

CURIERUL JUDICIAR

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

Director: DEM. I. DOBRESCU

Președintele Uniunii Avocaților din România

COMITETUL DE REDACȚIE:

TR. ALEXANDRESCU Avocat, Direct. Contenc. B-ci G-le a. Tărei Românești	ALEX. CERBAN Profesor la Facultatea de Drept, București	IOSEF G. COHEN Avocat	GR. CONDURATU Consilier la Curtea de Apel București	RENÉ DEMOGUE Profesor la Facultatea de Drept din Paris
V. DONGORQZ Dr. în Drept din Buc. Avocat	ALFRED JUVARA Dr. în Drept din Paris Avocat	D. NEGULESCU Profesor la Facultatea de Drept, București	I. GR. PERIȚEANU Avocat	C. SIPSOM Profesor la Facultatea de Drept, București
	GR. TRANCU-IAȘI Fost Ministru al Muncii Avocat	P. VASILESCU Dr. în Drept din Paris Avocat	AL. VELESCU Dr. în Drept din Buc. Avocat	C. STOEANOVICI Dr. în Drept din Paris Avocat

Secretar de Redacție: E. C. DECUSARA, Dr. în drept din Paris, Directorul Statisticei Judiciare

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

ABONAMENTUL

Un an p. B-ci, Case Com. și Autorit. 600 lei
 „ Avocați 400 „
 „ Magistrați 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, Artel, 5 și Rahovei, 5
 Lângă Palatul Justiției

— TELEFON 12/29 —

SUMAR

— *Articolul 1 Codul civil și Legea din 6 Aprilie 1923 privitoare la prelungirea contractelor de închiriere*, de d-l avocat I. Gr. Periețeanu;

JURISPRUDENȚA:

— Curtea de Casație s. I: *Mihalache Stere cu Anica Cosma* (De când curge termenul de apel în materie de ordonanță prezidențială în referé prevăzută de art. 66 bis pr. civ. ? Dacă sunt admisibile probele din dreptul comun ?), cu o Notă de d-l judecător Gh. M. Popescu;

— Curtea de Apel București s. II: *Lucia M. Gheorghiu și B-ca Marmorosch, Blank & Co. cu Ion S. Codreanu* (Vânzare silită imobiliară. Evicțiune. Dacă este aplicabil art. 1364 c. civ. și în materie de vânzare silită ? Art. 668 pr. civ. Prescripția de 5 ani. Femeie măritată. Inaplicabilitate. Adjudecare. Pericol de evicțiune. Suspendarea distribuirii prețului. Cunoștința cumpărătorului în momentul adjudecării. Renunțare tacită. Dacă este operantă ?), cu o Notă de Iper.

ART. 1 CODUL CIVIL

și

LEGEA DIN 6 APRILIE 1923

privitoare la prelungirea contractelor de închiriere

I. Codul civil, în titlul său preliminar, tratând despre efectele și aplicarea legilor în general, stabilește astfel prin art. 1, corespunzător art. 2 c. o. fr., principiul neretroactivității legilor: „legea dispune numai pentru viitor; ea nu are putere retroactivă“.

După *Aubry și Rau*¹⁾, redactorii codului civil, prin articolul sus menționat, au înțeles să formuleze următoarea regulă:

„În principiu, ori ce lege nouă se aplică chiar situațiilor sau raporturilor juridice stabilite sau formate înainte de promulgarea ei. Acest principiu e o consecință a suveranității legii și a predominării interesului public asupra intereselor pri-

vate. Schimbările introduse de o lege nouă trebuie, în teorie, să fie considerate ca ameliorări, în acest sens că sunt destinate să remedieze imperfecțiunile legii vechi. Interesul societății pare dar că exige ca orice lege nouă să primească imediat o desăvârșită aplicare.

„Acest principiu totuși trebuie să facă loc regulii contrare a neretroactivității legilor, în cazurile în cari aplicarea ei ar fi de natură să lezeze drepturi pe cari particularii le-ar fi dobândit în mod individual, în ceea ce privește starea sau patrimoniul lor“.

Ori cum, un lucru e cert: că principiul neretroactivității legilor nu are un caracter constituțional²⁾, și că art. 1 c. civ. conține o dispozițiune legislativă ordinară care nu se adresează judecătorilor de cătea un precept, ca o injoncțiune, aceea de a interpreta și aplica legile astfel ca să nu li se dea efect retroactiv³⁾.

Când o nouă lege prevede în mod formal că dispozițiunile în ea cuprinse au efect retroactiv, sau când dinpotrivă declară că nu înțelege să atingă trecutul, nici o dificultate nu există pentru interpret. Ce trebuie să se decidă însă atunci când legiuitorul nu și-a exprimat voința sa în această privință ?

Pentru cei ce susțin că retroactivitatea unei legi nu se presupune, ci trebuie să rezulte din voința formal exprimată a legiuitorului, tăcerea

2) *Aubry & Rau*, I, § 30 pag. 58 text și nota 3; *Demolombe*, I, No. 67; *Baudry & Fourcade*, I, Personnes, No. 137; *Planiol* I (ediția II-a) No. 250; *Pand. fr.* Tom 37, Lois et Décrets No. 309.

3) *Demolombe*, I, No. 67; *Baudry & Fourcade*, loc. cit. No. 138; *Laurent*, I, No. 142; *Planiol*, I, No. 250; *Aubry & Rau*, I, loc. cit., *Pand. fr.*, loc. cit. No. 311.

1) *Aubry et Rau*, I, § 30, pg. 57 text și nota 2.

legei atrage după sine aplicarea principiului înscris în art. 1, c. civ.⁴⁾.

Se pretinde însă, și cu drept cuvânt, că voința legiuitorului poate să fie și tacită. Când un interes general comandă ca o lege să fie retroactivă, ceea ce este totdeauna în cazul *legilor de ordine publică*, judecătorul trebuie să-i dea efect retroactiv⁵⁾.

Conform părerii celebrului jurisconsult belgian, atunci când legiuitorul nu și-a manifestat voința sa în ce privește retroactivitatea, judecătorii vor trebui să examineze mai întâi dacă e la mijloc un drept dobândit pe care însăși puterea legiuitoare trebuie să-l respecte. În caz afirmativ ei nu vor ridica acel drept, dând legii efect retroactiv. Dacă însă nu există drept dobândit, judecătorii vor putea să aplice legea în ce privește trecutul, fără retroactivitate, și astfel vor trebui să procedeze când legea nouă este de *interes general*, deoarece sunt îndreptățiți să creadă că intenția legiuitorului a fost ca *interesul general să prevaleze față de interesul individual*^{5 bis)}.

Jurisprudența franceză a adoptat această doctrină⁶⁾.

La noi *Trib. Ilfov s. comercială*, prin încheerea No. 12418 din Oct. 1899, și *Curtea de Apel din București. s. II*, prin decizia com. No. 81 din 9 Noembrie 1899, au hotărât deopotrivă că în caz de tăcere a legii noi, judecătorul este ținut să-i dea efect retroactiv, ori de câte ori *interesul general, ordinea publică, cere aceasta*, și, în consecință au făcut aplicația art. 853 al. 3 c. com., modificat prin legea din 1895, comercianților cari mai fuseseră falși înainte de promulgarea acestor legi, sub codul de comerț din 1887^{6 bis)}.

Discuția însă nu se mărginește aci. Chiar pentru partizanii sistemului care preconizează principiul neretroactivității, în lipsă de dispoziție contrară formal exprimată, s'a pus și se pune chestiunea: în ce măsură o lege nouă nu-și resfrânge dispozițiunile ei asupra trecutului, căci nu toate actele juridice sunt definitiv săvârșite sub imperiul legii vechi. Un act poate fi săvârșit sub imperiul unei legi vechi, dar efectele, consecințele acelui act, pot să se producă și să se desfășoare sub imperiul legii noi. Și mai pot fi încă acte

nedesăvârșite, drepturi nedefinitiv dobândite sub imperiul legii vechi, *simple interese* sau *simple expectative*, a căror desăvârșită valorificare sau înfăptuire are loc sub imperiul legii noi. Care este soarta lor? Dispozițiunile cărei legiuiri cată să li se aplice?

Această problemă a determinat o temperare a principiului neretroactivității chiar între partizanii sistemului absolut, care preconizează teoria retroactivității exprese.

O lege nouă, fără a fi nevoie de vre-o dispozițiune formală a legiuitorului, poate atinge și nimici *simple interese*, *simple expectative*, cari nu constituiesc decât o așteptare depinzând de viitor⁷⁾.

Tot astfel, legea nouă trebuie să se aplice în ceea ce privește efectele, consecințele actelor ce-i sunt anterioare, dacă această aplicare nu aduce atingere decât unor *simple interese* particulare, unor *vagi expectative*. Ea nu va trebui aplicată, dacă această aplicare distruge sau schimbă efectele pe care particularii au trebuit în mod firesc să se bizue, dacă aduce atingere unor *adevărate drepturi dobândite*⁸⁾.

Toată dificultatea ar fi dar să se determine ce se înțelege prin *drept dobândit*.

*Merlin*⁹⁾ definește astfel drepturile dobândite: „acelea cari sunt intrate în patrimoniul nostru, cari fac parte din el și pe cari nu le mai poate ridica acela dela care le-am căpătat“.

Intr'o altă formulă, mai energică, *Rolland de Villargues*¹⁰⁾, consideră ca drept dobândit acel drept care a intrat în mod definitiv într'un patrimoniu, și care nu mai poate fi ridicat fără voința titularului.

După *Demolombe*¹¹⁾ dreptul dobândit e dreptul bine și regulat devenit al nostru de care suntem investiți, pe care un terțiu n'ar putea să ni-l ridice¹²⁾.

Părerea generală e însă că nimeni n'a putut da dreptului dobândit și expectativei o definiție satisfăcătoare. Clasificare făcută e forțamente artificială și vițioasă, căci nici una nici cealaltă din cele două categorii nu prezintă un caracter care să-i fie propriu¹³⁾.

Distincția uzuală dintre drepturile dobândite și expectative e în adevăr continuu contrazisă de necesitatea de a se rândui într'una din aceste două clase facultăți sau avantaje pe cari le cuprinde

4) *Demolombe*, I. No. 67; *Baudry et Fourcade*, loc. cit. No. 139; *Huc*, I. No. 92, 93; *Planiol*, I, No. 250 și 254; *Pand. fr.*, loc. cit. No. 312.

5) *Laurent*, I, No. 164; *Duvergier*, De l'effet retroactif des lois, Rev. de dr. fr. et étr. 1845, Tom. 2 pag. 6; *Alexandresco*, I, ed. II-a, pg. 86 text și pg. 82 text și Nota 2; Compară încă *Aubry et Rau*, loc. cit. mai jos Nota 16).

5 bis) *Laurent*, I, No. 197. Compară încă *Laurent*, I, No. 162, 196, 221 pg. 289 și No. 226 citat de noi mai jos în Nota 17, 18, 19.

6) *Cas. fr.* 25 Febr. 1883, D 1886, II, 29; D. P. 1884, II, 215; *apel Paris* 6 Iunie și 19 Iunie 1885, S. 1886, II, I și nota lui Labbé; vezi și D. 85, II, 121 cu nota lui Sarrut, etc.)

6 bis) *Curierul Judiciar*, No. 43/99; *Dreptul*, acelaș an No. 85; *Alexandresco*, loc. cit. de noi în nota 5; vezi încă, în acelaș sens, cu aplicație la legea din 6 Aprilie 1923, *Apel Buc. s. III*, dec. civ. No. 139 din 31 Mai 1923.

7) *Demolombe*, loc. cit.; *Baudry et Fourcade*, loc. cit. No. 129; *Huc*, I. No. 59, 60; *Pand. fr.*, loc. cit. No. 321).

8) Vezi autoritățile precitate. Conf.: *Trib. St. Etienne*, 31 Dec. 1900, *Gaz. Trib.* din 31 Ianuarie 1901. *Pand. fr.*, loc. cit. No. 322).

9) (Rep., V^o, Effet retroactif. Sec. III § I. No. 3).

10) *Rolland de Villargues*, Rép., V^o Droit.

11) Tom. I, No. 40.

12) Cf. *Aubry & Rau*, I. § 30 pag. 58, 66; *Laurent*, I. No. 163; *Baudry & Fourcade*, I. No. 133; *Huc*, I. No. 60.

13) *De Vareilles-Sommieres*, Théorie nouv. sur la non-retroact. des lois, Rev. crit. 1893, Tom. 22, pag. 452.

și definiția celeilalte. Astfel se explică pentru ce autorii modifică formulele lor critice prin corective cari, fără a repara insuficiența, le fac gândirea mai fluctuoasă și mai inezisabilă¹⁴.

Cu această constatare, Planiol ajunge la concluzia că o lege este retroactivă când revine asupra trecutului, fie pentru a aprecia condițiile de legalitate ale unui act, fie pentru a modifica sau suprima efectele unui drept deja realizat. În afară de aceste ipoteze, după părerea sa, nu există retroactivitate și legea poate să modifice efectele viitoare ale faptelor chiar anterioare fără a fi retroactivă¹⁵.

O altă părere, oarecum apropiată de precedentă, e cea emisă de Aubry și Rau¹⁶: „Legile cari suprimă oarecari drepturi în mod absolut sau cari modifică caracterele și efectele legale isbesc prin însăși natura lor drepturile dobândite înainte de promulgarea lor“.

Laurent, în fine, preconizează următoarea distincție în ceea ce privește principiul retroactivității:

„Din moment ce un legiuitor nu ridică cetățenilor un drept de proprietate, el poate să reglementeze trecutul și deci să modifice chiar contractele, atunci când interesul general reclamă aceasta; căci de îndată ce indivizii nu au să-i opună un drept aflat în domeniul lor, nu sunt în cauză decât interese, și interesul social domină în acest conflict“.¹⁷

„Astfel legea poate totdeauna, în interesul societății, să reguleze și să modifice chipul în care un drept născut dintr-o convenție anterioară poate fi exercitat“.¹⁸ „Poate în numele interesului general să reglementeze, cu efect retroactiv, usagiul și exercitiul proprietății, de oarece nu se mai află în fața unui drept, ci a unui interes mai mult sau mai puțin mare“.¹⁹

Din acest punct de vedere nu ar putea dar fi vorba de drepturi dobândite.

II. Călăuziți de aceste teorii doctrinale să procedăm la rezolvarea chestiunii însemnate, care, față cu tăcerea legiuitorului, se pune și sub legea din 6 Aprilie 1923, asupra închirierilor, astfel cum s'a pus sub legea precedentă:

Care e soarta proceselor pendinte, față de dispozițiile din noua lege? După care lege se vor soluționa în fond diferendele în curs?

Pentru a răspunde la această întrebare, e absolută nevoie să relevăm, în prim rând, că legea din 6 Aprilie 1923, ca și legea care a precedat-o, ca și decretul-lege 1420/920, e o lege excepțională,

ale cărei dispozițiuni au fost în mod formal declarate ca având un caracter de ordine publică.

Societatea amenințată fiind la un moment dat de profunde turburări, datorite, între altele, crizei de locuințe, congestionării orașelor, și tendinței de speculă asupra proprietăților, legiuitorul s'a văzut nevoit să intervie pentru a înlătura primejdia.

Ca urmare, contractul de locațiune, scos în parte de sub regimul dreptului comun, a fost supus unui regim excepțional prin care, în liniamente generale, s'a încătușat libertatea convențiilor în ce privește prețul și termenul închirierilor, voința legii substituindu-se voinței părților, și s'a creiat situațiuni de favoare pentru anume chiriași în detrimentul proprietății al cărei usăgiu și exercițiu a fost restrâns.

Gravitatea măsurilor, caracterul lor excepțional, scopul urmărit, indică suficient că au fost dictate de rațiuni de ordin obștesc, și că deci ordinea publică era interesată atunci când au fost edictate.

Legiuitorul însă a crezut nimerit să declare aceasta în mod formal, și, ceva mai mult, pentru a asigura deplina lor respectare, a sancționat penalicește eventualele abateri dela anumite reguli pe cari le statornicise, ceea ce înseamnă că acestora a voit să le atribue chiar un caracter de ordine publică absolută.

De observat este, în al doilea rând, că drepturile derivând din contractele de închiriere, în virtutea dispozițiilor excepționale și de ordine publică, au rămas din această cauză subordonate puterii legale, care le-a acordat, le-a retras sau le-a modificat dealungul vremii, după exigențele de interes obștesc aflate la baza legiferării.

Aceste două importante puncte odată stabilite se ajunge forțamente la concluzia că, sub imperiul legiuirilor excepționale cari au guvernat și guvernează încă contractul de locațiune, nu e chip a se vorbi de niște adevărate drepturi ce s'ar putea opune legiuitorului; ci doar de simple interese, mai mult sau mai puțin mari, pe cari fiecare se poate socoti justificat să și le valorifice, dar cari rămân dominate de interesul general. Puțin importă, spune cu drept cuvânt Laurent, dacă legea cea nouă cauzează un prejudiciu; ciace se lezează este un interes, nu un drept, și, ca urmare, legiuitorul poate și chiar e dator în interesul social să reglementeze trecutul.

Fluctuația ce se observă în edictarea unor măsuri de ordine publică, impuse de nevoile obștești, sunt cel mai categoric indiciu că totul în această ordine de idei constituie pentru individ o incertitudine, o stare tranzitorie, care exclude orice fel de dobândire cu caracter de durabilitate și statornicie.

De altfel la aceleași concluzii ne duce și teoria lui Planiol. Legile noastre excepționale asupra

14) Planiol, I. No. 242; Pand. fr., loc. cit. No. 328.

15) Planiol, I. No. 243.

16) Aubry & Rau, I. § 30 pag. 79; F. Herman, sub art. 2 No. 9.

17) Laurent, I. No. 196; comp. F. Herman, sub art. 2 No. 3.

18) Laurent, I. No. 221 pag. 289 și No. 226.

19) Laurent, I. No. 162.

închirierilor nu au făcut altceva decât sau să revie în mod succesiv asupra trecutului, *apreîind după moment, condițiile de legalitate ale contractului de locațiune*, sau să modifice și să suprimă efectele unor anumite drepturi.

Caracterul de retroactivitate al acestor legi a fost dar, firește, bine marcat.

Însfârșit un argument în plus din care se desprinde intenția bine determinată a legiuitorului excepțional de a da efect retroactiv dispozițiilor pe care le-a edictat în materie de locațiune, este acela că atât decretul lege No. 1420/920 cât și legea din 14 Aprilie 1922, a împins până acolo principiul retroactivității încât a violat chiar autoritatea lucrului judecat, adică a atins chiar drepturile definitiv dobândite, definitiv intrate în patrimoniul, ceea ce înseamnă că în anumite momente legiuitorul a socotit ca fiind de o extremă importanță considerațiile de interes obștesc de cari era călăuzit.

Iată principiile generale de drept la care s'a referit desigur jurisprudența Înaltei Curți de Casație atunci când în mai multe rânduri a decis, cu bună dreptate, că: „*dispozițiunile legii din 14 Aprilie 1922, trebuiesc să fie aplicate proceselor cari, născute sub imperiul legiuirilor anterioare, se judecă sub imperiul acelei legi*“.²⁰⁾

E drept că legea din 6 Aprilie 1923 a temperat această excesivă întindere a retroactivității, suprimând vechile dispoziții prin care se aducea atingere lucrului judecat, dar nu e mai puțin adevărat că această lege, păstrând caracterul de ordine publică al celei precedente, prin menținerea art. 4 din acea lege, și-a atribuit în același timp, în mod tacit, puterea retroactivă obișnuită, care, dacă nu mai poate atinge drepturile dobândite prin hotărâri judecătorești definitive, găsește câmp de aplicație în domeniul drepturilor ce sunt încă în curs de valorificare. Tăgăduindu-se acestei din urmă legi orice efect retroactiv, nu numai că s'ar nesocoti caracterul ei de lege de ordine publică, dar s'ar ajunge la o stare legală de contrast, cu atât mai inexplicabilă cu cât, prin evoluție legislativă, ne găsim azi în faza interesului obștesc care tinde spre normalizarea raporturilor dintre proprietari și chiriași.

Principiul înscris în art. 2 c. civ. nu poate reține atenția judecătorului în ceea ce privește aplicarea legii din 6 Aprilie 1923 și pentru considerațiunea că menționata lege, făcând să înceteze efectele celei precedente *din chiar ziua promulgării ei*, adică în *chiar cursul termenului de aplicabilitate* al legii din 14 Aprilie 1922, care expira tocmai la 6 Mai 1923 (23 Aprilie st. v.), termen pe care de presupus era că au comptat toți cei ce au contractat, prin voința legii, și care s'ar

putea susține că le-a fost dobândit. În adevăr legiuitorul din 6 Aprilie 1923, prin articolul unic al legii sale, a prevăzut formal că „*dispozițiunile legii promulgată cu decretul regel No. 1910 din 13 Aprilie 1922, privitoare la prelungirea contractelor de închiriere, se mențin în vigoare până la 6 Mai (23 Aprilie st. v.) 1924 cu următoarele modificări*“, în loc să zică: „*începând dela 6 Mai (23 Aprilie st. v.) 1923*“, ceea ce înseamnă că noua lege a înlocuit pe cea veche din chiar momentul promulgării ei, devenind imediat aplicabilă, și această imediată aplicabilitate lasă să se desprindă lămurit intenția legiuitorului de a modifica *de îndată*, într'un interes de ordine publică, o stare de lucruri care fusese totuși reglementată *pentru un interval de timp determinat*, ce nu se scursese încă. Ideia de retroactivitate o găsim dar curprinsă în chiar această dispozițiune a noiei legi.

Se va obiecta desigur că, prin intentarea acțiunilor, drepturile născute din dispozițiunile vechii legi, fiind puse în mișcare, trebuiesc să fie privite ca dobândite, pe baza principiului că hotărârile judecătorești, atunci când recunosc uneia din părți un drept de proprietate, de folosință sau de creanță, au un caracter *declarativ*, pentru că declară *drepturi preexistente*, și cu acest caracter ele au efect *retroactiv*, în sensul că drepturile recunoscute de ele sunt socotite că au existat întotdeauna.

Răspundem: această obiecțiune ar putea fi luată în seamă, dacă soluțiunea problemei ce ne preocupă ar depinde exclusiv de chestiunea de a se ști la ce anume dată trebuie să fie considerat ca dobândit dreptul exercitat prin acțiunea pendinte. Nu aceasta poate însă conduce la deslegarea problemei. Mai înainte de a se ști la ce anume dată dreptul trebuie să fie socotit ca dobândit, e de examinat dacă există sau nu drepturi în materia excepțională a locațiunii câtă vreme nu a intervenit o hotărâre judecătorească definitivă, sau e vorba numai de *simple interese de valorificat*? Cu prilejul expunerii doctrinale am arătat că aceasta este situația juridică în conflictele dintre proprietari și chiriași sub regimul legiuirilor excepționale, — cari prin însăși natura lor au un efect retroactiv.

De altminterlea, chiar dacă am recunoaște existența unor *drepturi* ce trebuiesc considerate ca *dobândite din momentul intentării acțiunii*; încă această considerație nu este suficientă pentru a le feri de pierdere sau nimicirea ce ar putea să rezulte pentru ele prin efectul retroactivității unei legi noi, având un caracter de ordine publică. Spre a fi puse sub egida art. 1 c. civ., asemenea drepturi ar trebui să mai îndeplinească încă o condițiune: să fie *definitive*, intrate în patrimoniul reclamantului, și această condiție n'o îndeplinesc drepturile născute din niște dispozițiuni

²⁰⁾ Cas. I, dec. 122 din 9 Febr. 1923; Cas. I, dec. 382 din 16 Apr. 1923, *Jurisprudența generală* 1923. No. 4, speța 263.

legale de ordine publică și deci supuse fluctuațiilor dictate de interesul obștesc, câtă vreme au încă nevoie de valorificare sau de *consacrare*, pe care nu o dă decât hotărârea judecătorească cu putere de *lucru judecat*.

De notat iarăși că purtătorii unor asemenea pretinse drepturi, în momentul când și le-au exercitat, nici n'au putut conta pe imuabilitatea lor, date fiind precedentele, și împrejurarea că durată le era mărginită în timp. Nici nu întrezărim măcar în asemenea cazuri cele două principale motive cari, după părerea lui Aubry și Rau, stau la fundamentul regulei înscrise în art. I c. civ: *acea sdruncinare a autorității legii și a încrederei pe care trebuie s'o inspire cetățenilor*, provocată de temerea că o schimbare de legislație ar putea să modifice drepturile anterior dobândite; sau *gravele inconveniente din punct de vedere moral și economic* pe cari le poate produce o lege nouă, care ar vroi să aducă atingere statutului personal sau patrimoniului particularilor, răsturnând sau modificând starea lor actuală.²¹⁾ Cu începerea deli punerea în aplicare a legii măsurilor excepționale și până azi, cetățenii n'au trăit decât cu ideea că materia locațiunii este supusă unui *schimbător regim excepțional*, prin care drepturile și obligațiile respective ale părților au fost *mereu modificate*, căpătând astfel un caracter cu totul *temporal și tranzitoriu*.

În sfârșit se poate încă răspunde celor ce susțin neretroactivitatea legii din 6 Aprilie 1916, că sub regimul excepțional al închirierilor, chiar lucrul judecat, drepturile *definitiv dobândite*, au fost și sunt realmente o pură himeră, un ce efemer ca și legile din cari s'au născut, de oarece, de pildă, locatarul care a dobândit eri sau azi în mod definitiv dreptul a locui un imobil pe baza proroğațiunii legale, a putut și poate să-l piarză mâine odată cu încetarea stărei legale ce-l crease pentru momentane nevoi obștești.

Găsim dar, în rezumat, că se face prea mare caz de *drepturile dobândite* despre cari s'au ocupat comentatorii, fără să prevadă, bine înțeles, că un cataclism mondial va necesita în anumite materii repetate și succesive legiferări cu caracter de ordine publică.

Pentru a evidenția și mai bine teoria pe care o susținem, să dăm câteva exemple:

A) Nevoi obștești au impus eri grava atingere adusă proprietății prin înființarea dreptului de rechiziție și instituirea unor organe speciale menite să dispue de folosința locuințelor. În virtutea acestei măsuri s'au putut valorifica interese socotite atunci ca legitime. Astăzi ordinea publică a crezut nimerit să suprimă măsura edictată în trecut și organele chemate să o înfăptuiască. Interesul particular de aci înainte trebuie să se

plece în fața interesului obștesc care nu-l mai socotește demn de ocrotirea lui, și astfel trebuie să dispară, ne mai putându-și căpăta pe viitor valorificare; altmintrelea ordinea publică s'ar simți jignită prin coexistența unor stări de fapt și de drept contradictorii, de natură să creeze diferite categorii de indivizi, unii privilegiați și alții nu, atunci când actuala stare legislativă a ridicat starea de privilegiu.

Din acest punct de vedere s'ar putea încă adăoga, că din momentul în care legea nouă a scos formal de sub ocrotirea ei contractele de închiriere de imobile *definitiv rechiziționate*, încheiate prin mijlocirea oficiilor de închiriere, lăsând astfel aceste contracte sub regimul dreptului comun, cu atât mai puțin ar fi îndreptățite Tribunalele, ca instanțe de apel, să consfințească astăzi niște *rechizițiuni de imobile nedefinitive*, adică niște drepturi nedefinitiv dobândite, sau mai bine zis niște *simple interese* încă nevalorificate, atunci când instanțele prime, a căror prorogare sunt, au fost desființate.

Soluțiunea contrarie ar duce la rezultatul anormal și jignitor pentru ordinea publică de a se perpetua sub o altă formă instituții și stări de drept desființate într'un interes general, și de a se valorifica niște simple interese, atunci când interese de acelaș fel, transformate în trecut în drepturi definitive prin efectul lucrului judecat, nu mai pot beneficia astăzi de prelungirea termenului acordat de lege și sunt astfel abandonate liberei tranzacții.

S'a susținut însă că, în ce privește procesele în curs referitoare la rechizițiunile de imobile și atribuirea lor de către oficiile de închiriere, ar fi inutil să se mai discute chestiunea de a se ști dacă li se aplică sau nu dispozițiile cuprinse în legea cea nouă, deoarece prin § 4 alin. 2 și § 20 al acestei legi nu s'a ridicat dreptul de rechiziție stabilit prin *legea din 21 August 1921 pentru înființarea oficiilor de închiriere*, așa încât acest drept poate să fie încă exercitat de organele competente, neexistând nici un fel de conflict între starea legală din trecut și cea actuală.

Această ingeni-asă susținere, care nu se poate sprijini fără îndoială pe interpretarea gramaticală sau literală a noiei legi, a căutat argumente în *lucrările pregătitoare*, și anume în *declarațiunile* făcute de d-l *Ministru al Justiției* la Senat și la Cameră cu prilejul votării legii din 6 Apr. 1923.

Iată acele declarațiuni, astfel cum le găsim reproduse în *Monitorul Oficial*:

I. Desbaterile Senatului

Sedința dela 29 Martie 1923 ²²⁾.

„D-l *Sima Niculescu*. Ași ruga pe d-l *Ministru* să-mi

²²⁾ *Monitorul Oficial* din 20 Mai 1923, Desb. Senatului No. 54, pag. 906 col. 2 jos.

²¹⁾ *Aubry & Rau*, I, § 30 pag. 66.

dea două lămuriri: ce se face cu imobilele cari vor fi părăsite temporar și ale căror contracte se reziliază, precum și cu imobilele străinilor stabiliți în țară după 14 August 1916 ale căror contracte expiră după 9 luni? Conform sistemului nostru de legislație de astăzi, adică al legii oficiilor de închiriere, deși contractul s'a desființat conform acestui aliniat 4, însă, după legea oficiilor de închiriere, fostul chiriaș are dreptul să rămână tot în imobil.

„D-l General Lambru. Pentru a răspunde la chestiunile ridicate de d-v., *Comitetul delegaților* a formulat un amendament, care cred că vă va satisface. Acest amendament, care va forma un *paragraf special*,²³⁾ are următoarea cuprindere:

„Toate imobilele cari rămân libere în virtutea dispozițiilor legii de față, prin bună învoială sau forță majoră, sunt la dispoziția proprietarilor lor, cari pot dispune de ele fără amestecul oficiilor de închiriere, cu condițiunea de a nu lua chirii de speculă“²⁴⁾.

„D-l I. Th. Florescu, ministru de justiție: În ce privește pima chestiune, cred că sunteți satisfăcuți de dispozițiunea pe care a introdus-o în lege *Senatul*. Eu nu am pus-o, deoarece îmi era teamă de speculă, căci sunt și oameni lacomi cari în loc de 5 mii vor să ia 500.000. Amendamentul propus de d-l G-ral Lambru este însă așa de bine redactat, încât înlătură această temere, și nu este în fond altceva decât pur și simplu înlăturarea oficiilor de închiriere.

„Această instituțiune care fusese creiată și pentru împiedecarea speculei, avea însă și ceva *vexatoriu* pentru proprietari, pentru că nu le mai permitea să-și aleagă ei chiriașii, și adese ori persoane compromițătoare erau introduse în căminurile celor mai onorabile familii. De aci nemulțumirea generală a proprietarilor contra oficiilor de închiriere.

„Cântărind avantajele și dezavantajele și în așteptarea votărei noiei legi în contra speculei, primesc amendamentul d-lui G-ral Lambru“ (aplaude).

Apoi, după câteva minute:

„D-l I. Predescu: Domnilor senatori, față cu expunerea de până acum, amendamentul pe care vreau să-l propun cred că este încă necesar.

„Sunt imobile cari au fost rechiziționate de către oficiile de închiriere. Eu socotesc că aceste imobile ar trebui scoase de sub regimul acestei legi. Și atunci, la aliniatul 4 propun să se adauge: „Imobilele rechiziționate până în prezent nu intră sub regimul actualei legi“²⁵⁾.

D-l I. Th. Florescu, ministru de justiție: sunt de părere să se primească acest amendament, căci sunt și acum imobile rechiziționate și cari cu drept cuvânt nu intră în prevederile legii actuale. Ele continuă de a fi rechiziționate după necesitățile locale“. (!!!)

II. Desbaterile Camerei

Sedința dela 31 Martie 1923

„D-l I. Th. Florescu, ministrul de justiție: Al patrulea: un domn deputat din Bucovina²⁶⁾ a pus între-

barea dacă imobilele rechiziționate până în prezent nu beneficiază de regimul actualei legi. Este un amendament introdus de Senat. Aceasta însemnează că conform legilor de rechiziții, locuințele continuă să fie rechiziționate dar nu intră în prevederile actualei legi. Nici un funcționar nu rămâne pe dinafară“.

Iată faimoasele declarațiuni ministeriale pe baza cărora se pretinde că dispozițiunile legii din 6 Aprilie 1923 nu interzic pe viitor rechiziționarea, deci și atribuirea locuințelor și cu atât mai puțin nu s'ar opune ca rechizițiile și atribuirile în trecut ordonate de oficiile de închiriere, să fie astăzi înfăptuite prin confirmarea în apel a hotărârilor pronunțate de acele oficii.

Iată-ne dar puși în penibila situație de a examina iarăși, în mod special de astădată, valoarea declarațiunilor ministeriale propuse ca mijloc de interpretare a legii din 6 Aprilie 1923²⁷⁾.

În acest scop vom face pentru un moment abstracție de declarațiile ministrului, și ne vom referi numai la cele l'alte discuțiuni urmate cu prilejul votărei celor două paragrafe ale legii din 6 Aprilie 1923, ce ne interesează: § 4 al. 2 și § 20.

Ce rezultă din complexul desbaterilor Parlamentare? Rezultă în prim rând, că dispozițiile ambelor paragrafe sus menționate, nu figurau în proiectul Guvernului, ci au fost introduse pe cale de amendamente, propuse la Senat. Interpretul așa dar trebuie să fie preocupat în prim rând de intenția pe care au avut-o, de scopul pe care l'au urmărit autorii amendamentelor propuse. Or, amendamentul d-lui General Lambru, care a devenit § 20 al legii, e rezultatul ideii care frământa pe numitul d-l senator încă de pe vremea când s'a votat legea din 14 Aprilie 1922, când în ședința Senatului de la 7 Aprilie 1922 a făcut următoarea senzațională declarație: „Credem că oficiile de închiriere se vor desființa, că sunt cuibare de pungășii“. ²⁸⁾ Consecințe acestei idei, d-sa a formulat o dispoziție datorită căreia s'a lăsat liberei transacții o serie întreagă de contracte de închiriere ce nu se puteau încheia până atunci decât prin mijlocirea oficiilor de închiriere, oficii al căror rol devenea astfel cu totul nul, după cum însuși ministrul Justiției a fost nevoit s'o recunoască, declarând categoric că amendamentul propus de d-l General Lambru: „nu este în fond altceva decât pur și simplu înlăturarea oficiilor de închiriere“.

Observăm de altfel, că d. general Lambru și-a anunțat amendamentul răspunzând la o întrebare a d lui senator Sima Niculescu care era preocupat de soarta unor anumite contracte ce aveau să expire în anul de aplicare al legii și cari prin atingerea termenului deschideau oficiilor de închiriere putința de a interveni, fie pentru a atri-

23) Paragraful 20 (n. a).

24) Acest amendament a fost adoptat fără altă modificare decât aceia că s'au eliminat cuvintele „cu condițiunea de a nu lua chirii de speculă“, devenind astfel § 20 al legii.

25) Acest amendament a fost primit după ce i s'au făcut următoarele modificări pur redacționale ce nu alterează întru nimic ideia propunătorului: în loc de „nu intră sub regimul actualei legi“ s'a zis: „nu beneficiază de regimul actualei legi“.

26) Zadarnic va căuta cineva să găsească în coloanele Monitorului Oficial numele și întrebarea deputatului din Bucovina la care face aluzie răspunsul ministrului.

27) Vezi broșura noastră, Cum a fost votată legea închirierilor, pag. 21 și urm. Tip. Curierul Judiciar.

28) Vezi Codul Închirierilor, Desb. Sen., pag. 8 jos.

bui imobilele altor persoane, fie pentru a recunoaște chiriașului cu contractul expirat dreptul de a continua locațiunea. Prin răspunsul dat d-lui senator Sima Niculescu, cu confirmarea ministrului, s'a lămurit că contractele în chestiune sunt scoase de sub regimul legii oficiilor de închiriere și lăsate liberii transacții, proprietarul putând dispune de imobil și a-l închiria cui va voi.

În sfârșit, lămuririle ministrului, n'au făcut de cât să scoată și mai bine în evidență ideea urmărită de d-l general Lambru prin amendamentul său și justificarea dispozițiunei că: instituția oficiilor de închiriere prin aceea că avea în ea „*ceva vexatoriu pentru proprietari pentru că nu le mai permitea să-și aleagă singuri chiriașii*”; de unde: „*nemulțumirea generală a proprietarilor contra oficiilor de închiriere*”. E drept că ministrul a relevat și cel l'alt scop pentru care fuseseră create oficiile de închiriere: „*împiedecarea speculei*”, scop ce nu mai putea fi atins prin adoptarea amendamentului d-lui general Lambru, însă „*cântărind desavantajile*” pe cari le prilejuia, din acest punct de vedere „*înlăturarea oficiilor de închiriere*” și „*avantajile*” ce aveau să rezulte, i s'a părut că cumpâna atârna de partea avantajilor și a declarat că *primește amendamentul*, cu atât mai mult cu cât prevedea evitarea desavantajilor prin „*votarea noiei legi contra speculei*” în a cărei „*așteptare*” ministrul era.

Trecând la § 4 constatăm că alin. 2 al acestui paragraf a eșit din preocuparea d-lui Senator I. Predescu de soarta „*imobilelor rechiziționate de către oficiile de închiriere*”. D-sa a fost de părere „*că aceste imobile ar trebui scoase de sub regimul acestei legi*” (legea din 6 Aprilie 1923) adică de sub legiuita prorogare a contractelor, și deci abandonate liberei transacții. Această idee d-l Predescu a concretizat-o în amendamentul său, și acest amendament a fost primit și de Ministrul Justiției și de corpul legiuitor.

Dealtmădintrelea este neîndoelnic că amendamentul d-lui Predescu n'a fost altceva decât o *complectare* a amendamentului d-lui General Lambru. Primul viza viitorul: scutirea de rechiziție a imobilelor ce nu mai fuseseră rechiziționate și cari devenind libere, puteau să fie, dacă nu ar fi fost abandonate liberei transacții; secundul *complectând măsura*, îngloba și trecutul sub prevederile legii, vizând imobilele ce fuseseră rechiziționate, și care ar fi rămas sub acelaș regim dacă nu s'ar fi prevăzut că pe viitor legea nu înțelege să prelungească contractele încheiate în asemenea împrejurări de către oficiile de închiriere.

Acum că cunoaștem rostul celor două amendamente devenite lege, și scopul pe care l'au urmărit cei ce le-au propus, naște întrebarea: declarațiile Ministrului Justiției au contrazis și în ce măsură intențiile propunătorilor, și în, caz afir-

mativ, care este importanța și valoarea declarațiilor ministeriale?

În ceea ce privește amendamentul d-lui General Lambru, am arătat că ideea sa călăuzitoare de parte de a fi nimicită prin declarațiile d-lui Ministru al Justiției, a fost din potrivă confirmată și întărită.

Declarațiile Ministrului s'ar părea că suut neconforme doar cu intențiile d-lui Senator Predescu. Zicem s'ar părea, pentru că în prima parte a declarației pe care a făcut-o la Senat autorul noiei legi asupra închirierilor, a spus categoric, *aprobând în totul părerea d-lui Predescu*: „sunt de părere să se primească acest amendament, căci sunt și acum imobile rechiziționate, și cari cu drept cuvânt nu intră în prevederile acestei legi”. Numai propoziția următoare: „*Ele continuă a fi rechiziționate după necesitățile locale*” e contradictorie. Contradicția însă nu atinge amendamentul, ci chiar declarația d-lui Ministru. În adevăr, Ministrul a debutat prin a recunoaște că sunt și acum imobile rechiziționate, cari cu drept cuvânt nu intră în prevederile legii din 6 Aprilie 1923. Această recunoaștere a rămas dobândită atât desbaterilor cât și celui care a propus amendamentul primit de Senat după chiar recomandăția d-lui Ministru.

D sa nu mai putea așa dar să adauge că acele imobile vor continua să fie rechiziționate. Și făcând această adăogire, n'a contrazis nici pe d-l Predescu, nici principiul legii, ci s'a contrazis pe sine.

Cât despre agravanta dela Cameră aproape că nu ne vine s'o mai relevăm. Aci, răspunzând la o întrebare imaginară (căci Monitorul Oficial nu pomeneste despre o asemenea întrebare), atunci când a uitat să răspundă la alte întrebări despre cari face mențiune foaia oficială, d-l ministru s'a întrecut în contradicție: „*locuințele continuă să fie rechiziționate, dar nu intră în prevederile acestei legi*”!

Nu intră în prevederile legii, deci sunt abandonate liberei transacții; dar continuă să fie rechiziționate, adică nu sunt lăsate liberii transacții! Fantastic! Cu atât mai fantastic cu cât, cel puțin în ceea ce privește Capitala, s'au și desființat de fapt organele ce aveau menirea să efectueze rechizițiile de imobile, și aceasta tocmai pe baza § 4 al. 2 și § 20 din lege.

D-l Ministru al Justiției are însă o scuză pentru contradicția sa. În pripa cu care a corectat stenogramele oficiale, retrase dela Monitorul Oficial în acest scop, a avut impresia că declarațiile sale, astfel cum fuseseră prinse de condeiul stenografic, nu erau destul de clare și-a adăogat ideea continuării rechizițiilor, fără să observe că prin acest adaos în loc să-și lămurească declarațiile a introdus în ele ceva contradictoriu, pentru d-sa, bine înțeles,

nu pentru principiul legii, - care a rămas neatinse ²⁹⁾.

E la mijloc, precum se vede, un *lapsus... calamitatis* !

Din cele ce preced rezultă cu suficiență că parte din declarațiile făcute de d-l ministru al justiției cu prilejul votării § 4 al. 2 din lege nu au altă valoare decât aceea a unei *enorme și surprinzătoare contradicții*, pe care balanța Justiției n'ar putea-o suporta fără a risca să se rupă.

Cei mai fervenți adepți ai declarațiilor ministeriale trebuiesc dar să renunțe de a le mai invoca înaintea instanțelor judecătorești pentru interpretarea legii din 6 Aprilie 1923. I-am convins, credem, despre aceasta printr'o demonstrație aproape matematică. Spre a le întări credința, le mai amintim următorul pasaj din *Laurent* ³⁰⁾ care ocupându-se de valoarea pe care o pot avea pentru interpretarea codului civil discuțiunile din consiliul de stat și observațiile Tribonatului și recunoscând importanța lor, ca istoric al redactării, se întreabă :

„Aceasta însemnează însă că tot ce s'a spus în consiliul de stat, constituie un *comentariu autentic al codului* ? Dacă ar fi astfel, am avea adesea *comentarii contradictorii*...”

„Nimic mai înțelept decât ceea ce spune *Zacharia* : „Nu pot fi asimilate cu o interpretare autentică opiniunile emise în consiliul de stat, *chiar atunci când ele ar fi fost adoptate*“. Se poate vedea, în lucrarea d-lui Delisle, asupra interpretării legilor un exemplu remarcabil despre ceea ce spune jurisconsultul german. Consiliul de stat adoptă art. 915 după o explicație amănunțită pe care unul dintre consilieri o dă asupra acestei dispozițiuni. Or, se găsi că *explicația contrazicea textul*. Ce era de făcut ? *S'a lăsat la o parte explicația și s'a observat litera clară și formală a legii*.”

„Discursurile oratorilor guvernului oferă și mai puțină garanție. E adevărat că ei fuseseră aleși de primul consul din sânul consiliului de stat ; asistaseră dar la discuție ; mai mult ca oricine trebuiau să cunoască adevărul spirit al legilor ale căror motive le expuneau. Se va citi astfel cu folos discursurile rostite de oamenii superiori, ca *Portalis*. Ele n'au însă decât *autoritatea pe care le-o dă numele oratorului*. Discursurile lor nu erau comunicate Consiliului de stat decât după ce fuseseră pronunțate la tribuna legislativă. *Oratorii exprimau dar nu gândul consiliului, ci gândul lor individual*.”

„Rezultă din cele ce preced că *discursurile* au și mai puțină importanță decât rapoartele secțiunilor centrale sau comisiilor din Camerele noastre”.

Și celebrul comentator al Codului civil încheie astfel :

„Concluzia noastră este că trebuiesc totdeauna consultate lucrările pregătitoare ; dar trebuie să ne ferim de a vedea în ele o *interpretare autentică a codului*. Am ajunge la *erezii juridice de le-am primi în întregul lor*”.

Dacă acestea sunt observațiile pe cari i le-au sugerat lui *Laurent* lucrările preparatorii ale

codului civil ; dacă pentru comentatori părerea exprimată într'un discurs al lui *Portalis* nu are altă autoritate decât aceea pe cari i-o dă *numele aceluia mare jurisconsult*, ce putem noi spune astăzi despre lucrările pregătitoare ale legiilor noastre excepționale în materie de locațiune ? Și cum am putea sacrifica litera și spiritul unei legi, *prefăcând-o* cu declarațiile contradictorii ale acelorora dela cari nici nu emană măcar unele dispozițiuni supuse interpretării ?

În sfârșit, pentru a termina cu chestia rechizițiilor de imobile, semnalăm celor ce preconizează perpetuarea unei măsuri proclamată în plin parlament ca vexatorie, că legea asupra oficiilor de închiriere, ale cărei dispozițiuni n'au fost declarate de ordine publică, nu este o lege de sine stătătoare, ci o simplă lege organică și de procedură *anexă* a legiilor excepționale ce au reglementat și reglementează fondul drepturilor în materie de locațiuni. Ca urmare, și pe baza dispozițiunei cuprinsă în art. 4 al legii din 14 Apr. 1922, menținut de legea actuală, că : „*orice dispozițiuni contrarii se abrogă*“, nici urmă de îndoială nu poate să existe că orice prevederi din legea anterioară a oficiilor de închiriere cari sunt *în contradicție cu principiile și regulile înscrise în legea din 6 Aprilie 1923* nu mai pot fi aplicate.

Tot atât de adevărat este iarăși că așa zisele drepturi sau interese ce puteau naște pentru cine-va din prevederile legii oficiilor de închiriere nu erau niște drepturi sau interese ce puteau fi dobândite, și deci fiindă legalmente, fără existența și intervenția organelor create în acest scop prin acea lege. Or din moment ce, în orașul București cel puțin, ca un efect imediat al promulgării legii din 6 Aprilie 1923, *oficiile de închiriere au fost desființate*, întrebăm pe d-l ministru de justiție, independent de orice altă considerație, cine va da de aci înainte fiindă legală unor drepturi sau interese ce nu puteau fi realizate de cetățeni decât prin exercitiul rechizițiunei și atribuirii, atunci când organul prim și esențial menit să conducă la dobândirea acelor drepturi a fost desființat pur și simplu fără înlocuire ? Noi știm că în genere suprimarea materială a unui organ, ori care ar fi el, face să-i înceteze și funcțiunile, nimicindu-se totdeodată tot ceea ce se putea dobândi, crea, etc., prin mijlocirea lor, — afară de cazul când un alt organ nu ar fi în măsură să suplinească funcțiunile celui dispărut.

Prea multă filozofie însă pentru rezolvarea unei chestiuni de abecedar...

B) Alt exemplu cu privire la *prețul închirierilor* : *Decretul-lege 1420/920*, pentru considerațiuni de interes general, existente la 2 Aprilie 1920, a crezut util să limiteze quantumul chiriilor prevăzând prin art. 6 un *spor fix* de chirie, și un drept la *supra-spor*, ce urma să fie fixat de ar-

29) Vezi în ce privește primele declarații, *necorectate încă*, ale d-lui Ministru al Justiției : *Conduratu*, Legea din 6 Apr. 1923, *Desb. Sen.*, pag. 43 și *Desb. Camerii* pag. 72.

30) *Laurent*, I. No. 275.

bitri, cum și anumite *sporuri suplimentare*, prin art. 11. Mai mult, dând acestei dispoziții un caracter de *ordine publică absolută*, prin art. 40, a sancționat abaterile penalicește făcând aplicabile dispozițiile art. 35 din legea măsurilor excepționale.

Legea din 14 Aprilie 1922, prin art. 1 a stabilit alte cote pentru sporul de chirie, și prin art. 3 a sancționat abaterile cu o pedeapsă mai blândă: o amendă reprezentând înzecitul chiriei, dată sau primită, penalitate ce isbea pe ambele părți contractante.

Legea din 6 Aprilie 1923, prin paragraful său 1, a statornicit un alt spor de chirie majorat; prin § 5 al. 6 a acordat încă un *spor special*; prin § 9 a aplicat sporul și la contractele în curs de executare; în schimb însă, pentru că interesele obștești actuale nu mai reclamau menținerea măsurii drastice din trecut, a desființat, prin § 18, penalitatea prevăzută în caz de abateri de art. 3 din vechea lege; iar desbaterile parlamentare ne arată că prin suprimarea acelei penalități, efectuată în comitetul delegaților la Senat, legiuitorul a înțeles să lase părților *facultatea de a se înțelege între dânsule prin bună învoială în ceea ce privește quantumul de chirie*³¹⁾.

Observăm așa dar că ordinea publică, la 6 Aprilie 1923, a proclamat principiul liberei tranzacțiuni în ceea ce privește quantumul chiriilor, și ceea ce constituia mai înainte un fapt *ilicit*, pentru considerațiuni de interes obștesc, a devenit acum ceva *licit*, pe baza acelorasi considerațiuni.

Chestiune? Un proces început sub imperiul decretului-lege 1420/920, și având drept obiect reducerea chiriei contractuale, în temeiul art. 7 din acel decret, sub cuvânt că în contract s'a prevăzut o chirie prea mare, după cari dispozițiuni legale va trebui să-și capete definitivă soluțiune? Prin aplicarea dispozițiilor de ordine publică din legea abrogată, sau avându-se în vedere dispozițiunile de ordine publică în vigoare în momentul când justiția trebuie să sancționeze, transformând în drept definitiv ceea ce constituia până atunci pentru partea reclamantă un simplu *interes* născut dintr'o veche dispoziție legală?

Principiile pe care le-am enunțat se opun în mod categoric la aplicarea dispozițiilor din legea abrogată.

Dispozițiunile legii în vigoare fiind și de ordine publică au fără îndoială efect retroactiv, se întind asupra trecutului și îl guvernează, întrucât acel trecut nu înfățișează drepturi definitiv dobândite ci simple *interese în curs de valorificare*. Justiția nu mai poate considera ca *ilicit* un fapt sau un act care, astăzi, când are a se pronunța, când are a da soluția definitivă și întări dreptul pretins

sau interesul pus în mișcare, este recunoscut legalmente ca licit în temeiul unor considerațiuni de ordine publică. Ordinea publică ar fi jignită.

Am putea multiplica exemplele, dar credem inutil.

Concluzia se impune: legea din 6 Aprilie 1923 trebuie să fie aplicată și pentru rezolvarea diferendelor în curs născute sub imperiul legii precedente, lege pe care a înlocuit-o mai înainte chiar de a fi expirat termenul ei de aplicare.

Dacă legiuitorul din 6 Aprilie 1923 nu s'a gândit să introducă în monumentală-i operă pe care a botezat-o prin expunerea de motive «lege de tranzacție», obișnuitele *dispoziții tranzitorii*; dacă autorul proiectului-lege cu prilejul discuțiilor ce au avut loc în Corpurile legiuitoare a dovedit că el însuși nu este lămurit asupra înțelesului pe care îl are principiul înscris în art. 1 c. civ., dând lămuriri cu caracter contradictoriu, din cari reese că după concepția sa legea din 6 Aprilie 1923 are și nu are efect retroactiv, după cazuri, — aceasta nu însemnează că art. 1 din c. civ. poate să pue obstacol retroactivității menționatei legi.

După cum am arătat, din complexul tuturilor teoriilor emise de marii comentatori ai dreptului, rezultă în mod precis că atunci când e vorba de dispozițiuni ce au un caracter de ordine publică, o lege nouă, mai ales când e rezultatul unor continue prefaceri dictate de un interes obștesc, și prin cari se apreciază în mod diferit condițiile și caracterele de legalitate într'o anumită materie, trebuie să aibă efect retroactiv, tocmai în vederea acelei păci și armonii sociale la care tinde în prim rând o lege de ordine publică. Jurisprudența anterior stabilită de Înalta Curte de Casație va servi în această privință de normă călăuzitoare pentru instanțele de fond.

I. GR. PERIȚEANU

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE S. I

Audiența dela 18 Octombrie 1922

Președenția d-lui GH. V. BUZDUGAN, Președinte

Mihalache Stere cu Anică Cosma

Deciziunea No. 1034

Ordonanțe prezidențiale. — Apel. — De când curge termenul de apel. — Instanța de *référé*. — Dacă sunt admisibile probele din dreptul comun? — Art. 66 bis pr. civ.

1. Potrivit art. 66 bis pr. civ. atât în caz de admitere, cât și în caz de respingerza cererii, termenul de apel contra ordonanței prezidențiale curge dela comunicarea ordonanței, fără a se distinge dacă părțile au fost sau nu de față la pronunțarea ordonanței.

2. Dacă interesul rezolvării urgente a unei cereri ce tinde la asigurarea unui drept ce s'ar păgubi prin întârziere, instanțele de *référé* nu pot examina însăși fondul dreptului în litigiu, ele însă au obligațiunea de a examina mijloacele de probă

31) Vezi *Conduratu*, Inchirierea sub imperiul legii din 6 Aprilie 1923, Desb. Senat., pag. 57.

invocate de părți pentru a justifica necesitatea măsurii provizorii ce o cer, așa că în principiu, probele permise în dreptul comun sunt admisibile.

Curtea,

Ascultând raportul; pe recurent prin avocat G. M. Dumitrescu în susțineri și pe intimată prin avocat C. Iordănescu în combateri și

Deliberând,

Asupra recursului făcut de Mihalache Stere în contra sentinței cu No. 122/922 dată de Trib. Ialomița în cauză cu intimata Anica Cosma.

Asupra motivului I de recurs :

«Violarea art. 66 bis din pr. civ. al. 5 și 2.

«Exces de putere. Am ridicat incidentul de tardivitate al apelului, deoarece n'a făcut în timp de cinci zile libere, ordonanța fiind dată la 30 Mai și apelul interjectat la 20 Iunie 1922.

«Eu am fost pârât în ordonanță și n'am știut de darea ei, căci chemarea noastră înaintea d-lui Prim-președinte pentru lămuriri conform art. 104 din pr. civ. n'a schimbat caracterul procedurii din grațioasă în contencioasă, căci față de reclamant termenul nu curge dela comunicare, deoarece nu era compatibilă cu situația reclamantului în referă, fiindcă pârâtul necitat nici nu cunoaște ordonanța prin care se resping pretențiunile reclamantului și deci nu e în măsură a comunica acea ordonanță față de reclamant, termenul de apel la complex a curs dela data când presidentul a dat ordonanța, deci apelul e tardiv».

Având în vedere sentința atacată cu recurs prin care se constată că, intimata Anica Cosma chiriașă principală a unui imobil în care exercita comerțul de brutărie, a cerut Trib. Ialomița, expulzarea recurentului din imobil pe care îl ocupa în mod samavolnic;

Că această cerere a fost respinsă de Primul-președinte al Tribunalului, însă în urma apelului intimătei de azi, Anica Cosma, Tribunalul a reformat ordonanța prezidențială și a încuviințat expulzarea recurentului;

Având în vedere că ordonanța prezidențială fiind pronunțată la 30 Mai 1922, iar apelul introdus la 22 Iunie 1922, recurentul a susținut înaintea Tribunalului că apelul este tardiv, fiind făcut peste termenul de cinci zile prevăzut de art. 66 bis; că însă Tribunalul a respins acest incident pe motiv că termenul de apel pentru ambele părți curge dela comunicarea hotărârei, care în specie nu a avut loc, soluțiune ridicată de recurent prin motivul de recurs că violând art. 66 bis pr. civ.;

Considerând că, potrivit art. 66 bis pr. civ., atât în caz de admitere cât și în caz de respingerea cererei, termenul de apel contra ordonanțelor prezidențiale curge dela comunicarea ordonanței, fără a se distinge dacă părțile au fost sau nu de față la pronunțarea ordonanței;

Că, în specie constant fiind că ordonanța prezidențială care de altfel a fost dată în prezența părților și în urma citărei lor, nu a fost comunicată de recurent intimătei, spre a face să curgă termenul de apel, urmează că Tribunalul în conformitate cu legea consideră apelul intimătei ca fiind introdus în termen și deci motivul de recurs e neîntemeiat;

Asupra motivului II de recurs :

„Omisiune esențială și exces de putere.

„Am solicitat Tribunalului interogatoriu Anicăi N. Cosma pentru a dovedi că actul de angajament, aut. de Trib. jud. Ialomița sub No. 964/920 este simulat și că în fapt e o subînchiriere.

„Tribunalul îmi respinge acest probatoriu și omite a se pronunța asupra subsidiarului, cerut atât în concluzii orale cât și în cele scrise; că dacă în fața d-lui Prim-președinte al Trib. unde afacerea s'a pertractat pe cale grațioasă nu erau admise asemenea mijloace probatorii, în apel unde procedura devenise contencioasă, asemenea procedură probatorie

e admisibilă după dreptul comun, cu condiția esențială de a se putea administra cu cea mai extremă rapiditate, căci ele nu tranșau fondul dreptului și administrarea lor aveau de efect, ca să arate care dintre părțile litigante are în favoarea sa aparențele unei situații juridice legale și justifică un interes legitim».

Având în vedere că înaintea Tribunalului, recurentul a susținut că între el și intimată a intervenit numai în mod aparent un act de angajament prin care se obligă a administra brutăria în schimbul unui salariu;

Că în acest act de angajament se ascunde subînchirierea făcută sub această formă pentru a eluda interdicțiunea subînchirierii și pentru a dovedi aceasta a cerut chemarea la interogatoriu a intimătei; însă Tribunalul a respins acest mijloc de dovadă, motivând că probele prevăzute de dreptul comun nu se pot administra pe calea procedurii sumare a art. 66 bis pr. civ.;

Considerând, că dacă în interesul rezolvării urgente a unei cereri ce tinde la asigurarea unui drept ce s'ar păgubi prin întârziere, instanțele excepționale create de acest text de lege nu pot examina însăși fondul dreptului în litigiu și sunt ținute a face numai un examen sumar al afacerii, ele au însă obligațiunea de a examina mijloacele de probă invocate de părți, pentru a justifica necesitatea măsurii provizorii ce se solicită;

Că în principiu, probele permise în dreptul comun sunt admisibile cu ocaziunea unei asemenea cereri, astfel că Tribunalul hotărând, în specie, că proba prin interogatoriu, martori, expertiză și alte probe prevăzute de dreptul comun, nu sunt admisibile în aceste litigii, violează art. 66 bis pr. civ.;

Că deci acest motiv de recurs e întemeiat și cătă a se admite;

Văzând că recurentul nu a mai susținut motivul al treilea de recurs, Curtea, admite recursul etc.

NOTA. — Curtea de Casație prin decizia de față rezolvă o foarte importantă chestiune în materie de ordonanțe prezidențiale, anume dacă pe calea referențului se pot admite probe și în ce fel se pot admite.

Problema prezintă interes având în vedere natura specială a ordonanțelor prezidențiale. Este bine cunoscut că aceste ordonanțe nu se pot da decât în cazuri grabnice și apoi se știe că pe această cale nu se pot tranșa chestiuni, care ar atinge fondul dreptului.

Aceste două principii, care domină toată materia ordonanțelor date în conformitate cu art. 66 bis nu fac oare imposibilă admiterea oricărui probatoriu? Obiecțiunea astfel formulată apare ca îndestul de serioasă și mulți vor fi ispițiți la prima vedere să refuze primirea dovezilor în materia ce ne preocupă.

Totuși, cred că o examinare mai atentă ne îndrituește, din potrivă, a conchide că nu trebuie să refuzăm orice probă în referă, și că va fi de examinat de cele mai multe ori, în speță, dacă se cade sau nu.

Dacă am decide altfel ar fi să dăm acestei instituțiuni o întrebuințare prea redusă; nu am fi poate urmăriți scopului legiuitorului din 1900.

În Franța admiterea principală a probelor pare incontestabilă, căci, în adevăr, numeroase hotărâri admit între altele chiar expertize pe această cale în vederea unui eventual proces de fond. 1) Doctrina de asemenea admite același lucru când spune : „Les modes de preuves admissibles devant le tribunal sont également devant le juge des référés. „La preuve par écrit, la preuve par témoins laqu-

„quelle se fera suivant les formes des enquêtes sommaires, l'aveu, le serment décisive, ou supplétoire sont donc recevables en référé“.²⁾

Cred că în această materie s'ar putea primi următorul criteriu de judecată.

Aceiași dificultate sau mai bine zis același fel de a se pune problema îmi pare că se găsește într-o altă materie, care are oarecari asemănări cu instituția de care ne ocupăm sub înnume raporturi. Este vorba de materia posesiunii, unde tot astfel se judecă ceva provizoriu și nu se atinge fondul dreptului.

Se cunoaște importanța chestiune a cumulului petitorului cu posesorul și cum acest cumul nu este permis. Se știe de asemenea că acest lucru nu este posibil tocmai fiindcă pe calea petitorului se tranșează fondul dreptului, iar în posesoriu nu se discută decât posesia.

În posesoriu nu se poate admite o anchetă sau un mijloc de instrucție când el ar privi soluționarea procesului de fond, dar aceste dovezi vor putea fi primite când ele ar fi în legătură numai cu posesia, bună oară când ar avea de scop să stabilească caracterul unei posesii.³⁾

Aceiași idee cred că trebuie să conducă și în refere, unde vom refuza în totdeauna o dovadă care ar tranșa fondul dreptului sau ar face iluzorie urgența care este de esență referendului. Dar în afară de aceasta, cu aceste îngrădiri, cred că nu se poate refuza principial probele în refere. Martorii, interogatorul, prezumțiile, jurământul, expertizele, sau cercetările locale nu vor putea fi refuzate.

În privința probelor reconstituite, a actelor mai dinainte făurite, admiterea lor în refere pare mai îndoiioasă, căci mai întotdeauna ele vor privi însuși fondul dreptului; totuși vor fi cazuri în care judecătorul va putea admite și aceste dovezi apreciind în speță.

Într'un cuvânt, pentru a îmbrățișa chestiunea admisibilității probelor într-o formulă generală, vom zice că judecătorul va avea să aprecieze dacă proba cerută este concludentă și soluționează un punct ce poate fi dedus spre judecare în refere. În acest caz o va admite.

De câte ori însă primirea unei probe va presupune examinarea fondului care scapă judecătorului în refere, o va respinge ca inadmisibilă.

G. M. POPESCU

Doctor în drept dela Facultatea
din Paris, Judecător de ședință
Trib. Ilfov

CURTEA DE APEL DIN BUCUREȘTI S. II

Audiența dela 5 Ianuarie 1923

Președinția d-lui I. DIMANCEA, Consilier.

Lucia Gheorghiu și B-ca Marmorosch, Blank & Co. cu I. S. Codreanu
Decizia No. 14

Adjudecare. — Cerere de evicțiune. — Dacă este aplicabil art. 1364 c. civ.? — Art. 568 pr. civ. — Prescripția de 5 ani. — Femea măritată. — Inaplicabilitate.

Adjudecare. — Pericol de evicțiune. — Suspendarea distribuirii prețului. — Cunoștința cumpărătorului în momentul adjudecării. — Renunțare tacită. — Dacă este operantă? — Art. 1364 c. civ. și 568 pr. civ.

1. Art. 1364 c. civ. nu și are aplicațiunea în vânzările silite, căci dispozițiunile sale sunt referitoare numai la

raporturile dintre vânzători și cumpărători în vânzările de bună voe. În vânzările silite se aplică normele prevăzute de pr. civilă. Cu ocaziunea modificării pr. civ. în 1900, legiuitorul, deși avea sub ochi dispozițiunile art. 1364 c. civ., totuși le-a înlăturat prin art. 568 pr. civ.

Condițiunea existenței unei cereri de evicțiune a fost motivată pe deoparte ca să se poată cerceta seriozitatea ei, pe de alta să se arate că temerea de evicțiune nu poate veni decât din partea unei terțe persoane. Rațiunea acestei dispozițiuni este că pe când în vânzările de bună voe cumpărătorul este supus posibilității unei surprinderi de a fi evins chiar din partea vânzătorului proprietar, în mâna căruia se află actele de proprietate și, ca o garanție pentru cumpărător, i s'a dat dreptul de a lua măsuri de suspendarea plății prețului, considerațiuni cari nu există în vânzările silite, ce se fac în mod public, în vederea celor interesați, când temerea de evicțiune nu poate veni decât din partea unui terțiu.

2. Art. 568 pr. civ. deși a prevăzut o prescripție de 5 ani din momentul executării ord. de adjudecare, dar această prescripție nu curge decât în contra persoanelor vizate prin acel articol; femeii măritată, cum este în speță, nu i se aplică decât prescripțiunea decenală prevăzută de art. 1900 c. civ., care nu curge decât dela desfacerea căsătoriei, un eveniment incert în existența lui și nedeterminat în timpul când se va produce. Prin urmare, din toate aceste considerațiuni art. 1364 c. civ., nu este aplicabil în vânzările silite, cum este în speță, cari rămân supuse orânduelor codului pr. civile.

3. Art. 568 pr. civ., cât și art. 1364 c. civ., prevăd ca o garanție pentru cumpărător dreptul de a cere suspendarea distribuirii sau plății prețului, când există o cerere de evicțiune sau are cuvânt a se teme de o turburare de evicțiune până ce va face să înceteze această stare de neliniște. Nimic nu se opune însă ca cumpărătorul să renunțe la beneficiul suspendării creat de lege în favoarea lui. Această renunțare poate fi expresă sau tacită, când rezultă din împrejurări de fapt, cari fac vizibilă recunoașterea viciului și trecerea peste el a cumpărătorului. Această renunțare nefiind de ordine publică, ea poate să rezulte și în mod tacit, nu numai expres.

Prin urmare, în speță, constatându-se în fapt că intimatul a avut cunoștința de viciul totalității de care era izbit imobilul supus adjudecării, totuși a acceptat să i se elibereze ordonanța de adjudecare fără nici o rezervă, reese că el a renunțat în mod tacit la pericolul evicțiunii.

Curtea,

Având în vedere apelurile conexe, făcute de B-ca Marmorosch Blank & Co. și Lucia M. Gheorghiu, cu autorizația soțului său Maior M. Gheorghiu, în contra jurnalului No. 5686 din 25 August 1922, al Tribunalului Ilfov s. Not. *), prin care, după cererile înreg. la No. 20357, 23791/922, ale adjudecatarului Ion Codreanu, se încuviințează formarea și liberarea ordonanței de adjudecare, pentru imobilul din București, str. Profetului 20, pe numele său și se suspendă distribuirea prețului de vânzare, în suma de 830.000 lei, până când vânzătoarea va garanta pe cumpărător de evicțiunea posibilă;

Având în vedere susținerile părților și concluziunile scrise puse înaintea Curței;

Având în vedere că din actele invocate de părți se stabilește în fapt următoarele:

În August 1912, Gheorghe Lăzăreanu, la trecerea în căsătorie a fiicei sale Victoria cu Alexandru Demetrescu de Sylva, îi constituie dotă 53.000 lei, din care 8000 lei în trusou și numerar iar 45.000 lei în scrisuri funciare urbane. Se stipulează că aceste efecte, vor rămâne

2) Curet, t. II, p. 574, La jurisdiction des référés.

3) Glasson, t. II, p. 280.

*) A se vedea în Curierul Judiciar No. 38/922, p. 604, însoțit de nota d-lui Em. Dan.

în păstrarea înzestrătorului, până se vor putea plasa în ipotece sigure sau în cumpărări de imobile; că viitorii soți pot cere oricând a se depune aceste scrisuri la Casa de Depuneri, iar recipisa în păstrarea Tribunalului; că imobilele cumpărate cu bani dotali, vor deveni dotale, și că orice avere va mai dobândi soția în urmă, sub orice formă și sub orice titlu, va deveni dotală;

În Mai 1914, Victoria Demetrescu de Sylva, cu autorizația soțului său, cumpără dela Dinu Demetrescu, pe preț de 43.000 lei imobilul din București, str. Profetului 20, imobil ipotecat la Creditul Urban din București pentru suma de 22.300 lei și în rangul al II-lea la Ecaterina Dumitrescu, pentru suma de 6000 lei; În actul de vânzare aut. de Trib. Ilfov s. Not. la No. 9988/914, se specifică că acest imobil, fiind cumpărat cu bani dotali, devine dotal, cu toate îndatoririle regimului dotal;

În Iunie 1920, Victoria Al. Demetrescu de Sylva și Al. Demetrescu de Sylva, personal și ca soț pentru autorizare, vând apelantei Lucia M. Gheorghiu, care este autorizată de soțul său, acest imobil din strada Profetului 20, pe preț de 450.000 lei peste suma de 22.333 și 95 bani, datoria Creditului Urban, care trece asupra cumpărătoarei;

La această vânzare ia parte și Gheorghe Al. Lăzăreanu, care, în actul de vânzare aut. de Trib. Ilfov s. Not. la No. 13.896/920, declară că a primit dela Victoria Al. Demetrescu și Al. Demetrescu personal și ca soț suma de 45.000 lei, constituită dotă, cum și restul prețului care se va depune la Tribunal sau se va plasa în ipotece, sau în cumpărare de imobile; în acest act se stipulează că vânzătorii și Gh. Al. Lăzăreanu, garantează cu averea lor personală și în mod solidar orice evicțiune, orice pretențiuni, de orice fel, ce s'ar ridica asupra imobilului;

Cumpărătoarea Lucia M. Gheorghiu, neavând a răspunde întregul preț, se împrumută dela B-ca Marmorosch Blank cu suma de 200.000 lei și pentru garantarea acestei Bănci, care ia parte la actul vânzării, se prevede în acest act că i se rezervă privilegiul cuprins în art. 1737 c. civ.; totdeodată se pune clauza executărei actului fără somație, punere în întârziere sau judecată, în caz când cumpărătoarea Lucia M. Gheorghiu, debitoare a Băncii, nu va plăti la termen suma împrumutată sau procentele;

În puterea acestui act, și pentru motiv de neplată la termen de către Lucia M. Gheorghiu a capitalului împrumutat, B-ca Marmorosch Blank cere, la 6 Sept. 1921, scoaterea în vânzare publică a imobilului, și la 26 Ian. 1922 termen de vânzare, care se fixează la 20 Febr. 1922; la acest termen se prezintă B-ca Marmorosch Blank, Lucia M. Gheorghiu și M. Gheorghiu ca soț. Imobilul se adjudecă, provizoriu pe preț de 500.000 lei asupra adjudecatărei Liza Solomon și se fixează supralicităția la 1 Martie 1922. La 8 Martie 1922, B-ca Marmorosch Blank cere din nou termen de vânzare și se fixează la 1 Mai 1922, când se adjudecă provizoriu tot asupra primei adjudecatărei Liza Solomon, cu suma de 500.000 lei, fixându-se supralicităția la 10 Mai 1922. În acea zi Jean Rabinovici-Radex și I. Codreanu fac cerere de supralicitare separate, oferind fiecare 550.000. Se începe dela această sumă supralicitarea, și se ajunge la suma de 830.000 lei, oferită de d-l I. Codreanu, asupra căruia se adjudecă definitiv. La 3 Iunie 1922, I. Codreanu adresează o carte postală, la C. Lung, apelantei Lucia M. Gheorghiu, prin care îi face cunoscut că „făcând rost pentru a regula depunerea prețului și acceptând condițiunile dv., ca pentru restul ce ați acceptat a rămâne creditoare, etc.”. La 9 Iunie 1922, I. Codreanu face cunoscut Trib. Ilfov s. Not., prin pe-

tiția înreg. la No. 20357, că întrucât este amenințat de de o evicțiune totală, imobilul adjudecat asupra sa, fiind inalienabil, ca dotal fără clauză de înstrăinare, înțelege, conform art. 1364 c. civ. com. cu art. 568 pr. civ., să suspende plata prețului, până când soții Gheorghiu și creditorii urmăritorii, vor face să înceteze această turburare. Se citează părțile pentru ziua de 17 Iunie 1922, se urmează mai multe amânări, pentru pronunțare, și în ziua 27 Iunie, când Tribunalul crede a se pronunța, se depune de d-l I. Codreanu recipisa Casei de Depuneri, în sumă de 780.000 lei, care completează prețul adjudecat și cere suspendarea distribuirii prețului, între proprietar și creditorul urmăritor; Tribunalul repune afacerea din nou în examinare și fixează termen pentru citarea părților la 30 Iunie 1922. În acea zi se iveste divergență de păreri, între judecători, d-l judecător I. Petrescu fiind pentru admiterea cererii de suspendare a distribuirii prețului, iar d-l judecător C. Negoescu, fiind pentru respingerea ei, și se amână pentru 28 Iulie 1922. În ziua de 25 August 1922, după alte amânări se completează Tribunalul și prin jurnalul No. 5686, se admite cererea adjudecatărilor I. Codreanu și se încuviințează suspendarea distribuirii prețului, etc. În ziua de 5 Septembrie 1922, I. Codreanu cere ca în conformitate cu acest jurnal, să se formeze ordonanță definitivă. I se pune îndatorirea a face dovada, că jurnalul a rămas definitiv, dar a doua zi 6 Sept., face o nouă cerere și de astă dată i se admite și se delegă judecătorul supleant, cu redactarea ordonanței, care este formată în ziua de 14 Sept. și poartă No. 12709;

În contra jurnalului No. 5686 din 25 August 1922, prin care se admite suspendarea distribuirii prețului și se dispune liberarea ordonanței de adjudecare, se face apel atât de B-ca Marmorosch Blank cât și de Lucia M. Gheorghiu, și soțul său pentru autorizare, apeluri cari sunt conexe prin jurnalul Curței din 11 Noemb. 1922, și astfel este adusă în judecarea ei această afacere;

Având în vedere că apelanții B-ca Marmorosch Blank și Lucia M. Gheorghiu, susțin că rău Tribunalul a admis cererea lui I. Codreanu prin jurnalul apelat, pentru motivele că:

a) A pierdut calitatea de cumpărător prin nedepunerea în termen a prețului; b) dispozițiunile art. 1364 c. civ. nu sunt aplicabile la vânzările silite și chiar dacă ar fi, nu este locul la suspendarea distribuirii prețului, pentru că nici codul civil nu se referă la evicțiunile provenite din lipsa de capacitate a uneia din părțile contractante; c) un pericol real de evicțiune nu există, deoarece adjudecatul este suficient garantat; d) această situație a fost cunoscută adjudecatărilor și a renunțat; e) în orice caz, suspendarea distribuirii prețului nu se putea admite față de B-ca Marmorosch Blank căci este creditoare urmăritoare și rolul său, în această instanță, nu este altul decât a urmări încasarea datoriei, prin prețul rezultat din vânzare; f) imobilul nu ar fi un bun dotal, în sensul legii, nefiind supus regimului dotal, deoarece nu s'a stipulat în mod expres în actul dotal;

Că intimatul I. Codreanu, în combaterea motivelor de apel, a susținut că nu sunt întemeiate nici în fapt nici în drept, și că bine a fost dat jurnalul Tribunalului, astfel că trebuie a se menține, repingându-se apelurile;

În ce privește tardivitatea depunerii prețului:

Având în vedere că din actele dela dosar și necontestate de părți, se constată că adjudecarea definitivă a imobilului în litigiu a avut loc în ziua de 10 Mai 1922, și depunerea prețului de către adjudecatul I. Codreanu, s'a efectuat în ziua de 27 Iunie 1922, deci peste termenul prescris de art. 551 pr. civ.;

Având în vedere că, deși prin art. 551 pr. civ., se prevede că adjudecatorul este obligat să depună, în termen de una lună dela data adjudecării definitive, prețul în numerar, taxa portăreilor, taxa de înregistrare, iar prin art. 553 pr. civ., că dacă la expirarea termenului nu va aduce recipisele de depunerea prețului și a celorlalte taxe, Tribunalul dela sine, sau după cererea uneia din părțile interesate, va pune bunul din nou în vânzare, în socoteala adjudecatorului, totuși, discuțiunea tardivității depunerii prețului, după cum bine susține intimatul I. Codreanu, devine fără interes în speță, întrucât adjudecatorul, în urma cererii sale, a obținut, în ziua de 14 Sept. 1922, ordonanța de adjudecare, care rămânând definitivă prin neatacarea ei cu recurs, de nici una din părțile interesate, s'a investit cu formula executorie, și ceea ce părțile puteau face pe calea recursului, nu mai sunt primite a face azi în apel, așa că în baza acestei ordonanțe definitive, I. Codreanu cată a fi privit ca cumpărător desăvârșit al imobilului;

În ce privește neaplicabilitatea dispozițiilor art. 1364 cod. civ. la vânzările silite :

Având în vedere că apelanții susțin, și este întemeiat, că art. 1364 cod. civ. nu-și are aplicare în vânzările silite, căci aceste dispozițiuni, nu numai că sunt referitoare la raporturile dintre vânzători și cumpărători, în vânzările de bună voe, dar în vânzările silite totul este reglementat după anume norme prevăzute în codul de procedură civilă; că legiuitorul, cu ocazia codificării acestei legi, în 1900, cu toate că avea sub ochi dispozițiunile art. 1364 c. civ. care-și aveau aplicarea de atăta timp, dacă ar fi găsit că pot să-și aibă locul și în vânzările silite, le-ar fi adoptat, dar punând în art. 568 pr. civ. dispozițiuni cari fac vizibilă înlăturarea unei simple temeri de turburare de evicțiune, a arătat că s'a depărtat de ele; că, cerând existența unei acțiuni, a fost ca să se poată cerceta seriozitatea ei și să ia garanții de o mai bună circulație a bunurilor a menținerii creditului, făcând mai eficace încasarea plăței de către creditorul urmăritor; că raționamentul de analogie invocat de intimatul I. Codreanu, necontestabil că-și are locul în aplicarea unor principii de drept, iar când este în joc creări de drepturi, sau decăderi de drepturi, totul se reduce la o aplicare a literei legii, și cum legea de procedură civilă, lege cu caracter de excepțiune, prescrie norme și măsuri de urmat din alcătuirea unor acte juridice, se impune ca acele forme să fie observate și măsurile strict aplicate;

Că prin art. 568 pr. civ. prevăzându-se existența unei cereri de evicțiune, a fost pedeaparte să se cerceteze seriozitatea ei, iar pedealta pentru a se arăta că temerea de evicțiune nu poate veni decât din partea unei terțe persoane, și rațiunea este, căci în vânzările de bună voe cumpărătorul este supus unei posibilități de surprindere de a fi evins chiar din partea vânzătorului proprietar, în mâna căruia se află actele de proprietate, și ca o garanție pentru el i s'a dat dreptul a lua măsurile de suspendare la plata prețului, chiar când este la mijloc o simplă temere; iar în vânzările silite totul urmându-se în mod public, în baza actelor de urmărire și de titlu, care sunt și rămân la vederea celor interesați tot timpul urmăririi, o surprindere din partea debitorului este înlăturată, putând veni numai din partea unui terțiu, și de aceea a cerut, pentru ca să nu zădărnicească vânzarea, existența unei cereri de evicțiune;

Că o cerere de evicțiune nu poate fi asemănată cu o temere de evicțiune, nici în temeinicia, nici în durata existenței ei, seriozitatea cererei se poate examina și existența ei se poate îndepărta într'un timp mai mult sau mai puțin scurt, determinat prin cât este necesar a se parcurge instanțele de j. decată; temerea de evic-

țiune, oricât de puțin serioasă ar fi, este și rămâne până când partea dela care pornește, o va pune în mișcare, prin o acțiune;

Că este necontestabil, după cum de altfel susține intimatul I. Codreanu, că prin art. 568 pr. civ., s'a prevăzut o prescripție de 5 ani, curgătoare dela data executării ordonanței de adjudecare, dar această prescripție nu curge decât în contra persoanelor vizate prin acel articol, mai rămânând, cum este în speță, femeia măritată, în contra căreia, cu drept cuvânt se susține de apelanți, că-și are curs prescripția decenală, din art. 1900 c. civ., dela desfacerea căsătoriei, un eveniment incert în existența lui și nedeterminat în timpul când se va produce;

Că, dar, totul conduce a se vedea că dispozițiunile art. 1364 c. civ., nu sunt aplicabile în vânzările silite, care rămân supuse orândueilor codului de procedură civilă, și astfel, acest motiv de apel este fondat;

În ce privește lipsa unui pericol real de evicțiune :

Având în vedere că chiar dacă s'ar admite pe motiv de rațiune, cum susține intimatul I. Codreanu, că principiul pus în art. 1364 c. civ., își are aplicarea în dispozițiunile art. 568 pr. civ., încă temerea de evicțiune pretinsă de intimat nu-și are temeinicia cerută, pentru a face admisibilă o cerere de suspendarea plăței prețului, la care intimatul a renunțat la Tribunal, sau o cerere de suspendare a distribuirii prețului, pe care o susține, pentru că nimic nu autoriză a se vedea când o asemenea temere are a se produce în fapt, odată existând căsătoria dintre soții Demetrescu de Sylva, sau dacă se va produce vreodată, față cu declarația lor și a înzestrătorului lor G. Lăzăreanu, mai cu seamă a acestuia, capabil de a-și lua orice obligație, făcută prin actul aut. la No. 13896/920, de vânzarea imobilului către Lucia M. Gheorghiu, că înțeleg a răspunde cu averea lor personală și în mod solidar, de orice evicțiune, de orice pretențiune s'ar ivi; că și solvabilitatea notorie a Băncii Marmoroșch Blank, cât și cea netăgăduită de intimat a lui G. Lăzăreanu, obligat a răspunde de orice evicțiune, este de natură a înlătura un pericol real de evicțiune;

În ce privește renunțarea din partea lui I. Codreanu la pericolul turburării de evicțiune :

Având în vedere că apelanții susțin că actul de vânzare al imobilului către soții Demetrescu de Sylva din Mai 1914, în care se arată din ce bani s'a cumpărat, ce stare juridică a căpătat, și cel de cumpărare de către apelanta Lucia M. Gheorghiu, din Iunie 1920, fiind depuse la dosarul vânzării dela începutul urmăririi, adjudecatorul, intimatul de azi, a luat cunoștință de viciul de care se teme, și dacă a primit a concura la licitație și a stăruit în cumpărare și în dobândirea ordonanței de adjudecare, este că a renunțat tacit la el;

Având în vedere că intimatul I. Codreanu, susține că nu i-a fost cunoscută vânzarea imobilului decât în ziua când a avut loc supralicităția — 10 Mai 1922 — și a luat parte la licitație; că n'a descoperit viciul că imobilul vândut de soții Demetrescu de Sylva, prin actul aut. de Trib. Ilfov s. Not. la No. 13896/920 apelantei Lucia M. Gheorghiu, este total nealienabil, decât în ziua de 9 Iunie 1922, când a și făcut cerere Tribunalului pentru suspendarea plăței prețului; că fiind vorba de o decădere dela dreptul de retențiune al prețului, nu numai că nu se dovedește de apelanți renunțarea sa la acest drept, dar nici nu există o renunțare expresă din partea sa;

Având în vedere că atât prin art. 568 pr. civ., cât și prin art. 1364 c. civ., se prevede, ca o garanție pentru cumpărător, dreptul de a suspenda distribuirea sau plata prețului, când există o cerere de evicțiune, sau are

cuvânt a se teme de turburare de evicțiune, până va face să înceteze acea stare de neliniște, dar nimic nu se opune ca cumpărătorul să renunțe la beneficiul suspendării creat de lege în favoarea lui; că renunțarea aceasta se poate face expres sau să fie tacită, trasă din împrejurări de fapt, din acte care să facă vizibilă recunoașterea viciului și trecerea peste el de cumpărător;

Că a pretinde, cum face intimatul I. Codreanu, că renunțarea trebuie să fie expresă, este cu totul neîntemeiat, căci beneficiul la care se renunță nu este de ordine publică, și renunțarea tacită fiind primită de lege, poate fi tot atât de certă ca și cea expresă;

Având în vedere că intimatul I. Codreanu a avut cunoștință de viciul dotalității de care era izbit imobilul și că l'a primit trecând peste pericolul de care se pretinde amenințat, rezultă din faptul că actele de vânzare ale imobilului către soții Demetrescu de Sylva, din Mai 1914, și către apelanta Lucia M. Gheorghiu, din Iunie 1920, cari cuprind viciul dotalității, s'au aflat la dosarul vânzării, tot timpul urmăririi, și dacă poate fi verosimil că intimatul nu a luat cunoștință de acest viciu până în momentul supralicității, 10 Mai 1922, cum pretinde, nu rămâne nici umbră de îndoială că o asemenea cunoștință a avut în ziua când a scris, 3 Iunie 1922, apelantei Lucia M. Gheorghiu, că a făcut rost a depune o parte din preț, că ia asupra sa creanța lui Marmorosch Blank, iar pentru rest să-i dea procente de 10%;

Că prin petiția sa adresată Tribunalului, în ziua de 9 Iunie 1922, înreg. la No. 20357, confirmă cunoașterea viciului, căci cere suspendarea plății prețului, pe acest motiv, cerere la care revine, și, depunând prețul vânzării, introduce altă cerere în ziua de 27 Iunie 1922, de astă dată de suspendarea distribuirii prețului, pentru ca apoi în ziua de 5 Septembrie 1922, să ceară facerea ordonanței de adjudecare, prin petiția înreg. la No. 30949, rămasă în nelucrare pentru a se face dovada că jurnalul a rămas definitiv, și a doua zi, la 6 Sept., prin altă petiție înreg. la No. 31243, să stăruiască pur și simplu pentru formarea și liberarea acelei ordonanțe, ordonanță pe care o obține și o investește cu formula executorie; că din totul se vede cunoștința sa deplină despre viciul imobilului, și stăruiește fără nici o rezervă de a obține cât mai neîntârziat și înainte de a se vedea soarta jurnalului supus apelului, titlul definitiv de proprietar al acelui imobil, și trecând astfel peste pericolul amenințării de evicțiune, este că a renunțat;

Că cererea intimatului de suspendarea distribuirii prețului, este pe atât neîntemeiată cât nejustificată în fapt, căci odată proprietar al imobilului pe baza ordonanței dată de Tribunal, cu toată susținerea vânzătoarei Lucia M. Gheorghiu a tardivității depunerii prețului, să se bucure nesupărat de folosința imobilului, pe când fosta proprietară, expropriată printr-o vânzare silită, și B-ca Marmorosch Blank, creditoare urmăritoare, să aibă imobilizat și cu un procent de 2% capitalul lor din prețul vânzării imobilului pe timp nedeterminat, situație pe cât de grea pentru apelanți, mai cu seamă pentru apelanta Gheorghiu, pe atât de folositoare pentru intimat, care, cu toată cunoștința sa, cumpără un imobil atins de un viciu cu perspectiva ca în cursul timpului să-i aducă pretinsa vătămare, a trecut peste el și a stăruit, fără a face vreo rezervă, a deveni proprietar și a se bucura de folosința lui, când îi era foarte lesne ca, în loc să ceară suspendarea plății prețului sau a distribuirii lui, să renunțe la o asemenea cumpărare, făcând cunoscut Tribunalului descoperirea viciului și opunerea cuvenită, când imobilul ar fi fost scos în vânzare în cuptul său, cu toate că apelanții au declarat și declară că primesc ca intimatul să renunțe la această

cumpărare, fără ca ei să înțeleagă a ridica vreo pretențiune în contra lui;

Că, din toate acestea, Curtea își face o convingere că intimatul a renunțat în mod tacit la pericolul de evicțiune, și astfel motivul de apel este fondat;

In ce privește suspendarea distribuirii prețului față de B-ca Marmorosch Blank :

Având în vedere că apelanta B-ca Marmorosch Blank susține, în cele din urmă, că oricare ar fi soluția care s'ar da cererii intimatului I. Codreanu, suspendarea distribuirii prețului nu poate fi admisă față de dânsa, care este creditoare urmăritoare, deoarece, în această calitate, nu face decât, în instanța de urmărire, să lupte pentru realizarea și încasarea sumei ce i se datorează și pentru care s'a garantat prin privilegiul dat de art. 1737 c. civ.;

Având în vedere că este necontestat că în vânzările silite creditorul urmăritor nu se substituie debitorului proprietar decât în a mișca vânzarea bunului pentru a-și vedea realizat capitalul împrumutat, pentru ca vânzător al bunului să rămână tot proprietarul debitor, cu singura deosebire că voința lui de a vinde este forțată prin puterea legii, schimbându-se din vânzător benevol în vânzător forțat; că în această soluție, el rămâne încărcat cu toate obligațiunile vânzătorului, și deci răspunzător față de cumpărător de turburările de evicțiune ale imobilului;

Că pe acest temei B-ca Marmorosch Blank, ca creditoare urmăritoare, care a pus în vânzare imobilul debitoarei sale Lucia M. Gheorghiu, căutând în instanța de urmărire numai realizarea achitării sumei ce avea de primit, nu are alt rol și încă vreo răspundere față de cumpărător, și deci nu poate fi obligată, cum a făcut prima instanță, să sufere suspendarea distribuirii prețului;

Că oricât de fundată este susținerea aceasta a apelantei Banca Marmorosch Blank, ea devine lipsită de interes odată ce se găsește că suspendarea distribuirii prețului, fiind cu totul neîntemeiată, nu-și poate avea locul;

In ce privește dotalitatea imobilului :

Având în vedere că apelanții înaintea Curței, au adus în discuțiune dotalitatea imobilului în litigiu, susținând că deși a fost cumpărat cu bani constituiți dotă soților Demetrescu de Sylva, nu ar fi supus regimului dotal, deoarece în actul dotal nu s'a stipulat, în mod expres, că dota constituită de G. Lăzăreanu, înzestratorul, trece sub acest regim, astfel că imobilul cumpărat din bani dotali, poate fi dotal, dar nu inalienabil;

Că intimatul I. Codreanu a obiectat, că imobilul este dotal, supus regimului dotal, căci astfel au voit părțile și intențiunea lor este destul de clar exprimată în actul dotal;

Având în vedere că este netăgăduit că nu orice dotă este supusă regimului dotal, dar nu este mai puțin adevărat că aceasta este regula și nu cade sub sancțiunea termenelor sacramentali, ei se deduce din intențiunea părților, eșită din termenii întrebunțați și din modul de întrebunțare și conservare a dotei; că în speță, deși G. Lăzăreanu, înzestratorul, și soții Demetrescu de Sylva, prin actul dotal al acestora, nu stipulează că imobilul ce se va cumpăra din banii dotali, devenind dotal, va fi supus regimului dotal, dar nu este mai puțin adevărat că și exprimă îndeajuns și lămurit această voință, că atât dota în bani, care nu poate fi întrebunțată decât în ipotece sau cumpărări de imobile, cât și imobilele ce se vor cumpăra, cum și orice altă avere, vor fi, în sensul legii, dotale, adică supuse regimului dotal; că numai în întărirea intențiunii lor, specifică că banii — înscrisuri, constituiți dotă, vor rămâne în păstrarea sa, G. Lăzăreanu, sau se va putea cere a se depune la Casa de

Depuneri și recepția în păstrarea Tribunalului, până la cumpărarea de imobile; că, pentru a lămuri, încă odată mai mult, voința lor de neînstrăinare a averii dotale, declară și prin actul de cumpărătoare a imobilului dela Dinu Demetrescu, ceea ce nu are valoare legală, că imobilul devine dotal cu toate îndatoririle regimului dotal;

Că, dar, pe acest motiv apelurile făcute de Banca Marmorosch Blank și Lucia M. Gheorghiu, cu autorizația soțului său, M. Gheorghiu, nu se pot sprijini;

Având în vedere, însă, celelalte temeiuri de susținerea apelurilor, cererea făcută de intimatul I. Codreanu, de a se suspenda distribuirea prețului, între apelanți, până ce se va face să înceteze temerea de evicțiune, este neîntemeiată și urmează ca apelurile să fie admise în parte, reformându-se jurnalul apelat în sensul de a se respinge suspendarea distribuirei prețului eșit din vânzarea prin licitație publică a imobilului Mariei M. Gheorghiu, menținându-se în ce privește formarea și liberarea ordonanței de adjudecare, care a fost formată și liberată în baza altui jurnal al Tribunalului și a rămas definitiv;

Pentru acesta motive redactate de d-l Consilier Dimancea, Curtea admite în parte apelurile făcute de Banca Marmorosch Blank & Co., cât și de Lucia Maior M. Gheorghiu, etc.

(ss) I. Dimancea, I. Manu, Sp. Popescu.

Grefier, (ss) Simescu.

NOTA. — Chipul în care Curtea de apel din București s. II, a soluționat unele din importanțele chestiuni supuse judecății sale, ar putea îndreptăți următoarele obiecțiuni:

I. În ce privește neaplicabilitatea dispozițiilor art. 1364 c. civ. la vânzările silite:

Nici o îndoială nu poate să existe că principii pus în art. 1364 c. civ. este aplicabil și în materie de vânzări silite, deoarece situațiunea și rațiunea este aceeași. În vânzările silite, cu toate că debitorul urmărit nu este un vânzător pur și simplu, al cărui consimțământ trece proprietatea cumpărătorului, el are totuși calitatea de vânzător forțat, consimțământul său este presupus ca dat prin contractul care stabilește creanța în baza căreia se scoate imobilul în vânzare și Tribunalul de urmărire suplinește consimțământul expres al debitorului prin diferite forme ale vânzării publice. În consecință debitorul urmărit, în calitatea lui de vânzător forțat, e dator să garanteze pe adjudecarea de eventualele evicțiuni, și dacă acesta, după consemnarea prețului, descopere existența vreunui serios pericol de evicțiune, are dreptul de a se opune la distribuirea prețului până ce va fi garantat. O asemenea cerere e pe deplin justificată prin considerațiunea că, cumpărătorul în caz de evicțiune are o acțiune în repetiție în contra debitorului urmărit și a creditorilor colocați, ceea ce înseamnă că, dacă este amenințat de evicțiune, el e un creditor eventual al acestei restituiri și cu acest titlu el se poate opune ca debitorul urmărit și creditorii să ridice sumele pe care ar trebui să i le restituie dacă ar fi evins. Această soluțiune este generalmente admisă de doctrină și de jurisprudență¹⁾.

Nu vom discuta, bine înțeles, toate sistemele ce și au propus să rezolve în diferite chipuri această problemă; e destul să spunem că soluțiunea mai

sus semnalată e cea care prevalează în doctrină și în jurisprudență²⁾.

Ce se pretinde însă? Se pretinde că dispozițiile art. 1364 c. civ. n'ar fi aplicabile în materie de vânzări silite, sub cuvânt că din cuprinsul art. 568 pr. civ. ar rezulta că suspendarea distribuirei prețului, cu sau fără cauțiune, ar fi circumscrisă numai la cazul când ar exista o cerere de evicțiune, ceea ce presupune existența unei acțiuni în revendicare, introdusă deja în justiție. Și onor. Curte arată că această dispoziție a fost introdusă, pe deo parte spre a se putea cerceta seriozitatea unei asemenea cereri de evicțiune, pe de altă parte, spre a se arăta că cererea de evicțiune nu poate veni decât din partea unei terțe persoane iar nu și din partea vânzătorului, ca la vânzările voluntare.

O atare interpretare a art. 568 din pr. civ. e oare cu puțință față cu textul și spiritul legii? În primul rând, rațiunea distinctivă pe care onor. Curte a voit s'o dea dispozițiunii înscrisă în art. 568 pr. civ. nu este acceptabilă, pentru că seriozitatea temerei pe care o poate avea cumpărătorul despre o eventuală evicțiune nu-i mai puțin susceptibilă de examen. În al doilea rând, din complexul dispozițiilor legale ce guvernează materia executărilor silite, rezultă în mod precis preocuparea legiuitorului pr. civ. dela 1900 de a ocroti pe acei ce cumpără la licitațiune publică, și n'a lipsit mult, cu prilejul votării art. 568, ca legiuitorul să primească un amendament prin care se propunea ca prescripțiunea redusă de cinci ani, prevăzută de acel text, să fie înlocuită cu forcluziunea. Dată fiind preocuparea de ocrotire a cumpărătorilor la licitație publică, care a determinat prescripția cincinală din art. 568, este inadmisibil să se poată deduce că dispozițiunile referitoare la cererile de evicțiune ce s'au prevăzui în acel text, cu prilejul stabilirii prescripțiilor, dispozițiune vădit de favoare pentru adjudecatari, să se poată întoarce împotriva lor în sensul ca să fie scoși de sub dispozițiunile art. 1364 c. civ., cari ocrotesc pe cumpărători din vânzările voluntare.

Și tot atât de neacceptabilă este ideea că prin art. 568 pr. civ. legiuitorul ar fi voit să arate că cererea de evicțiune nu poate veni decât din partea unei terțe persoane, iar nu și din partea vânzătorului, ca la vânzările voluntare? Pe ce se întemeiază această idee, când legiuitorul prin art. 568 vorbește fără distincție de „orice cerere de evicțiune“, deci dela oricine ar porni ea, chiar dela vânzătorul forțat, care este debitorul urmărit sau proprietarul lucrului în vânzările silite.

Legiuitorul, în art. 568 nu a rezolvat chestiunea decât în legătură cu prescripțiunea pe care o statornicea, fără a se preocupa de temerile cumpărătorului despre vreă turburare prin evicțiune, temere pe care nu avea de ce să o vizeze prescripția cincinală stabilită de text. Legiuitorul care cunoștea perfect de bine soluția de doctrină și jurisprudență, care aplică și vânzărilor silite dispozițiile codului civil, referitoare la pericolul de evicțiune, a lăsat această chestiune sub regimul dreptului comun, la care de altfel se și referă chiar în art. 568 al. 4 pr. civ. a cărui cuprindere este următoarea: „când cererea de revendicare va fi făcută după împărțeala prețului adjudecării, se va

1) Baudry & Saignat, Vente, No. 511; Guilouard, 2, Vente, No. 55; Laurent, 24, No. 331; Planiol, 2 (ed. III), No. 1497; Aubry & Rau, V (ed. V), pag. 86; Dalloz, Rep. V^o Vente, No. 1204; N. Luca; Execuția silită, pag. 632; Cas. I, 24 Martie, 1890, B, pag. 329.

2) Vezi în această privință: Em. Dan, Notă în Curierul Judiciar No. 38/922, sub Trib. Ilfov s. Notariat, Jurnal No. 5686 din 25 Aug. 1922.

urma după dreptul comun*, adică se va recurge la acțiunea în repetiție.

E cert dar că din dispozițiile art. 568 pr. civ. departe de a se putea trage un argument în favoarea temei consacrată de Curte, reese, din potrivă, un argument în plus pentru aplicabilitatea art. 1364 c. civ. în materie de vânzări silite.

S'a mai susținut că cumpărătorul în vânzările voluntare este supus unei posibilități de surprindre de a fi evins chiar din partea vânzătorului proprietar în mâna căruia se află actele de proprietate, pericol ce nu ar exista în vânzările silite unde totul se urmează în mod public, pe baza actelor de urmărire și de titluri, cari sunt și rămân la vederea celor interesați tot timpul urmăririi, ceeace ar exclude o surprindere din partea debitorului.

Dar ce oare în vânzările voluntare vânzătorul nu exhibă cumpărătorului titlurile de proprietate și cumpărătorul nu are posibilitatea de a examina filiera și vițiile diferitelor faze de transmisiune prin cari a trecut bunul cumpărat? Și invers, în vânzările silite sunt excluse reticențele vânzătorului forțat, mai totdeauna ostil sau de rea credință, și vițiile, ce pot trece neobservate, ale titlurilor de proprietate?

În sfârșit, ca un suprem argument, s'a obiectat că în vânzările silite suspendarea plății prețului sau a distribuiri lui, față de o simplă temeră de evicțiune ar lăsa în suferință operațiunile de lichidare și tabloul de ordine al creditorilor urmăritori pentru un interval de timp mai mult sau mai puțin vag și în tot cazul prea lung. Iată un argument de lege ferenda pe care nu-l putem împărtași.

Intervalul de timp la care onor. Curte se referă nu poate fi decât cel circumscris de prescripția specială statornicită de lege (5 ani). Și această prescripție este aplicabilă și în speța judecată, deoarece termenii art. 568 pr. civ. sunt generali și vizează toate cererile de evicțiune dela oricine ar fi ele pornite. Legiuitorul a fost atât de sever încât a vizat și pe absenți, nevârștnici, interziși sau puși sub consiliu judiciar. Prescripția decenală din art. 1900 c. civ. nu-și mai poate dar găsi aplicație în materie de vânzări silite, în ce privește acțiunile în revendicare pe cari femeia măritată neautorizată le-ar putea porni. În adevăr, menționatul text a fost modificat prin dispozițiunile art. 568 pr. civ., care, pentru considerațiuni cu totul speciale, a statornicit o prescripție mai scurtă, prescripție care, după cum am arătat, lovește și pe minori și pe interziși și începe a curge din momentul executării ord. de adjudecare, deși conf art. 1400 c. civ. prescripția decenală acolo prevăzută începe a curge din ziua majorității sau din ziua când s'a ridicat interdicția. Și nu există nici o rațiune ca singură femeia măritată să rămâne mai favorizată, cu atât mai mult cu cât conform legii soțul dotal poate chiar în timpul căsătoriei să exercite acțiunile în revendicare referitoare la bunurilor dotale în mod nelegal înstrăinate.

Nici unul dintre argumentele aduse de Curtea de apel în sprijinul soluțiunei pe care a dat-o, nu sunt dar de natură să o justifice.

II. În ce privește renunțarea din partea adjudecatului la pericolul de turburare prin evicțiune:

La vânzările de bună voe, e de doctrină și jurisprudență, deși chestiunea e controversată, că cunoștința pe care cumpărătorul a putut-o avea în

momentul vânzării despre pericolul de evicțiune nu-l privează de dreptul de a suspenda plata prețului, până ce vânzătorul nu va face să înceteze turburarea³⁾. Ca la orice dispozițiune de interes pur privat, părțile pot să deroge însă dela regula din art. 1364 c. civ. Acest articol spune expres: *afară numai dacă se va fi stipulat ca plata să se facă chiar de ar urma turburare*. Așa dar voința de a renunța la dreptul de retențiune asupra prețului, în caz de pericol de evicțiune, nu se prezumă; renunțarea trebuie să fie, de nu expresă, cel puțin netdoelnică, iar cunoștința despre pericolul de evicțiune, nu e suficientă prin ea însăși pentru a implica această renunțare.⁴⁾

Aceste principii de o potrivă aplicabile și în caz de vânzare silită, pentru identitate de rațiune, se pare că nu au preocupat cătuși de puțin Curtea de apel, care se pierde într'un noian de fapte din cari nu reese altceva decât neglijența adjudecatului de a fi consultat dosarul vânzării, neglijență ce nu poate fi asimilată cu o cunoștință despre dotalitate și cu o renunțare tacită la drepturile sale.

III. În ce privește inadmisibilitatea suspendării distribuiri prețului față de creditorul urmăritor:

E drept că în vânzările silite adevăratul vânzător nu-i decât debitorul urmărit, că creditorii nu fac decât să uzeze de dreptul lor de creanță. Debitorul urmărit e un vânzător forțat; adjudecatul e urmașul lui juridic cu titlul particular (*ayant cause*), și împotriva lui posedă recursul în garanție. Deși creditorul urmăritor nu e dar supus recursului în garanție, cu toate acestea el nu scapă oricărui acțiuni din partea adjudecatului în cazul când acesta ar fi evins. În adevăr, de cele mai multe ori urmăritul vânzător, fără voe, poate fi insolubil și recursul deschis adjudecatului împotriva lui poate fi iluzoriu. Acesta poate avea dar mare interes să atingă pe creditorii urmăritori. El o va putea face prin *acțiunea în repetițiune* și am arătat mai sus că adjudecatul fiind creditor eventual al acestei restituiri, cu acest titlu, se poate opune ca creditorii să ridice sumele pe cari ar trebui să i le restituie dacă ar fi evns. Cu atât mai mult, spune cu drept cuvânt Planiol, *responsabilitatea creditorului urmăritor poate să fie angajată față de adjudecat, dacă el a săvârșit vre-o culpă*⁵⁾ și astfel s'ar părea că stau lucrurile în speța judecată, *dat fiind că creditoarea urmăritoare a luat parte la confecționarea actului de vânzare prin care bunul dotal a fost transmis, act în care s'a făcut mențiune expresă despre titlul de proprietate anterior, din al cărui cuprins rezultă în mod clar caracterul dotal și inalienabil al imobilului ce se vindea*.

Acestea sunt principalele obiecțiuni, în pur drept, ce ni se par că le face posibile deciziunea Curței de apel din București s. II pe care o publicăm, și care de altfel merită toate elogiile pentru îngrijita-i redactare.

Poate că ne-am înșelat. Aceasta se va vedea în curând, de oarece pricina se găsește pendinte astăzi înaintea Inaltei Curți de Casație s. II, a cărei deciziune o vom publica la timp.

IPER

3) Cas. fr. 28 Aug. 1839, S. 391, 1837; *Duvergier*, I 429; *Massé et Vergé*, IV. § 687 nota 21; *Baudry Se'gnat*, Vento No. 512.

4) *Vezi Baudry*, loc cit. No. 513.

5) *Planiol*, II, ediția 2 No. 1497 pag. 465.