie, trebuie să le închirieze celor ce au nevoie de ele;

Având în vedere că, în cazul de față, fiind stabilit prin contractele aflate la dosar, că același chiriaș n'a plătit și același proprietar n'a primit, pentru unul și același imobil (prăvălie), începând dela Aprilie 1912 până la Aprilie 1922, — deci timp de zece ani neîntrerupți — decât una și aceeași chirie de 2000 lei anual, este învedereat că nu se poate spune că se face operă de bună aplicare a legilor și de dreptate, menite să mențină buna ordine în societate, atunci când s'ar dispune că, și în 1922—1923, comerciantul acesta, ce ține și folosește și azi pentru comerțul său aceeași prăvălie, nu datorează, proprietarului acestei prăvălii, drept chirie nimic mai mult, decât, tot atât, cât a plătit și în 1912. Și cu atât mai adevărat este că legiuitorul din 1922 n'a putut să consfințească o atât de strigătoare inequită, cu cât, nici primul legiuitor excepțional, care a dispus, cel dintâu, în această materie în 1914, n'a adoptat dispozițiunea și rezultatele ce, pe cale de interpretare, se tinde a se atribui legiuitorului, în aceeași materie, din 1922;

Într'adevăr, potrivit dispozițiunilor din art. 35 din lege autorizând luarea de măsuri excepționale, lege promulgată în Decembrie 1914, și modificată în 1916, nici o chirie a imobilelor urbane nu se putea spori, sub nici o formă, peste cea constată la 26 Oct. 1915, în contractele fie scrise fie verbale, însă nu mai vechi de 1 Martie 1913. Deci pentru contractele mai vechi decât această dată, chiar și legiuitorul din 1914—1916, a admis spor de chirie. Și atunci, se poate, oare, susține serios că, legiuitorul din 1922, n'a admis nici o majorare de chirie, pentru unul și același imobil — clădire

urbană — peste cea care, cum s'a dovedit în cazul de față, s'a plătit, neșchimbă, din Aprilie 1912 până în Aprilie 1922 ?

Considerând că, Deciziunea Înaltei Curți de Casație, invocată de părât în sprijinul susținerilor sale, nu poate fi socotită că rezolvă pricina, întrucât ea este dată cu referire la aplicarea legii din 1920. Că, nici răspunsul dat de Ministrul Justiției la întrebarea Deputatului Tomulescu, de asemenea, nu poate fi socotit ca o dispozițiune legală, atâta timp cât, pe deoparte, acest răspuns cuprinde o inadvertență și față de dispozițiunile înscrise în lege și față de scopul urmărit de legiuitor, iar pe de altă parte, împrejurările, cu desăvârșire excepționale, în cari legiuitorul din 1922, a trebuit să legifereze, explică inadverenta acestui răspuns. Se știe, cu câtă pasiune, înfrigurare și nerăbdare — împinse până la manifestațiuni de stradă, purtate chiar în iața clădirii Parlamentului Țării, — proprietarii de case, deoparte și chiriașii acestora de alta, cereau, sgomotos și amenințător, legiuitorului, în primăvara acestui an, să ia măsurile menite să reglementeze raporturile dintre aceste două clase, cu privire la clădirile închiriate ;

Este, deci, explicabil, ca și Ministrul, sub apăsătoarea povară a acestei neobișnuite încordări de spirite, să fi dat un răspuns care, dacă cuprinde în el o nepotrivire față cu scopul ce și-l propusese să-l realizeze, nu se poate admite că, acest răspuns, face parte din lege, mai ales atunci când el contrazice și spiritul general în care a fost concepută legea ;

Că, astfel, din toate punctele de privire, cererea reclamantului de a i se plăti chiria majorată, așa cum prevede art. 1 din legea din 13 Aprilie 1922, este fondată și trebuie să fie admisă ;

Având în vedere că, proprietarul mai cere și rezilierea contractelor pentru neplata sporului, ce, după cum s'a văzut se datorește ;

Considerând că, pe deoparte, este constant faptul că chiriașul și-a îndeplinit, întocmai și la timp, obligația de a plăti chiria stipulată în contracte, astfel că, din acest punct de vedere, el nu se află în nici o culpă, iar, pe de altă parte, plata sporului de chirie prevăzut de lege, nefăcându-se până acum, nu din vina chiriașului, ci datorită unor împrejurări independente de voința lui ;

Având în vedere că, în speță, nefiind înscris, în contractele ce constată convenția părților, nici un pact comisoriu expres, în virtutea căruia rezilierea contractelor să se opereze pe deplin drept și, oarecum, în mod mecanic, urmează, că în cauză, sunt aplicabile dispozițiunile cuprinse în art. 1020 și următorii din c. civil, după cari, neîndeplinirea unei obligațiuni, nu atrage după sine, în mod necesar imediat și totdeauna, desființarea contractului și numai Justiția are să se pronunțe asupra desființării, Justiția fiind îndreptățită de lege ca, după împrejurări, s'acorde chiar un termen debitorului ;

Considerând, că, atâta timp cât s'a dovedit, cum e în speță, că debitorul n'are nici o culpă în neîndeplinirea unei obligațiuni, nici Justiția nu poate pronunța desființarea contractului pe temeiul îndeplinirii condițiunei rezolutorii tacite, pe care legea o admite ca subînțeleasă în toate contractele sinalagmatiche ;

Având în vedere că, din dispozițiunile cuprinse în aliniatul 7 al art. 1 din legea dela 13 Aprilie 1922, după care, chiria, pe semestrul Aprilie 1922, va putea fi valabil plătită în termen de o lună, dela promulgarea acestei legi, nu se poate trage sancțiunea nevalabilității unei plăți făcută după acest termen, nevalabilitate care să aibă drept urmare, nulitatea contractului, întrucât, pe deoparte, legea neprevăzând și neordonând nulitatea, ea nu poate fi admisă pe cale de deducție, iar, pe de altă parte când legiuitorul a formulat dispozițiunea de mai sus a avut în vedere mai mult plata chiriilor stipulate de părți în contracte, a căror plată, chiriașii poate s'o fi întârziat, fiind în așteptarea măsurilor ce le vor lua legiuitorul cu privire la raporturile dintre ei și proprietarii clădirilor închiriate ;

Că, prin urmare, cererea de rezilierea contractelor și evacuarea chiriașului din imobilele sus citate, cum și cea pentru execuția provizorie, sunt nefondate și urmează să fie respinse ;

Pentru motivele ce preced, Tribunalul, admite etc.

Președintele Tribunalului (ss) *Pascu A. Dinescu*

Grefier (ss) *T. Petrescu*

NOTĂ. — Am reprodus mai sus cele mai importante hotărâri, pro și contra, pe cari instanțele noastre judecătorești de fond le-au pronunțat statutând asupra

chestiunei de a se ști dacă dispozițiunile referitoare la sporul de chirie, cuprinse în art. 1 al legii din 14 Aprilie 1922 pentru prelungirea contractelor de închiriere, sunt sau nu aplicabile contractelor în curs de executare al căror termen expiră după 23 Aprilie 1923. De prevăzut era, încă din prima zi a punerii în aplicare a noiei legi asupra închirierilor, că iarăși se va ridica chestiunea aplicabilității sau inaplicabilității sporului de chirie la contractele în curs de executare, chestiune care provocase o serioasă controversă sub imperiul decretelor-legi referitoare la închirieri. Și dat fiind pe deoparte chipul în care fusese redactat textul noiei legi, și pe de alta circulara ministerială explicativă, toată lumea se aștepta că de astă dată divergența în sânul instanțelor judecătorești va fi mai accentuată și asaltul impricinațiilor mai serios. Din fericire însă lupta a fost de scurtă durată, căci i-a pus de curând capăt Înalta Curte de Casație, care, prin deciziunea cu No. 1069 din 1922, statornică în modul său de a vedea, a hotărât cu drept cuvânt, cum hotărâse și mai înainte, că legiuirea excepțională asupra închirierilor, în diversele-i faze și manifestații, n'a vizat și nu poate viza decât contractele prelungete sau prelunghibile prin efectul ei, iar nu contractele în curs de executare al căror termen este stabilit prin convenția părților și care depășește chiar termenul de aplicare al excepționalei legiferări.

Deși e de presupus că controversa a luat sfârșit, credem totuși necesar, astfel cum am procedat și sub imperiul decretului lege 1420/920, a fixa în câteva rânduri, cu titlu documentar, argumentele pro și contra ce s'au invocat cu prilejul discuțiilor ce au avut loc înaintea justiției, pentru ca, cu chipul acesta, pe deoparte să procurăm viitorului legislator un material din care va putea să culeagă certe învățăminte, pe de alta să punem la dispoziția celor ce mai cred în temeinicia părerii favorabile aplicabilității sporului, mijlocul de a se convinge de eroarea în care se găsesc cu privire la aplicabilitatea sporului la contractele ce expiră după 23 Aprilie 1922.

I. *Cei ce susțin aplicabilitatea sporului de chirie la contractele în curs de executare ori care ar fi data expirării lor*, — își sprijină părerea pe următoarele argumente :

a) *Argumente de text*. Generalitatea termenilor întrebunțați de legiuitor în art. 1 al. I, cari vizează toate „contractele în curs de executare încheiate sub imperiul decretelor legi anterioare“, fără nici o restricție sau excepție, deci și pe acelea al căror termen expiră după 23 Aprilie 1922.

Dispoziția prin care legiuitorul în aliniatul 1 al aceluiaș articol prevede că leginita chirie nu poate fi în nici un caz mai mică de cât chiria care s'a plătit în cursul anului 1921, fără a distinge între chiriile convenționale și cele plătite în virtutea legii.

Dispoziția alin. 6 din art. 1 care prevede că majorarea chiriei se aplică cu începere dela 23 Aprilie st.v. 1922, deci cu efect retroactiv, ceea ce însemnează că cuprinde și contractele ce erau în curs de executare.

b) *Argumente de sursă trase din desbaterile parlamentare*. Se susține că din răspunsul dat de ministrul justiției la întrebarea pe care i-a făcut-o deputatul Tomulescu (v. Codul închirierilor, pg. 129), rezultă că singurele contracte în curs de executare cari nu intră sub prevederile art. 1 din noua lege asupra închirierilor, sunt cele încheiate înaintea decretelor-legi, adică înainte de război.

c) *Argumente de rațiune și echitate*. Se pretinde că dacă afirmativa n'ar fi admisă, ar însemna să se considere ca inutilă dispozițiunea din lege referitoare la contractele în curs de executare încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare, ceea ce este inadmisibil, neputându-se înlătura ca inutil un text, până nu se dovedește pe deplin această inutilitate.

Se obiectează apoi că legiuitorul din 14 Aprilie 1922 a trebuit să fie preocupat de aplicarea sporului și la contractele în curs de executare, ori cari ar fi fost data expirării lor, deoarece asemenea contracte nefiind încheiate sub imperiul libertății convențiilor, ci sub imperiul măsurilor excepționale, cari prevedeau anumite norme pentru fixarea chiriilor, echitatea cerea ca și acestora să li se acorde sporul celorlalte două categorii de contracte enumerate în art. 1 al. 1.

Tot în aceeași ordine de idei se invoacă inegalitatea de situații pe care ar crea-o între proprietari și chiriași adoptarea sistemului contrariu, deoarece se tăgăduiește proprietarilor cu contrate în curs dreptul de a obține majorarea chiriilor, conform cotei legale, atunci când locatarii purtători de asemenea contracte pot să ceară și să obție reducerea chiriilor, dacă se constată că ele depășesc cota legală.

d) În fine ca un argument hotărâtor se invoacă *argumentul de autoritate*, tras din circulara cu No. 20 327 din 1922 a Ministerului de Justiție, circulară care semnalează că prin art. 1 al. 1 din noua lege asupra închirierilor *legiuitorul a voit a face să se bucure de chiria stabilită prin noua lege atât proprietarii ale căror contracte de închiriere au fost prelungite prin efectul legii, cât și cei cari dela 1916 încoace au stipulat în contractele ce au încheiat o chirie mai mică decât cea convenită după noua lege*, etc.

II. Pentru a combate mai bine această argumentație e nevoie să amintim că în interpretarea unei legi, judecătorul trebuie să aibă în prim rând în vedere *argumentele de text*, și să procedeze astfel încât să găsească dispozițiunii legale, pe care e chemat să o interpreteze, rostul ei de a fi în cadrul preocupărilor legislatorului, iar nu în afară de aceste preocupări, atunci mai ales când e vorba de o lege cu caracter excepțional.

Dela argumentul de text, judecătorul trebuie apoi să treacă la *argumentele de sursă* și numai în lipsa unor atare argumente îi este îngăduit să recurgă la argumentele de rațiune și celelalte Călăuziți de această normă de interpretare, avem de văzut în prim rând dacă dispozițiunea din primul aliniat al art. 1 al legii din 14 Aprilie 1922, care vizează contractele în curs de executare, încheiate sub imperiul decretelor legi anterioare, prin chipul cum este redactată trebuie să cuprindă neapărat toate contractele în curs de executare, oricare ar fi data expirării lor, astfel cum susține partizanii părerii pe care o contrazicem, sau dimpotrivă această dispozițiune trebuie circumscrisă numai la o anumită categorie de contracte în curs de executare, acelea cari în mod firesc intră în cadrul legiferării, mod de a vedea care conciliază dispoziția legală și cu ideea de prelungire și cu ideea de spor?

Dacă în mod logic dispoziția din lege privitoare la contractele în curs de executare încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare se va dovedi că nu poate fi înțeleasă decât atribuindu-i-se un caracter general, merit să depășească cadrul legiferării, vom putea ajunge la concluzia, că aceste dispozițiuni vizează și contractele în curs de executare ce expiră după 23 Aprilie 1923, căci altfel cu drept cuvânt s'ar putea zice că am ajunge la înlăturarea ei ca inutilă, ceea ce nu este îngăduit justiției să facă. Dacă, dimpotrivă, vom putea stabili că dispozițiunea în chestiune își are rostul ei, și că departe de a fi inutilă își are toată utilitatea în limitele preocupării legiuitorului, vom ajunge în mod fatal la concluziunea că părerea pe care o combatem tinde la o siluire de lege.

Așa fiind să examinăm: Legiuitorul din 14 Aprilie, prin art. 1, se ocupă în prim rând de contractele ale căror termene expiră la 6 Mai și pe cari dacă nule-ar fi prevăzut ar fi intrat sub regimul liberei tranzac-

țiuni (*prima categorie*); — în al doilea rând s'a ocupat de contractele cari, deși nu expirau la 23 Aprilie 1922, puteau să expire în cursul anului 1922, adică până la 31 Decembrie 1922 și le-a prăvăzut, cu drept cuvânt, și pe acestea (*a doua categorie*). Mai erau însă contracte cari, fie încheiate anterior promulgării legii, fie că s'ar fi încheiat ulterior, puteau expira între 31 Decembrie 1922 și 23 Aprilie 1923, și în privința cărora dacă legiuitorul nu ar fi dispus că se prelungesc, și ele ar fi intrat sub regimul liberei tranzacțiuni.

Preocupat de această idee legiuitorul în proiectul de lege a introdus următoarea dispoziție: „Cum și cele ce se vor încheia pe un termen mai scurt de un an“. Cu prilejul discuțiunii proiectului de lege în secții s'a observat însă că această dispozițiune nu satisfăcea pe deplin preocupările legislatorului, deoarece prevederea legală omitea contractele, cari, precum am arătat mai sus, ar fi putut să fie încheiate anterior legii și să se găsească în aceleași condițiuni de expirare, și atunci dispozițiunea din proiect a fost înlocuită, după propunerea Ministrului de resort, cu dispozițiunea care figurează actualmente în lege (*a treia categorie*).

Vădit este, așa dar, că cele trei categorii de contracte create de legiuitorul din 14 Aprilie erau toate contracte prelungibile prin voința legii, că intrau în cadrul și scopul legiferării, și numai ca consecință a prelungerii erau supuse la sporul de chirie. Cum se poate dar pretinde că dispozițiunea care vizează contractele în curs de executare, încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare, cuprinde neapărat și contractele în curs de executare, al căror termen expiră după 23 Aprilie 1923, când această dispozițiune își are rostul și utilitatea ei în limitele preocupărilor legiuitorului din 14 Aprilie, și cum se poate vorbi de inutilitatea acestei dispozițiuni dacă nu i s'ar da interpretarea nelogică și nefirească ce se propune și datorită căreia se ajunge în mod fatal la întinderea unei legi excepționale, *mărginită în timp*, peste termenul ei de aplicare?

Se obiectează ce e drept că prin expresiunea: „cele (contractele) cari expiră în cursul acestui an“ întrebunțată de legiuitor trebuie să se înțeleagă *anul locativ*, și anume anul locativ pentru care legiuitorul însuși a dispus: 6 Mai st. n. 1922 — 6 Mai s. n. 1923, iar nu *anul calendaristic*, (arg. sent. trib. Teleorman), ceea ce s'ar admite cade întregul raționament pe care l'am făcut mai sus. Care e însă considerația pe care se sprijină această obiecție? Distinsul magistrat dela tribunalul Teleorman, pentru ași justifica interpretarea favorabilă anului locativ se referă la legea învoelilor agricole (art. 49), fără să observe că recurgând la argumentul *a simili* tinde să substituie legiuitorului din 14 Aprilie 1922 voința streină a legiuitorului din 23 Dec. 1907 și 22 Aprilie 1908 care își dăduse osteneala să fie precis, în prim rând vorbind despre *anul agricol*, în al doilea rând arătând ce se înțelege prin *an agricol* în sensul legii. Or, tocmai această precizare dovedește că atunci când un legiuitor vrea ca anul la care face aluzie în legea pe care o întocmește să nu fie privit ca an al legiferării, îl determină și-l indică, conform preocupărilor sale; ceea ce înseamnă că anul la care face aluzie legiuitorul din 14 Aprilie 1923, nefiind determinat în vre-un chip, rămâne pur și simplu an calendaristic, ca atât mai mult cu cât în alt înțeles se ajunge la rezultatul exorbitant de a i se atribui intenții străine de scopul pe care l urmărea legiferând.

Chiar de am admite însă modul de a vedea consacrat de trib. Teleorman, încă dispoziția referitoare la contractele încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare nu poate viza decât contractele din această categorie ce aveau să expire între 23 Aprilie 1922 st. v. și 23 Aprilie 1923 st. n., deci contractele prelungite și prelungibile conform legii ce se edicta, de oarece

aceasta reese categoric din complexul dispozițiilor cuprinse în art. 1, — și din lucrările pregătitoare, după cum vom dovedi mai la vale.

Textul art. 1 al Legii din 14 Aprilie, ca și textele celorlalte trei articole pe cari le cuprinde, o fi păcătuiind din multe puncte de vedere, însă dispozițiunea în discuție găsindu-și explicațiune în limitele legiferării, nu vedem pentru ce i s'ar da o extindere nelo-gică și nefirească, la al cărei capăt am întâmpina absurdul, nefirescul și arbitrarul, atunci când putem să o citim cu înțeles în cadrul preocupărilor legale.

Cuvintele: *Incheiate sub decretul-legi anterior*, nu trebuie să ne reție atenția din punctul de vedere ce ne preocupă, nici nu pot avea vre'o influență asupra interpretării. Prin aceste cuvinte legiuitorul e clar că vizează data când au luat ființă contractele pe cari înțelegea să le reglementeze, și această dată nu are nici o legătură cu aceea a expirării. Această din urmă dată nu-l interesa pe legiuitor decât în ipoteza în care intra sau putea să intre în termenul pentru care legifera, — dacă ar fi voit să se întindă și peste acest termen ar fi zis: „*Incheiate sub imperiul decretelor-legi anterior*” și ar fi adăugat „*Or care ar fi data expirării lor*”. De altfel și în decretul-lege No. 1420/920 legiuitorul prin art. 6, ocupându-se de data încheierii contractelor spunea: „*De ori cine, sub orice formă și la orice dată ar fi făcute*”, dispozițiune care a fost invocată de partizanii teoriei aplicabilității sporului la contractele în curs, dar care totuși nu au putut determina jurisprudența să adopte această soluțiune. Dacă însă argumentul de text nu este în favoarea opiniei pe care o combatem, vom arăta că nici argumentul de sursă nu îngăduie o asemenea interpretare.

În adevăr, legea din 14 Aprilie 1922 nu este altceva decât o operă de continuitate legislativă, a cărei primă obârșie o găsim în legea măsurilor excepționale (Art. 35 și 37).

Ori această primă lege excepțională, care a scos contractul de locațiune de sub regimul dreptului comun, în ceea ce privește termenul și prețul, n'a vizat decât acele contracte pe care le prelungea voința legii, fără a se ridica părților dreptul de a fixa termenele contractuale ce le-ar fi convenit și de a transforma chiria legiuită în chirie convențională. Tot astfel, și cu atât mai mult, decretul-legi cari au venit să limiteze termenul vag de prelungire al legii măsurilor excepționale, nu s'a preocupat decât de contractele expirate iar nu cele în curs de executare, și ca un echivalent al prelungirii, a acordat proprietarilor spor de chirie.

Jurisprudența a fost aproape unanimă într-o decizie, sub imperiul decretelor legi cu No. 1058/919, și 1420/920, că contractele în curs de executare nu intrau sub prevederile acelor decrete și Înalta Curte de Casație și Justiție a stabilit în mod luminos și categoric:

„Că dreptul acordat proprietarilor prin decretul-lege 1058/919 și prin art. 6 al decretului lege 142 din 1920 de a cere un spor de chirie la contractele de locațiune, nu privește decât contractele prelun-gite prin acele decrete-legi, deoarece acest spor nu este altceva decât compensațiunea pe care legiuitorul o dă proprietarilor pentru că erau nevoiți să suporte prelungirea forțată a contractelor de închiriere expirate, menținând în imobil pe locatari; că atunci când e vorba de contracte în curs de executare trebuie să se aplice clauzele stabilite de părți, clauze cari constituiesc legea lor, iar nu dispozițiunile dictate de legiuitor pentru cazul forțat al prelungirii forțate pe care el o impune¹⁾).

Pentru ce s'ar decide dar altfel sub imperiul actualei legi, când textul ei nu impune o atare soluțiune și când cert este că scopul principal al acestei legi, după cum rezultă din însăși titulatura ei, a fost „*Prelungirea contractelor de închiriere*”, și când dispozițiunea referitoare la spor nu a fost, ca și în legiuirile anterioare din cari a isvorât, decât o dispozițiune accesorie și subsecventă, după cum reese precis din cuvintele „*Se prelungesc de drept... cu o chirie?*”

Chiria sporită pe care legea o prevede, nu e altceva decât consecința prelungirii, deci ca să existe spor trebuie să existe prelungire.

Dealtfel raționamentul acesta îl găsim, spre marea noastră surprindere, chiar în opinia d-lui consilier A. Rădulescu, unde citim: „Că la 14 Aprilie intervenind legea votată de parlament, care prelungea contractele cari expirau la această dată, cum și pe acelea expirate și prelun-gite prin decretul-legi anterior, și că această prelungire se făcea cu un spor de chirie”.

Negreșit sporul de chirie era consecința firească a prelungirii, astfel cum susținem și noi, cu deosebire că noi suntem consecvenți acestei susțineri.

Trecând la lucrările pregătitoare, găsim în expunerea de motive indicația prețioasă că legea din 14 Aprilie 1922 „cuprinde în trei articole dispoziții privitoare numai la prelungirea contractelor de închiriere pe termen de un an, cu un spor...”²⁾

Raportorul legii la Senat, d-l M. Botez, a declarat categoric la rândul său, ocupându-se de chestia sporului, că acest spor își are rostul și rațiunea față de intervenția legiuitorului cu privire la prorogarea termenilor contractuali: „Să vedem ce importanță are sporul de chirii, când imobilele proprietarilor cari rămân, încă în dreptul excepțional se stăpânesc, prin urmare, mai departe, de chiriășii protejați, li se dă proprietarilor sporul...”³⁾ și mai departe, relevează ritos scopul legii: „*Încătușăm dreptul proprietarului mai departe*...”⁴⁾ Sporul era dar în vederile legiuitorului consecința firească a încătușării de care se ocupa.

La Cameră, raportorul Al. Donescu, începe și el prin a arăta că proiectul de lege ce se prezintă „impune proprietarilor resemnarea pentru timpuri mai bune, să mai suporte încă starea de lucruri creată de necesitate vremilor... și se acordă chiriășilor protecția pe care legea trebuie să le-o dea încă...”⁵⁾ E cert dar ca legiuitorul din 14 Aprilie nu se preocupa de soarta chiriășilor cari se găseau la adăpostul unor convenții, liber închiriate, și încă pe termene mai lungi de cât cele create de intervenția sa, cari n'aveau deci nevoie de ocrotirea legală. De ce s'ar fi interesat dar legiuitorul de soarta proprietarilor cu asemenea chiriășii?

Dar Ministrul? Declarațiile sale au fost tot atât de categorice.

În ședința Senatului dela 8 Aprilie 1922, d-sa s'a rostit că prin legea pe care o elaborase a ținut să realizeze:

„1. Prelungirea contractelor de închiriere.

„2. Un spor rațional de chirii.

„3. Excepții în favoarea unor categorii de proprietari cari șed și ei cu chirie...”⁶⁾

Deci prelungirea, și ca urmare echitabilă: sporul. Iată scopul și spiritul legii.

La Cameră declarațiile sale au fost concordante, și poate mai lămurite:

noastră în Curierul Judiciar No. 13/922, decizie confirmată de Casație prin decizia No. 594 din 12 Iunie 1922.

2) Codul Inchiirierilor, pag. 83 jos.

3) Ibidem, pg. 39, v. și declarațiile aceluiași raportor, ibidem, pg. 8 și 9.

4) Ibidem, pg. 40.

5) Ibidem, pg. 79, sus.

6) Ibidem, pag. 48.

1) Casația I decizia No. 266 din 22 Iunie 1920, Jurisprudența Română No. 16/920, pag. 243; Casația I, Decizia No. 331 din 13 Aprilie 1921 și Decizia No. 403 din 13 Mai 1921; vezi și Apel Buc. Secția II-a, decizia No. 299 din 11 Noembrie 1921, și nota

„A expirat decretul-lege, făcut de guvernul trecut, prin care se prelungea contractele până la 23 Aprilie 1922.

„Trebuia negreșit să venim cu o lege scurtă, provizorie ca să nu lăsăm lumea pe drumuri.

„Multă lume ne cerea ca să nu mai menținem măsura excepțională, anormală, a *prelungirii*, ca fiind contrarie dreptului de proprietate.

Noi însă, din cauza lipsei de locuințe și ca o *ocrotire* pentru cei mulți, am ales un sistem intermediar: *prelungirea* în principiu, cu excepții, și cu spor de *chirie*“⁷⁾

Și tot despre prelungiri și numai de prelungiri a vorbit ministrul, ca și raportori săi, tot timpul.

Data fiind această idee „*de prelungire*“ care frământa și stăpâna în mod exclusiv toate mințile, discuțiile ce s'au urmat în Parlament, poartă și ele nota caracteristică și dominantă ce se desprindea din proiectul de lege.

Senatorul Popovici, în ședința dela 7 Aprilie 1922, examinând situația creată prin adoptarea regimului excepțional în materie de închirieri, observă că regimul marchează două etape: aceea a măsurilor excepționale din 1916, în care nu erau ocrotiți decât chiriașii, și cea posterioară din 1919 și 1920, care continuă să ocrotească pe chiriași, dându-le drept să rămână în casă sub o anumită rezervă, și anume cu *condiția* achitărei unui *spor de chirie*⁸⁾.

Și nimeni nu l'a contrazis. Deci sporul era o condiție a intervenției legiuitorului în chestia termenului contractual, a prorogări legale, și acolo unde nevoia acestei intervenții nu exista, chestia sporului nu se pune.

Deputatul Negură, la rândul său, a relevat că „încă din primul început al războiului s'a înțeles să se lase în anumite condițiuni, și cu anumite *obligatii* chiriașii la locurile lor“.

Că în 1920 „legiuitorul, în situația grea în care se găseau chiriași la acea dată, a înțeles să *prelungescă* contractele pe un termen și a înțeles să le fixeze oare *cari obligatiuni*“¹³⁾. De sigur cea referitoare la *sporul de chirie*.

În fine faimoasa chestie a sporului și aplicabilității lui a fost pusă chiar în discuție. În mod distrat și di-buelnic, bine înțeles, dar a fost pusă.

Simpaticul nostru confrate d-l Chr. Tomulescu, ca deșteptat dintr-o dulce reverie, de și se afla în ședința de dimineață a camerei dela 12 Aprilie 1922, a avut nefericita inspirație să ceară ministrului de resort următoarea explicație:

„D-lor deputați, *textul e categoric* chiar după decretul-lege actualmente în vigoare. Însă s'a petrecut acest *fenomen ciudat*, ca la același tribunal o *secție* să se pronunțe într-un fel și altă *secție* în altfel. Cer, d-lui Ministru să dea o explicație care să aibă *putere de lege*“.

Text *categoric*, care avea nevoie de *lămuriri*. Și se cereau explicații asupra unei chestii care trebuia să fie ghicită; căci deputatul nu spusese în ce privință hotărârile judecătorești erau divergente.

Ministrul la această întrebare fără obiect a ripostat cu drept cuvânt:

— „Ce dorești, domnule Tomulescu?

Iar deputatul, adus la realitate, a formulat în pripă următoarea șovăelnică întrebare:

— „Iată ce doresc, domnule Ministru. Contractele încheiate înainte de război și la care termenul expiră peste câți-va ani (ori mai fi existând asemenea contracte?) și nu expiră nici până la 23 Aprilie 1922, nici

până la 23 Aprilie 1923 (firește!) la acestea se aplică sporul de chirie?“

Și ministrul a răspuns: „aceste contracte fiind făcute înaintea decretelor-legi și expirând după această lege, nu cad sub regimul legii de azi“.

Noi nu credem, ca d-l Tomulescu, că cu prilejul votării unei legi, miniștri pot să dea *explicații* care să aibă *putere de lege*, căci ar fi grav dacă s'ar admite un asemenea sistem de legiferare; dar, dacă ar fi să adoptăm modul său de a vedea, fără îndoială că declarația ministrului, care trebuie luată în întregul ei și nu poate fi scindată, constituie o prețioasă contribuție în sprijinul părerei pe care o susținem. — Din această declarație, rezultă clar, și în concordanță cu întreg complexul lucrărilor pregătitoare și al celor ce au prezidat la confecționarea legii pe care o interpretăm, că contractele în curs de executare, ori care ar fi data încheierilor, din moment ce expiră după 23 Aprilie 1923 st. v., nu intrau în cadrul legiferării din 14 Aprilie 1922.

Partizanii opiniei pe care o combatem s'au găsit dar în plină inadvertență atunci când au atribuit susmenționatei declarații o notă favorabilă interpretării pe care o dau art. 1 din legea pentru prelungirea contractelor de închiriere. N'au observat de sigur că declarația ministrului, deși nu tranșează decât chestia ce preocupă pe d-l Tomulescu, și anume soarta contractelor încheiate înainte de război și încă în curs de executare, contracte ce aproape nici nu mai există azi, căci sunt rarissime închirierile pe termen mai mare de 5 ani, totuși din chipul în care chestia a fost rezolvată de ministru, reese în mod precis că aceiași soluție trebuie să se aplice și contractelor din aceeași categorie încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare. În adevăr, dacă ministrul s'ar fi mărginit să răspundă că nu-s susceptibile de spor de chirie contractele încheiate înainte de război, pentru că ele n'au fost încheiate sub regimul decretelor-legi, fără îndoială că un asemenea răspuns putea fi adus în sprijinul părerei care proclamă necondiționata aplicare a sporului de chirie, la toate contractele, ori cari ar fi data contractării și termenul expirării lor. Ministrul însă a adăugat: și expirând după această lege, ceea ce înseamnă că, conform vederilor sale, aceasta era cea de a doua considerațiune pentru care nu le socotea ca vizate de legea pe care o elaborase, și această considerație există și în cazul contractelor încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare cari expiră după 23 Aprilie 1923 st. v.

Observăm, de altfel, că modul de a vedea al ministrului, pe lângă împrejurarea că e conform cu declarațiile spontane pe cari le-a făcut atât la Cameră și la Senat. cât și în expunerea sa de motive, coincide încă și cu acele juste caracterizări pe cari le-a dat legii din 14 Aprilie 1922, lege pe care a calificat-o *transitorie* și *transacțională*⁹⁾. Or, o lege care are un asemenea caracter nu putea să vizeze contracte ce eșau din cadrul ei, și cari în ipoteza contrarie s'ar fi putut găsi din punctul de vedere al quantumului chiriei, sub un regim mixt legalo-contractual.

Din cele ce preced reese că argumentele de text și de sursă sunt în favoarea opiniei emise de Inalta Curte de Casație și de marea majoritate a instanțelor noastre de fond.

Să vedem acum ce valoare are *argumentul de rațiune*, pe care se mai sprijină părerea contrarie. S'a zis, acum ca și atunci, când s'a discutat înțelesul și întinderea decretelor-legi pe cari le-a înlocuit legea de față, că e rațional și echitabil să se acorde spor de chirie și proprietarilor cu contracte în curs de executare, deoarece acești proprietari nu au contractat sub imperiul unor

7) Ibidem. pg. 124.

8) Ibidem pg. 24.

9) V. decl. Ministr. Justiției cu prilejul desbat. Parlam. în Codul Închirierilor, pg. 60 jos și pg. 128.

legi excepționale, cari prevedeau anumite norme, pentru fixarea chirilor.

La această obiecțiune însă, atunci ca și acum, se poate ușor răspunde: un proprietar aflându-se sub imperiul unor dispozițiuni legale cari îi încătușau libertatea de a contracta avea două alternative: aceea de a lăsa ca raporturile dintre el și chiriaș să fie guvernate de dispozițiunile legilor excepționale, fără ca pentru aceasta să aibă nevoie de a reproduce printr'o convenție dispozițiunile legale, s'au putea să facă acest lucru cu mențiunea expresă că acele stipulate printr'o asemenea convențiune nu sunt altceva decât reproducerea voinței legale, substituite liberei lui voințe de a contracta.

Când însă sub imperiul unor legiuri excepționale restrictive un proprietar contractează din nou cu locatarul său fără nici un fel de rezervă, și stipulează un termen convențional de închiriere înăuntrul căruia locatarul trebuie să-i plătească o anumită chirie de comun acord fixată de ambele părți contractante, în limitele prevederilor legale sau sub aceste limite, e absurd să se susțină că această convențiune poate fi supusă în cursul executării ei la fluctuațiunile de preț prevăzute între legea excepțională, care nu s'a preocupat și nu putea să se preocupe decât de acele contracte al căror termen legiuitorul l'a transformat în termen legal, pentru a nu lăsa această chestiune la discreția proprietarilor și pentru a ocroti pe chiriași de eventualele refuzuri din partea proprietarilor de a prelungi contractele.

Iată o argumentațiune de principiu care spulberă cu desăvârșire și ultimul argument mai de rezistență al sistemului pe care îl combatem.

S'a mai obiectat însă că afirmativa își găsește sprijin în Circulara ministerului de Justiție cu No. 20327 din 1922.

Răspunsul e decisiv și de data aceasta. O circulară ministerială nu poate să aibă în principiu pentru comentator sau interpret, mai ales când acest interpret este judecătorul, decât valoarea unei simple indicațiuni doctrinale, și ca atare ea nu leagă justiția decât atunci când judecătorul găsește în preconizările ei o doctrină judicioasă și solidă, care îndeplinește toate condițiunile unei serioase interpretări, fără ca să degenereze într'o complectare și amplificare de lege. Când însă o circulară ministerială își propune să modifice o lege și când utilizează argumentațiuni eronate prin cari se tinde la schimbarea legii, ea cată să fie înlăturată. Ori circulara ministerului de Justiție din 10 Mai 1922 se află tocmai în acest caz. Ministrul dreptății crede că din apropierea unor texte, cari în realitate nu sunt decât simple dispozițiuni ale unui singur text, reese că și contractele cari se află în curs de executare și au fost încheiate sub imperiul decretelor legi anterioare, intră sub regimul legii actuale și dau drept la majorarea chiriei, mărginindu-se în această declarație să reproducă textul legii, fără să arate dacă în categoria acestor contracte în curs de executare intră și cele ce expiră după 23 Aprilie, căci am aratat deja că sunt contracte în curs de executare încheiate sub imperiul decretelor-legi anterioare, ce pot expira în anul de aplicare al legii și deci sunt susceptibile de spor de chirie.

Interesant este însă că atunci când Ministrul vrea să și motiveze părerea o sprijină pe considerațiunea că asemenea contracte fiind încheiate sub imperiul decretelor-legi cari acordau proprietarilor drept spor numai o anumită cotă asupra chiriei din 1915, ori ce chirie stipulată care ar fi întrecut aceste cota era susceptibilă de reducere după cerere chiriașului. Ori această considerațiune dovedește că autorul circularii era în necunoștința împrejurărilor legale și jurisprudențiale din

epoca anterioară legiferării sale, deoarece după cum am arătat la acea epocă contractele în curs de executare nu erau susceptibile de spor de chirie.

Independent însă de aceste considerațiuni, ce valoare poate să aibă conținutul unei circulări ministeriale, pe care îl contrazice declarațiile făcute de ministru în Parlament cu prilejul votării legii pe care circulara își propune s'o clarifice?

Credem inutil și iritant să insistăm în această privință.

În ceea ce concerne celelalte obiecțiuni mărunte aduse de susținătorii sistemului pe care-l combatem, ele converg toate la punctul vițios de a socoti că ceea ce rezolvă problema e chestia dacă legea din 14 Aprilie vizează sau nu contracte în curs de executare menite să beneficieze cândva de ocrotirea legală, atunci când cu totul alta e chestiunea: aceea de a se ști dacă menționata legiuire atinge sau nu contractele în curs de executare al căror termen contractual expiră după data de 23 Aprilie 1923, dată care țarmurește în timp câmpul ei de aplicare.

Cât despre argumentele de lege ferenda, discuția lor ar fi, cert, deplasată.

Rămânem dar statornici în convingerea noastră că în actuala stare a legislațiunii excepționale ce guvernează contractul de închiriere, nu poate fi vorba despre aplicabilitatea sporului de chirie la contractele în curs de executare al căror termen expiră după 23 Aprilie 1923. Justiția merită toate elogiile pentru stăruința ei în juridica și neinfluențata interpretare pe care a dat-o din acest punct de vedere legiuirilor excepționale ce s'au succedat. Aceasta nu însemnează însă că nu avem toată admirația pentru distinși magistrați cari au consacrat soluția contrară, dându-și toată siliința de a motiva frumos și bogat hotărârile lor. Apreciem astfel sentința tribunalului Teleorman, aci reprodușă, cu o singură observație, că în prolixitatea stilului care umflă considerentele acelei sentințe, întâlnim o notă polemică nepotrivită genului, care scade vădit valoarea mesteșugitelor silogisme ce preced dispozitivul.

Ori cum, relevăm că jurisprudența a fost unanimă, și cu bună dreptate, într'a respinge cererile de reziliere și evacuare întemeiate pe neplata sporului reclamat de proprietarii cu contracte în curs de executare, față cu îndoiala generală ce domnea la un moment dat în această privință.

IPER

Prevenim pe d-nii abonați că numerile ce le cer în cursul anului, trebuie să le plătească. Numai acele numere se servesc fără nici o plată pentru care ni se reclamă în cursul săptămânii următoare că nu s'au primit, pentru că și noi putem reclama Direcțiunei poștei nepredarea lor la timp.

Rugăm stăruitor pe d-nii abonați din provinciile a nu mai aștepta alte invitațiuni, sau sosirea încasatorilor, și a bine voi să trimită achitarea abonamentului prin mandat postal, direct la administrația ziarului „Curierul Judiciar”, București, Rahovei 5, notând pe cotorul mandatului „pentru abonamentul datorat partida No...”

S'a pus sub presă Tabla de materii pe 1922. Ea va fi, ca și cele pe anii trecuți, un adevărat repertoriu juridic. Prețul cu care se va pune în vânzare, după 15 Februarie a. c. va fi tot de 50 lei.

Se va expedia recomandat numai celor ce vor trimite costul plus 5 lei pentru taxele poștale.