

Un număr vechiu 15 lei

# 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-pei  
G-le a Tărei RomâneștiALEX. CERBAN  
Profesor la Facultatea  
de Drept, BucureștiIOSEF G. COHEN  
Avocat  
membru Cons. legislativGR. CONDURATU  
Consilier la Curtea de Apel  
BucureștiRENÉ DEMOGUE  
Profesor la Facultatea  
de Drept din ParisV. DONGOROZ  
Dr. în Drept din Buc.  
AvocatALFRED JUVARA  
Dr. în Drept din Paris  
AvocatD. NEGULESCU  
Profesor la Facultatea  
de Drept, BucureștiI. GR. PERIȚEANU  
AvocatC. SIPSOM  
Profesor la Facultatea  
de Drept, BucureștiC. STOEANOVICI  
Dr. în Drept din Paris  
AvocatGR. TRANCU-IAȘI  
Fost Ministru al Muncii  
AvocatP. VASILESCU  
Dr. în Drept din Paris  
AvocatAL. VELESCU  
Dr. în Drept din Buc.  
Avocat

Secretar de Redacție: M. C. DECUSARA, Dr. în drept din Paris, Directorul Statisticii Judiciare

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

## ABONAMENTUL

Un an p. 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, Artele, 5 și Rahovei, 5  
 Lângă Palatul Justiției

— TELEFON 18/29 —

Magistratura noastră a încercat o grea pierdere prin încetarea din viață a lui Nicolae Procopescu, procurorul-general al Înaltei Curți de Casație.

„Curierul Judiciar“ ia parte la acest mare doliu și transmite familiei defunctului și magistraturii expresiunea condoleanțelor sale.

## SUMAR

— Oficiile de închiriere. Dreptul de rechiziția imobilelor și legea din 6 Aprilie 1923 asupra închirierilor. Examen doctrinal, de d-l avocat C. A. Panaitescu;

## JURISPRUDENȚĂ:

— Curtea de Casație s. I: G. Popa și alții cu V. Tzerichis și alții (Inchirierile verbale sau fără dată certă nu sunt opozabile terțului dobânditor al imobilului, chiar dacă acesta a avut cunoștință de ele. Art. 1441 c. civ., 30 decretul-lege 1420/920, 722 și 723 pr. civ.), cu o Notă;

— Comisiunea Centrală de judecată de pe lângă „Casa Noastră“ din Basarabia: „Casa Noastră“ cu Soc. an. pentru industria agricolă Zirojani (Dacă sunt supuse exproprierii, conform legii agrare din Basarabia terenurile aparținând instituțiilor cu caracter industrial?), cu o Notă de d-l avocat C. Theodorescu;

— Trib. Ilfov s. IV: H. B. Klein c. General Davdighiu și alții (Dacă oficiile de închiriere au fost desființate prin legea închirierilor din 6 Aprilie 1923? Dacă legea închirierilor din 6 Aprilie 1923 are efect retroactiv?), cu o Notă de Iper;

— Tribunalul Putna s. II: Ruxandra Toma Damian cu Obștei Muntelui Verde (Obște proprietară de păduri. Constituirea ei conform codului silvic din 1910. Omisiunea unei persoane de a fi trecut în tabela de constituire cu dreptul său. Acțiune ordinară înaintea Tribunalului. Caracterul ei. Dacă se bazează pe veridică dispoziție specială din codul silvic sau este o acțiune de drept comun și în consecință dacă trebuie sau nu să fie timbrată?), cu o Notă;

— Tribunalul Dorohoi: X cu Y (Art. 6 din legea proprietarilor Acțiune judecată în ședință publică. Recurs. Judecarea lui tot în ședință publică).

## OFICIILE DE ÎNCHIRIERE

Dreptul de rechiziția imobilelor și legea din 6 Apr. 1923 asupra închirierilor.

Examen doctrinal într-o anumită speță.

Înaintea Trib. Ilfov secția IV-a s'a prezentat următoarea speță:

Un imobil a fost cumpărat în 1922. La data vânzării, unele din apartamente erau ocupate de

vânzătoare, o societate comercială, pentru birourile administrației și locuința directorilor săi. Imediat după vânzare, aceste apartamente, conform contractului, au fost puse la dispozițiunea cumpărătorului, spre a se folosi de ele cum va crede de cuviință. Cumpărătorul, un comerciant, continuând drepturile vânzătorului, și-a instalat, în acele apartamente, birourile administrației aversei și comerțului său.

Oficiul de închiriere No. 1, prin agenții săi, a considerat în culpă și pe societatea vânzătoare și pe cumpărător, pentru faptul, că apartamentele devenind goale prin mutarea Societății proprietară până atunci, și aceasta și cumpărătorul erau datori să le declare disponibile oficiului respectiv. Fiind dați în judecată ca contravenienți, s'a pronunțat o hotărâre de achitare, dar în același timp și prin aceeași hotărâre, s'a dispus facerea formelor prealabile de rechiziționare și afișarea apartamentelor pentru închiriere.

Cercetările au stabilit că acele apartamente fuseseră închiriate în 1920, dar că locatarii fiind mutați, Societatea le ocupa efectiv ca proprietară în August 1921, când s'a pus în aplicare legea oficiilor de închiriere, și le-a ocupat fără întrerupere până la data vânzării din 1922.

S'a pus formal chestiunea dacă, în asemenea condițiuni, putea să fie vorba de o rechizițiune, fiindcă apartamentele nu devenise libere prin mutarea unui locatar, ci se transmisese în folosința directă a cumpărătorului, care înțelegea să le dețină, cu aceeași destinațiune, ca și vânzătorul său. Comisiunea era ținută să determine în mod precis aplicarea art. 2 din legea oficiilor, dacă intră în administrațiunea oficiilor orice imobil neocupat prin locuință de fapt, sau numai imobilele rămase libere prin plecarea locatarului.



În interpretarea largă, către care tindea să ajungă comisiunea, un imobil, care fusese odată închiriat în 1920 și pe care legea din August 1921 l'a găsit ocupat anterior de proprietar, trebuia totuși rechiziționat, dacă s'ar fi dovedit că acel proprietar deținea mai multe camere decât îi trebuște sau dacă plecând în altă parte, înțelegea să-l țină încă la dispoziția sa. Cu alte cuvinte se ajunge, prin această interpretare, la *regimul închirierilor forțate a disponibilităților de locuință chiar față de proprietar*. Incontestabil că legea n'a urmarit o asemenea uzurpațiune și a voit numai să mențină ca disponibilități, la nevoile locatarilor, numai acele locuințe, cari fiind închiriate în 1920, s'au găsit ocupate de locatari la aplicarea legii din August 1921, și cari după această dată deveneau libere prin mutarea locatarilor (art. 2 al. a din l. of. de închiriere).

Obligația de a ocupa efectiv imobilul închiriat nu o are decât locatarul, în privința căruia s'au edictat dispozițiunile alinutului c de sub art. 2, pentru rechiziționarea imobilelor lasate nelocate timp de cel puțin trei luni prin absența locatarului.

O asemenea dispozițiune nu există pentru însuși proprietarul imobilului, care fiind instalat în imobil și deținându-l pentru el și la dispoziția sa, nu este ținut să-l închirieze forțat. Art. 11 din lege spune categoric, ca proprietarul este dator să anunțe cu 3 luni înainte *imobilele ce vor deveni libere*, deci: pe acele ocupate de un locatar care deține o folosință cu termen.

Comisiunea totuși a judecat că apartamentele să fie rechiziționate și fără să aștepte ca *hotărârea de rechizițiune, hotărâre de principiu*, să rămână definitivă față de proprietar, a făcut, prin aceeași hotărâre, atribuire locative, cu violarea articolului 21 și 22, care cer pronunțarea unei hotărâri *asupra fiecărei cereri de închiriere*, și în special a art. 30 din regulament, care, pentru rechiziționare, cere o *deciziune a comisiunii*.

Decizia de rechiziție este aceea care suprimă pentru proprietar dreptul de dispozițiune asupra folosinței, și este legitim ca ea să formeze obiectul unei discuțiuni prealabile. Numai după ce această hotărâre rămâne definitivă, se pot lua măsuri eficace de închiriere prin oficiu, căci înglobându-le într-o singură deciziune, se lasă în suspensie cereri, cari ar putea fi satisfăcute cu imobilele ce sunt definitiv rechiziționate. Atribuirea cere o stare juridică definitivă.

Discutăm această chestiune aci, pentru motivul că ea prezintă o legătură de soluție cu dispozițiunile § 20 din legea dela 6 Aprilie 1923 și cu desființarea oficiilor de închiriere.

În adevăr, rechizițiunea făcând obiectul unei hotărâri distincte, chiar dacă ar fi rămas definitivă înainte de 6 Aprilie 1923, devenea inope-

rantă, prin înlăturarea regimului restrictiv al oficiilor de închiriere și desființarea organizațiunii acestor oficii.

\* \* \*

Pentru lămurirea discuțiunii este necesar să observăm ca, în speța supusă judecăței, *hotărârea colectivă dată asupra rechizițiunii și atribuirii locative nu era definitivă*. Apartamentele erau libere în momentul când pricina se află pendinte înaintea tribunalelor, în sensul că nu erau încă ocupate de vreun locatar, ci întrebuințate pentru folosința și uzul proprietarului.

Legea și regul. of. de închiriere prescriu în mod categoric (art. 22, 23 și 59), că deciziunile comisiunii sunt executorii numai după ce rămân definitive.

În această situațiune fiind părțile, intervine legea din 6 Aprilie 1923, cu două dispozițiuni menite să libereze proprietățile închiriate direct sau prin oficii, de sub regimul rechizițiunilor și al oficiilor de închiriere.

Aceste dispozițiuni sunt cele prescrise sub § 4 și 20.

Mai întâi § 4 exclude dela beneficiul legii din 6 Aprilie *imobilele rechiziționate până în prezent*. Prin urmare asemenea închirieri, făcute anterior prin oficii, nu sunt primitoare de prelungire legală și imobilele respective rămân libere, dar nu la dispoziția oficiilor de închiriere, din cauza inserării în § 20 a dispoziției generale *că toate imobilele ramase libere în virtutea legii de față, prin bună învoială sau forță majoră, sunt la dispoziția proprietarilor lor, cari pot dispune de ele fără amestecul oficiilor de închiriere*.

Interpretarea § 20 trebuie oare făcută în mod restrictiv? Cu alte cuvinte, liberarea de sub administrația oficiilor este mărginită numai la închirierile ce nu mai sunt supuse prelungirii sau la acelea ce încetează prin bună învoială sau forță majoră după 6 Aprilie 1923, ori din po-trivă, trebuie întinsă și la imobilele cari efectiv erau libere, nerechiziționate sau neînchiriate înainte de această dată?

Există vre-o rațiune sau motiv plauzibil, de a impune un regim excepțional acelei categorii de imobile pe care legea din 6 Aprilie 1923 le găsise libere sau încă neintrate definitiv în administrațiunea oficiilor?

Interpretarea — dacă poate fi vorba de vre-o învoială — a dat o autoritatea însărcinată prin lege (art. 7) de a *institui oficii de închiriere, și de a le desființa în urma cererii autorității comunale* (art. 5 reg. ult. aliniat). Or, Ministerul de interne, ca organ desemnat de lege cu instituirea și organizarea Of. de închiriere, le-a desființat în ce privește *imobilele și locuințele particulare*.

Dispozițiunile § 20 au fost determinate de do-



rința generală de a se reveni cât mai repede la regimul de drept comun al libertății convențiilor. În fapt, apoi, s'a dovedit că oficiile au fost incapabile să dea satisfacțiune crizei de locuințe, încărcând fără nici un folos bugetul comunelor.

De aceea, departe de a edicta o dispozițiune restrânsă, § 20 din noua lege a închirierilor cuprinde o *măsură generală* pentru înlăturarea amestecului Oficiilor de închiriere în ce privește imobilele ce sunt sau vor deveni libere, după promulgarea legii.

Nu s'ar putea justifica cu nimic deosebirea ce s'a preconizat între imobilele cari sunt de fapt libere și acele ce vor deveni ulterior libere.

Aplicarea interpretărei restrânse ar duce la un rezultat foarte bizăr.

În adevăr, un imobil închiriat și evacuat numai pentru un caz prevăzut de legea din 6 Aprilie, sau prin învoială sau forță majoră, scapă de regimul rechizițiunii, iar un alt imobil rămas liber prin rezilierea contractului din cauza culpă contractuale a locatarului, sau că de fapt proprietarul îl are liber din alte împrejurări, anterioare legii din 6 Aprilie 1923, trebuie să fie închiriat prin oficiu ori supus rechizițiunii!...

Dar, în definitiv, prin ce anume organ sau autoritate se vor regula rechizițiunile și închirierile din moment ce s'au desființat oficiile și comisiunile respective?

Aplicarea restrânsă a § 20 se mai sprijină pe principiul neretroactivității legilor.

În combaterea aplicațiunii ce se trage din articolul 2 c. civ. ne referim în totul la observațiunile judicioase expuse de eminentul nostru confrate d. I. Gr. Periețeanu în articolul apărut în *Curierul Judiciar* No. 23/923 și în broșură separată.

Neretroactivitatea legilor — ca regulă de drept comun — este o garanție pentru situațiunile dobândite, spre a evita perturbări și lezări de interese realizate, consumate, împlinite.

Ce interese se ating prin desființarea regimului Of. de închiriere?

Contractele în curs, încheiate și în executare, își vor expira termenul lor. Închirierile în proiect, nedefinitive, n'au creiat *drepturi*, căci nu s'a făcut tradițiunea folosinței, care este un element *real* în locațiunii, iar lăsarea imobilului în liberă administrație a proprietarului, este tocmai respectarea unui drept pe care legea îl garantează, ca un principiu superior de ordine.

Între dreptul tranzitoriu al locatarului și cel permanent al proprietarului, legea și interpretațiunea ei trebuie să prefere pe cel din urmă, iar regula neretroactivității nu poate să consacre un regim excepțional, care a fost considerat și impus numai ca o măsură trecătoare.

Dint' un alt punct de vedere, credem că este inutilă cercetarea datei de aplicare a § 20.

Legea dela 6 Aprilie 1923 nu trebuie considerată ca separată de legea anterioară din 14 Aprilie 1922, care și-ar fi epuizat rolul și aplicațiunea ei. Din potrivă. Ceeace se aplică astăzi este tot legea din 14 Aprilie 1922 cu complectările și modificările prevăzute în legea din 6 Aprilie 1923. Art. 1 rostește că „dispozițiunile legi promulgată la 14 Aprilie 1922 privitoare la prelungirea contractelor de închiriere, *se mențin în vigoare până la 6 Mai 1924, cu următoarele modificări*“. Din cauza acestei formulări, § 20 regulează și situațiunile anterioare datei de 6 Aprilie 1923, cuprinzând toate cauzele cari înainte de această dată lăsase libere imobilele închiriate cu destinațiune de reînchiriere ori aflate libere, în posesiunea proprietarilor lor.

\* \* \*

În speța ce-am relatat și discutat, onor Tribunal Ilfov s. IV, în majoritate, a hotărât, că deciziunile oficiilor de închiriere pentru rechiziționare și atribuire date în primă instanță și deci nedefinitive și neexecutate până la data noiei legi asupra închirierilor din 6 Aprilie 1923, — își vor produce efectele lor, în urma confirmării instanței superioare. Deci aceste hotărâri se vor executa și se va menține mai departe regimul de restricție al rechiziționării, desființat totuși prin § 20 al legii din Aprilie 1923. De cine se va executa hotărârea de atribuire? Regulamentul legii oficiilor de închiriere spune categoric, că, executarea se va face prin oficiu. Dar oficiul este desființat! Nu mai rămâne decât ca executarea să se facă prin tribunal, care prin urmare își asumă în speță, atribuțiunile și competența specială a oficiilor de închiriere.

În cazul ce-am examinat intervine și o altă dificultate. Tribunalul a înlocuit deciziunea oficiului *printr'o nouă hotărâre*, fiindcă a modificat atribuiriile de locuințe și le-a redus, lăsând proprietarului o parte din apartamente. Nu se mai poate zice, că efectele judecății s'ar întoarce la data pronunțării deciziunii oficiului de închiriere, care este anterioară legii din 6 Aprilie 1923.

Ceeace se va executa este o hotărâre nouă, pronunțată în urma unei legi, care a restituit proprietății urbane libertatea regimului de drept comun \*).

C. A. PANAITESCU

București

Avocat

\*) Reproducem și adnotăm, tot în acest număr jurnalul Trib. Ilfov IV, prin care s'a rezolvat, tot după divergență, dar într'un alt proces chestiunea ce formează obiectul prezentului articol.



## INALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE S. I

Audiența dela 28 Martie 1923

Președinția d. lui GH. V. BUZDUGAN, Președinte

Gh. Popa și alții cu D-tru V. Tzerichis ș. a.

Decizia No. 344

Locațiune. — Inchirieri verbale, sau fără dată certă. — Nu sunt opozabile terțiului dobânditor al imobilului. — (Art. 1441 c. civ. și art. 30 decretul-lege 1420/920).

Inchirieri verbale, sau fără dată certă. — Nu sunt opozabile terțiului dobânditor al imobilului. — Chiar dacă acesta a avut cunoștința de ele. — (Art. 722 și 723 pr. c.)

1) Decretul-lege 1420/920 prelungind contractele de închiriere, atât cele scrise, cât și cele verbale, nu s'a ocupat însă și despre modul cum ele au a fi dovedit și prin aceasta implicit și necesar s'a referit, în ce privește dovada lor, la dispozițiunile de drept comun, prevăzute în art. 1416 și 1441 c. civil

Intr'adevăr, nu este admisibil ca, cu ocaziunea dispozițiunii excepționale de prelungire a contractelor de închiriere, prin decretul-lege 1420/920, legiuitorul să fi înlăturat pur și simplu toate regulile de dovedire ale acestor contracte fără a spune nimic în această privință, deși atunci când a derogat în alte privinți, cum este relativ la subînchirieri, a spus o formal prin art. 30, că deroagă dela art. 1418 c. civ.

Prin urmare chiriașul nu poate opune terțiului achizitor al imobilului contractul său de închiriere verbal, sau cel scris fără dată certă.

2. Dispoziția din art. 1441 c. civ. are un caracter excepțional față cu principiile generale de drept, după care dobânditorul cu titlu particular nu succede la obligațiunile personale ale fostului proprietar; ca atare ea neputând fi susceptibilă de o interpretare estensivă în favoarea chiriașilor urmează că, simpla cunoștință a cumpărătorului că, imobilul cumpărat de dânsul ar fi închiriat, nu înlocuiește data certă cerută de lege și nu-l obligă la respectarea contractului, după cum nici formalitatea transcrierii cerută de art. 722 și 723 pr. c. nu poate fi înlocuită prin cunoștința pe care terțiul o are de actul ce trebuie supus transcripțiunii.

Curtea,

Ascultând citirea raportului făcut în cauză, pe d. n.ii avocați C. Xeni și Vasile Toncescu, pentru recurenți și pe d-l avocați Cezar Partenie pentru intimati și

Deliberând,

Asupra recursului introdus de către Gh. Popa și Apostol Stamate în contra deciziei No. 108/922 a Curții de Apel București s. III-a, dată în proces Dumitru Vasiliș Tzerichis, Gheorghe Vasiliu Tzerichis și alții;

Având în vedere motivul I de recurs astfel formulat:

«Violarea legii art. 37, 43 legea măsurilor excepționale art. 1 și 40 ult. al. din Decretul-Lege 1420/920 menținute prin art. 1 și 4 al legii chiriilor din 13 Aprilie 1922.

«Curtea de apel s. III București prin deciziunea No. 108

din 3 Mai 1922 judecând apelul nostru în acțiunea intentată de frații Tzerichis, cari au cerut evacuarea noastră din imobilul din str. Cazărmei No. 80, rezolvă numai chestiunea dacă contractul nostru poate fi opus cumpărătorilor frații Tzerichis spunând că această chestiune primează în soluțiunea ce trebuie dată procesului.

«Curtea de apel motivează în drept, că legiile excepționale cari au prelungit contractele de închiriere scrise și verbale, fără nici o distincțiune nu sunt contrarii art. 1441, care face o distincțiune și nu declară opozabile cumpărătorilor de imobile decât numai contractele autentice și scrise cu data certă.

«Curtea constatând în fapt că chitanța contract în baza căreia stam în imobilul arătat nu are dată certă anterioară vânzării, pentru acest unic motiv ordonă evacuarea noastră.

«Teoria juridică a Curții este greșită, art. 1441 c. c., face o distincțiune și nu opune cumpărătorilor decât anume contracte de închiriere.

«Legile excepționale prelungesc toate contractele, nu fac nici un fel de distincțiune și acolo unde legea nu distinge nici inter, retul nu poate să distingă.

Art. 1441 se aplică numai la închirierile convenționale nu și la închirierile a căror prelungire este prescrisă de lege.

«Prelungirea contractelor de închiriere este o sarcină impusă proprietății, o micșorare a atributului de folosință introdusă într'un interes general fiind de ordine publică.

«Legile excepționale prelungind toate contractele de închiriere fără nici o distincțiune, față de toată lumea: proprietari, locatari ca și cumpărători, iar art. 1441 c. c., făcând o distincțiune, nefăcută de legile excepționale, este astfel în contradicție cu aceste legi și deci abrogat în tot ceia ce privește contractele prelungite.

«Abrogarea aceasta apare și mai evidentă din aceea că legile excepționale prelungesc și contractele verbale de închiriere, care în nici un caz nu pot avea dată certă.

«In general ele nu limitează prelungirea față numai de părțile contractante.

«Judecând astfel instanța de fond a violat textele de lege arătate mai sus».

Având în vedere decizia atacată cu recurs din care rezultă, că intimati Dumitru Vasiliu Tzerichis, Gheorghe V. Tzerichis, și Panait Anastase Tzerichis, cumpărând dela intimatul Vanghele Apostolide un imobil din București și întemeindu-se pe disp. art. 1441 c. civ. și pe Decretul Lege 1420/920, au chemat în judecată pe recurenți spre a fi obligați a evacua zisul imobil, pe motiv că-l dețin fără nici un titlu; — că recurenții s'au opus, înaintea instanțelor de fond la admiterea acțiunii susținând, că, ei dețin imobilul cu titlul de chiraș în virtutea unui contract prelungit prin efectul Decretului Lege 1420/920 și intervenit între ei și intimatul Vanghele Apostolide, fostul proprietar;

Că, această acțiune a fost admisă de către Curtea de Apel, — care a confirmat sentința Tribunalului, — pe motivul că constatându-se în specie că, chitanța-contract invocată de recurenți are dată certă posterioară vânzării imobilului, urmează, — în conformitate cu art. 1441 C. c., căruia nu i s'a adus nici o derogățiune prin sus-menționatul Decret-Lege, — că, contractul invocat de recurenți nu poate fi opozabil intimatiilor noi achizitori ai imobilului și că, așa fiind, recurenții nu pot invoca nici prelungirea lui legală, iar în ceia ce privește chestiunea de a se ști dacă în specie închirierea este fictivă sau reală cum și examinarea probei testimoniale invocate de recurenți, Curtea o găsește inutilă;

Având în vedere că recurenții au susținut în fața instanțelor de fond, că, sus menționatul Decret prelungind contractele verbale, ca și cele scrise, ar fi derogat prin aceasta dela dispozițiunile art. 1441 C. civ. pe care l'ar fi abrogat în mod tacit, iar azi pretind, prin motivul I de recurs că, Curtea de Apel, prin soluțiunea dată, ar fi violat art. 37, 43 din legea măsurilor excepționale și art. 1 și 40 al. ultim, din Decretul Lege 1420;



Considerând că Decretul-Lege No. 1420/920, prelungind contractele de închiriere, atât cele scrise cât și cele verbale, nu s'a ocupat, în același timp, despre modul cum aceste contracte au a fi dovedite, și prin aceasta, implicit și în mod necesar s'a referit — în ce privește dovada lor, — la dispozițiunile de drept comun prevăzute de codul civil;

Că, de aceea atât în raporturile dintre părțile contractante, cât și față de terții dobânditori ai imobilului închiriat, dovada unui contract de închiriere verbal, — pe temeiul căruia se invoacă prelungirea lui legală. — are a se face potrivit regulilor generale din art. 141 și 1441 C. civ.;

Considerând, că din simpla dificultate de a se face dovada unui contract de închiriere verbal, după prevederile C. c., nu se poate deduce, că Decretul-Lege în discuțiune prelungind și aceste contracte, ar fi abrogat în mod tacit acele dispozițiuni, aplicabile acestor contracte în curs de executare, căci nu-i admisibil, ca cu ocazia dispoziției excepționale de prelungire a contractelor de închiriere, legiuitorul să fi înlăturat, pur și simplu, toate regulile de dovedire a acestor contracte și fără a spune nimic în această privință, să fi admis totuși, în mod implicit, posibilitatea dovedirii acestor contracte prin toate mijloacele de drept comun, dela cari C. civil a derogat în această materie;

Că, dacă prin acest Decret, s'ar fi voit aceasta, negreșit s'ar fi spus formal, cum s'a făcut cu prohibirea subînchiririlor, declarându-se formal că se derogă în această privință dela dispozițiunile art. 1418 C. civ.;

Că, de aceea, când Decretul-Lege prelungeste atât contractele scrise cât și pe cele verbale, prin această înțelege a prelungi contractele legalmente dovedite, conform prevederilor legale în vigoare despre a căror modificare nu a fost vorba și Decretul nu s'a ocupat;

Că, aceasta cu atât mai mult față de terții dobânditori ai imobilului ce se pretinde a fi închiriat, — deoarece disp. art. 1441 C. civ., relativă la obligațiunea cumpărătorului de a respecta contractele de închiriere cu dată certă anterioară înstreinării imobilului, este o dispozițiune excepțională dela principiul, că dobânditorul cu titlu particular nu succede la obligațiunile personale ale fostului proprietar, și prin urmare nu este susceptibilă de o interpretare extensivă în favoarea contractelor verbale de închiriere prelungite de lege, indiferent de modul lor de dovedire, — și cari fie că sunt contracte în curs de executare fie că sunt prelungite, nu pot fi opozabile terțiului decât dacă au garanția datei certe, conform dreptului comun, — despre anterioritatea lor, ceiaș s'ar putea realiza prin înregistrarea la o autoritate publică a chitanței de primirea chiriei anterior vânzării, sau prin alt mod de dobândire a datei certe a acestei chitanțe în condițiile art. 1182 C. civ.;

Că astfel fiind și întrucât există posibilitate de prelungire legală și a unui contract verbal de închiriere, dacă în modul arătat a putut, ulterior încheerii lui, dobândi data certă. — așa că dispoziția în discuțiune a Decretului nu rămâne inaplicabilă, — urmează, că, în specie, contractul de închiriere opus de recurent, negăsindu-se în aceste condițiuni, cu drept cuvânt nu a fost ținut în seamă de instanța de fond și, astfel fiind, motivul de recurs este neîntemeiat și cată a fi respins.

Având în vedere motivul II de recurs în cuprinderea următoare:

II. „Violarea art. 1441 C. civ. Omisiunea esențială.

„În ipoteză că art. 1441 C. civ. n'ar fi abrogat prin legile excepționale, am susținut înaintea instanțelor de fond că în conformitate cu acest art. se pot opune cumpărătorilor și

contractele de închiriere verbale sau scrise fără dată certă anterioară vânzării, atunci când cumpărătorul în momentul vânzării a cunoscut existența contractului de închiriere și durată lui.

„Art. 1441 C. civ. presupune că sancționează fraudă.

„Am invocat ca dovadă în acest sens însăși recunoașterea la interogator a reclamanților și pentru cazul când acea recunoaștere nu s'ar considera ca o dovadă completă, am arătat, că ea constituie, un început de dovadă legală, și am cerut proba cu martori în completarea ei.

„Curtea de Apel omite, să se ocupe de acest mijloc de apărare, care, dacă ar fi fost examinat, putea, să schimbe soluțiunea procesului.

„Ceva mai mult, am susținut, că actul de vânzare este fraudulos, fiind simulat în ceiaș privește afirmațiunea făcută în el că la data vânzării comerțul se exercita de vânzătorul Vanghele Apostolide și că el va fi predat cumpărătorilor la 23 Aprilie 1920.

„Am precizat, că atât vânzătorul cât și cumpărătorii cunoscând la data vânzării existența contractului nostru de închiriere și știind, că noi de fapt exercităm în acel local comerțul înscriind clauza de mai sus au fost de rea credință, au făcut un act fraudulos.

„Noi fiind terțe persoane, suntem în drept să dovedim simulațiunea prin toate mijloacele de probă.

„În fapt am invocat ca dovadă asimilațiuni o serie de prezumțiuni și în cazul când ele n'ar fi suficient de concludente, am cerut proba cu martori.

„Curtea omite, să se pronunțe asupra acestui mijloc de apărare, comitând astfel o omisiune esențială.”

Având în vedere că din concluziile scrise depuse de recurenți la Curtea de Apel și din cuprinsul deciziei atacate, nu rezultă, că recurentul ar fi pus concluziuni formale, în sensul, ca Curtea să țină seamă de contractul de închiriere, pentru motivul că intimații cunoscând existența acestui contract anterior cumpărării imobilului nu s'ar putea prevala de lipsa datei certe a acestui contract;

Că, deosebit de această, omisiunea instanței de fond de a se pronunța în această privință, nu are un caracter esențial, dat fiind caracterul excepțional al disp. art. 1441 C. civ., care face, că simpla cunoștință a cumpărătorului că imobilul cumpărat ar fi închiriat nu înlocuiește data certă și nu-l obligă la respectarea contractului, tot astfel cum formalitatea transcrierii cerută în cazurile prevăzute de art. 722 nu poate fi înlocuită prin cunoștința actelor supuse transcrierii, de către terții intimați (722 și 723 pr. c.);

Că deci și acest motiv este neîntemeiat;

Pentru aceste motive, Curtea respinge recursul, etc.

NOTĂ. — D și chestiunea de drept pusă în discuțiune prin această deciziune a fost de mult tranșată de instanța noastră supremă, a cărei jurisprudență este constantă în sensul că, nu sunt opozabile terțiului a hiziator contractele verbale și cele scrise fără dată certă, și deși s'au publicat chiar în această revistă alte deciziuni adnotate. (Vezi *Curierul Judiciar* No. 5 din 4 Februarie, 1923), totuș publicăm și această ultimă deciziune a Înaltei Curți, nu atât pentru a învedera menținerea jurisprudenței în această privință, care dela început n'a fost deloc ezitătoare și n'a variat deloc, ci mai mult pentru faptul că cuprinde o completă motivare doctrinală a chestiunii, ceiaș ne și scutește de orice comentariu.

(N. R.)



# COMISIUNEA CENTRALĂ DE JUDECATĂ DE PE LÂNGĂ CASA NOASTRĂ

Audiența dela 31 Martie 1923

Președ. d. P. CRĂCIUNESCU. Consilier al Curții de Apel  
din Chișinău

**Membrii** } D-I T. INCULEȚ, Prim-Procuror, delegatul  
Casei Noastre;  
D-I N. SURUCEANU, Jud. de instrucție și  
D-I A. SCOBIOLA, Director de liceu  
delegați ai locuitorilor cu drept la împroprietărire  
D-I D. Meleghi, delegatul locuitorilor loviți de expropriere;  
Deciziunea No. 844. — Dosar No. 859/922

Expropriere. — Terenuri aparținând instituțiilor cu caracter industrial. — Dacă sunt supuse exproprierii? — Art. 4 al. d, și 44 legea agrară din Basarabia.

Terenuri aparținând instituțiilor cu caracter industrial. — Accesoriu al principalului: instalațiunea industrială. — Minimul necesar pentru necesitățile instituțiilor industriale. — Apreciere.

Terenuri cu păduri aparținând acestor instalațiuni industriale. — Expropriere lor în întregime. — Art. 8 legea agrară.

1. Legea agrară din Basarabia nu cuprinde nici o dispozițiune, din care să rezulte în mod expres expropriere instituțiilor cu caracter industrial, cum este în speță, fabrica de zahăr din Zarojani.

Textul art. 4 al. d, care prevede în mod special exproprierea în întregime a proprietăților rurale ce aparțin persoanelor juridice, nu se poate aplica în speță, fiind în contradicție cu art. 44 din legea agrară, care destinează o suprafață de 20.000 ha. din fondul imobilelor pentru diferite instituțiuni cu caracter industrial, din care face parte și fabrica de zahăr suscitată.

A interzice altfel art. 4 al. d ar însemna desființarea întreprinderilor industriale, ce-și procură materialul brut din cultivarea pământului, ori suscitatul art. nu se referă decât la persoanele juridice proprietare de terenuri rurale, a căror expropriere nu ar fi nici o pagubă pentru industria națională.

Prin urmare, instalațiunile cu caracter industrial nu cad sub prescripțiunile legii de expropriere.

2. Suprafața de teren de care o fabrică de zahăr are nevoie, ca să trăiască, face parte integrantă din însăși substanța instalațiunei industriale, și constituie un accesoriu al lucrului principal. conform art. 388 c. civ. rus.

Prin urmare, toate locurile din jurul întreprinderilor industriale socotite ca neapărat trebuitoare pentru bunul mers al întreprinderii, vor fi scutite de expropriere.

Această porțiune minimă scutită de expropriere va fi lăsată la aprecierea organelor însărcinate cu exproprierea.

Terenurile acoperite însă cu păduri se expropriează în întregime conform art. 8 din legea agrară, nefăcând parte din proprietatea răzeșească.

Pentru astăzi fiind la ordinea zilei judecarea apelurilor declarate de «Casa Noastră», prin adresa înreg. la această Comisiune la No. 3380 din 15 August 1922 și de «Soc. an. pentru industrii agricole Zarojani», prin petițiunea înreg. la Comisiunea județeană de expropriere și împroprietărire Hotin la No. 1004 din 17 Februarie 1922 împotriva hotărârii Comisiunei județene No. 449 din 13 și 14 Septembrie 1921, la apelul nominal au răspuns: Casa Noastră, prin d-l av. C. Șteinberg iar Soc. Zarojani, prin d-l Z. M. Esmanschi, administrator delegat în puterea actelor publicate în Monitorul Oficial No. 77 din 10 Iulie 1921 și 250 din 4 Februarie 1922, asistat de d-l avocat C. Teodorescu;

Termenul fiind afișat la biroul Comisiunei Centrale, iar apelurile stabilindu-se că au fost introduse în termen, după citirea lucrărilor din dosar, s'a dat cuvântul părților;

«Soc. an. pentru industrii agricole Zarojani» expune:

Legea de reformă agrară pentru Basarabia înfățișează un regim economic bazat pe principiul proprietății individuale,

ca și regimul anterior, cu singura deosebire că prin ea se schimbă numai raportul dintre marea și mica proprietate, reducându-se cea dintâi de la 43% din suprafața întregului teritoriu basarabean la 10% și sporindu-se cea de a doua dela 51% la 85,5%;

«Eu cred — a spus Ministrul Basarabiei, d-l I. Incu'eț. la desbaterile Adunării Deputaților, cu prilejul ratificării reformei agrare a Sfatului Țării — eu cred, că noi toți trebuie să constatăm cea mai mare unire, manifestațiunea celei mai mari unități în legile agrare din Basarabia, Vechiul Regat, Bucovina și Ardeal. Am fost despărțit: noi am lucrat cu Sfatul Țării în Basarabia: D voastră ați lucrat cu Sfatul Național în Ardeal; Bucovina a lucrat la ea; Vechiul Regat a lucrat la el; și, domnilor, bazele fundamentale, ideile tuturor acestor legi agrare sunt toate aceleași... noi am pus ca o bază fundamentală proprietatea particulară, proprietatea individuală»;

Fată de acest principiu al proprietății individuale, dispozițiunile reformei agrare basarabene, după cari unele bunuri sau porțiuni din bunurile expropriate se opresc pe seama Statului, adică se socializează, ca pădurile, cari nu fac parte din proprietatea țărănească sau răzeșească (art. 8). lacurile, bălțile, stuhăriile și iazurile, cari nu aparțin obștiilor sau comunelor (art. 9 și 35) sunt dispozițiuni excepționale;

Această situațiune juridică ne dă normele de aplicare de către judecată a dispozițiunilor din legea de reformă agrară pentru Basarabia și anume:

a) Ori câte ori dispozițiunile de expropriere sunt clare, categorice (complete, suficiente, necontrazicătoare, după cum se exprimă art. 9 cod. rus. pr. civ. aplicabil și în această materie), ele urmează a se aplica aidoma, ad litteram (după sensul exat: cp. art. 9 cod. rus. pr. civ.): în aceste cazuri bunul luat în cercetare de organele de expropriere trebuie expropriat, ca să nu se violeze legea;

b) Atunci când dispozițiunile de expropriere sunt neclare, îndoelnice (necomplete, nesuficiente, contrazicătoare: cp. art. 9 cod. rus. pr. civ.) ele urmează a se aplica restrictiv, interpretându-se în sensul respectării principiului iar nu în sensul extinderii excepțiunilor, adică, în speță, în sensul respectării proprietății particulare (după spiritul general al legilor: cp. art. 9 cod. rus. pr. civ.), iar nu în sensul extinderii socializării: în asemenea caz bunul luat în cercetare de organele de expropriere nu poate fi expropriat fără a nu se viola legea;

Aceiași situațiune juridică se înfățișează și în ce privește raportul între ceiace dintr'un bun este teren cultivabil și tot ceiace nu este teren cultivabil, cât și în ce privește raportul între regimul persoanelor fizice și regimul persoanelor morale;

Dat fiind că, față de suprafața totală a bunurilor lovite de expropriere, terenurile cultivabile reprezintă 87%, iar tot ce nu este teren cultivabil abia 13%, exproprierea terenurilor cultivabile este de principiu, iar exproprierea a tot ce nu este teren cultivabil este de excepție;

Deasemenea, dat fiind că, față de numărul total de moșii lovite de expropriere, numărul moșilor aparținând persoanelor fizice reprezintă 70%, iar acei al moșilor aparținând persoanelor morale numai 30%, regimul prescripțiilor persoanelor fizice prin legea de reformă agrară este de principiu, iar regimul prescripțiilor persoanelor morale este de excepție;

Cercetând dispozițiunile reformei agrare basarabene, în toate cele trei faze ale ei: înainte de 22 Decembrie 1918; dela 22 Decembrie 1918 până la 13 Martie 1920; după 13 Martie 1920, nu se întâlnesc nicăieri, nici printre prescripțiunile referitoare la expropriere, nici printre prescripțiunile referitoare la prețuire, nici printre prescripțiunile referitoare la repartizare stând scris clar, categoric, că s'ar expropria și fabricile, uzinile, indiferent dacă ele aparțin unor persoane fizice, sau unor persoane morale;

Înainte de 22 Decembrie 1918, potrivit cu «Instrucțiunea agrară a Directoratului de Agricultură», dată după directivele «Sfatului Țării», s'a trecut sub administrația Statului, constituind «Fondul pământului de arendare»; în majoritatea cazurilor, o porțiune din terenul supus culturii agricole, și numai în unele cazuri, întreaga suprafață a acestui teren; așa că rămăsese proprietarilor: în principiu, o porțiune din terenul supus culturii agricole plus întreaga suprafață a terenului nesupus culturii agricole; iar prin excepție numai întreaga suprafață a acestui din urmă teren;



În conceptul terenului nesupus culturii agricole, Statul Țării făcuse pe atunci să intre în mod demonstrativ: a) Tot terenul ocupat cu (art. 3 litera c): 1. Cărți; 2. Vii; 3. Livezi; 4. Pomi roditori; 5. Grădini de zarzavat; 6. Sf. cle de zahăr; 7. Tutun; 8. Finețe artificiale cu durată mai mare de un an; b) Pădurile (art. 23); c) Izaurile (art. 23);

Dacă nu s'a trecut atunci, în primul an după revoluția din 1917, sub administrația Statului, terenurile ocupate cu sf. cle de zahăr, sau destinate acestei culturi, cu atât mai puțin se poate spune că s'a intenționat să se treacă fabrica de zahăr;

Singurul scop urmărit atunci de «Statul Țării» și manifestat în mod expres a fost acela de a se împlini nevoile de teren supus culturii agricole ale sătenilor cultivatori de pământ (art. 1 la început și litera e);

Fără discuțiune posibilă, se poate afirma, că în această fază a reformei agrare fabrica rămânea a societății împreună cu toate domeniile ei;

Prin legea de reformă agrară admisă de «Statul Țării» și decretată de guvernul central la 22 Decembrie 1918 situația în fond n'a fost schimbată;

Guvernul central sfârșise prin a apropia voința legiuitorului basarabean de voința legiuitorului constituant din vechiul regat, făcând pe cel dintâi să primească modificările art. 8, 11, 18, 53, 58 și 74 din proiectul de reformă agrară adus în desbaterile «Statului Țării» dela 26—27 Noiembrie 1918;

Prin această lege, se expropria, trecându-se în «fondul basarabean de pământ al Statului»: în majoritatea cazurilor, o porțiune din terenul cultivabil și numai în unele cazuri, întreaga suprafață a acestui teren: așa că rămânea proprietarilor, în principiu, o porțiune din teren cultivabil, plus tot ce nu este teren cultivabil, iar prin excepție numai tot ce nu este teren cultivabil;

În conceptul terenului cultivabil, intră în mod limitativ: 1. Toate terenurile, pe care s'au făcut arături, locurile de finețe și pășune, precum și orice alte terenuri, cari pot fi date cu folos în cultură (art. 2); 2. Terenurile, de cari se folosește fie persoanele fizice, fie persoanele morale pe baza dreptului: a) de embatic, sau b) de arendă pe termen de îndelungat, în ultimul caz numai dacă ele au fost arendate pentru construcția acaretelor și cultivarea viilor și grădinilor de pomi roditori și de legume și numai în caz dacă se află în mânele primelor arendași, sau ale urmașilor lor legitimi, cari au îndeplinit toate condițiunile arenzii (art. 10); 3. Viile; 4. Grădinile de pomi roditori; 5. Pepinierile; 6. Grădinile de legume, toate aceste patru categorii numai dacă n'au existat înainte de 1 Ianuarie 1918 (art. 9) și numai în caz când suprafața lor depășește cota de teren cultivabil rezervată prin lege proprietarului; 7. Subsolul aferent (art. 12);

Nu se întâlnește nici un cuvânt cu privire la socializarea întreprinderilor industriale: fabrici, uzine, fie că aparțin unei persoane fizice, fie că aparțin unei persoane morale;

Scopul reformei agrare rămăsese aproape exact același: a se improprietăți individual (art. 36) cu terenuri cultivabile muncitorii de pământ basarabeni (art. 1) fără deosebire între săteni și orașeni, a căror îndeletnicire principală este cultivarea pământului (art. 38), desvoltat prin încă trei dispozițiuni analoage: a) a se improprietăți embaticarii și arendași pe termen îndelungat pe terenurile respective (art. 39) fără deosebire între persoanele fizice și persoanele morale (art. 10); b) a se forma sau completa imasaș satelor lipsite total sau parțial de imaș (art. 44); și c) a se op. i pe seama Statului terenurile cultivabile trebuitoare pentru promovarea agriculturii (art. 46 text și anexă).

În această fază a reformei agrare basarabene, nu numai că nu se socializau fabrici, uzine, pentru considerațiunea că aparțin unor persoane morale, dar persoanele morale se improprietăreau la fel cu persoanele fizice cu terenurile folosite de ele în baza dreptului de embatic sau de arendă pe termen îndelungat;

La 13 Martie 1920, reforma admisă de «Statul Țării» se ratifică de Parlament, modificându-se art. 1—12, 14, 17, 19—23, 25—26, 28—32, 34, 36—37, 46, 52, 61—63, 65—74;

Rostul modificărilor a fost în primul loc să se lămurească unele dispozițiuni de reformă din decretul agrar dela 22 Decembrie 1922 și în al doilea loc să se anuleze unele dispo-

zițiuni de fond din acel decret, revenindu-se la concepția din proiectul de reformă agrară adus în desbaterile «Statului Țării» dela 26—27 Noiembrie 1918;

În expunerea de motive, cu care Ministrul Agriculturii, d-l I. Mihalache, a însoțit prezentarea legii în Parlament, se arată rostul lămuritor al acestor modificări astfel: «Mai rămâne să fie îndeplinite unele formalități, în ce privește exproprierea și improprietărea, și fiindcă îndeplinirea lor este în strânsă legătură cu forma, în care a fost îmbrăcată legea, găsim cu cale de a ne folosi de acest prilej al ratificării pentru a aduce acestei forme unele schimbări sau modificări dictate de experiența vieții însăși, modificări, cari nădăjduim a înlătura multe din pedicile, pe care le întâmpină cei însărcinați cu aplicarea legii, grăbind astfel traducerea în fapt a acestei reforme...»

În Cameră, d-l deputat I. G. Duca, care ocupa Departamentul Agriculturii în momentul promulgării Decretului Lege din 1918 a spus: «Proiectul de reformă agrară pentru Basarabia, ce vi se înfățișează astăzi, este reproducerea, cu unele modificări, a proiectului promulgat prin Decretul Lege din 22 Decembrie 1918; acest proiect este opera «Statului Țării» din Basarabia».

În Senat, d-l senator A. Constantinescu, deasemenea a spus: „ceace nu se prezintă astăzi nu este decât cuprinsul celui Decret-Lege, cu orecari modificări care nu alterează cu nimic principul votat de «Statul Țării» din Basarabia».

În expunerea de motive pe articole se găsește explicațiunea modificărilor: «Art. 1 se modifică, din cauză că era în contradicție cu art. 10, 11 și 12, în care se vorbește de subsol, păduri, embaticuri, ape, etc. prin urmare nu de pământuri cultivabile ci și de bunuri, cari trebuiesc expropriate; era în contradicție și cu art. 39, unde se spune că cu pământurile embaticare vor fi improprietăți arendași actuali, ori aceștia pot și să nu fie muncitori de pământ; art. 4 al. a se modifică, fiindcă nu ar avea nici un rost să lăsăm Băncei Țărănești, sau mănăstirilor din străinătate, după ce le-am luat pământurile, clădirile ce le au în Chișinău; al. d. se modifică, pentru că nu înțelegem să luăm unui străin toate pământurile și să lăsăm casa, sau altă avere ce ar avea la țară; prin alin. d se face un alineat special pentru persoanele juridice atinse de expropriere și neprevăzute la celelalte alineate și cari, în redacția veche erau cuprinse în al. d împreună cu zestvele».

Legiuitorul din 1920 lărgeste conceptul bunurilor expropriabile prin înlocuirea termenului, «terenuri cultivabile» cu «proprietăți imobiliare», numai și numai spre a da o bază indiscutabilă pentru exproprierea bunurilor mai sus arătate, dar de nicăeri nu rezultă că a avut intenția să socializeze întreprinderile industriale;

Dacă și-a manifestat în mod expres voința de a expropria vorbind de clădirile din Chișinău aparținând Băncii Țărănești sau Administrației mănăstirilor din streinătate, bunuri de o valoare economică mai mică, cu atât mai mult ar fi urmat să vorbească de fabrici, uzine, bunuri de o valoare economică mult mai mare, dacă ar fi avut voința de a le socializa;

Cu modificările de fond introduse la 1920, legea de reformă agrară pentru Basarabia stă pe următoarele baze: se expropriează, în majoritatea cazurilor, o porțiune din terenurile cultivabile plus tot ce este pământ rural sau urban dat cu embatic, sau cu arendă pentru așezări comunale, rurale sau urbane: păduri, apă, lac, baltă, stuhării și iaz; și numai în unele cazuri, pe lângă acestea din urmă, și întreaga suprafață a terenului cultivabil, așa că rămâne proprietarilor: în principiu o porțiune din terenul cultivabil plus tot ce nu este pământ rural sau urban dat cu embatic, sau cu arendă pentru așezări comunale, rurale sau urbane; pădure, apă, lac, baltă, stuhării și iaz; iar prin excepție numai acestea din urmă;

Reforma agrară basarabeană nici în această a trei fază nu pomenescă deci nici un cuvânt cu privire la socializarea întreprinderii industriale (fabrici, uzine), fie că aparțin unor persoane morale, fie că aparțin unor persoane fizice, fie că se află la țară fie că se află la oraș;

Dovadă că, cu tot radicalismul său în materie de expropriere, «Statul Țării» n'a mers nici măcar cu gândul până la socializarea industriilor, este însuși raportul făcut în nu-



mele Comisiunei agrare (raportor d-l A. Crihan) la 26—27 Noembrie 1918, prin care s'a spus: «Odată ce țara n'are o industrie, care ar putea să plaseze sutele de mii de brațe din familiile fără pământ, reeșă că aceste brațe trebuie să cultive pământ străin, pentru a-și mulțumi existența»: prin urmare se găsea un argument decisiv în favoarea exproprierii terenurilor cultivabile în faptul că în Basarabia nu era o industrie în care ar fi putut munci sute de mii de brațe din populația rurală;

Dar legiuitorul din 1920, nu numai că a adoptat punctul de vedere al legiuitorului din 1918 față de industria basarabeană, ci a mers și mai departe, căutând să asigure, pe lângă condițiunile de funcționare și dezvoltare a întreprinderilor industriale în ființă, și condițiunile de întemeiere a unor nouă întreprinderi, prin distragerea dela improprietărea a 20.000 ha spre a fi des'inate nevoilor industriei, ridicate la rangul de interese generale:

În expunerea de motive la art. 44 se lămurește: „Se adăogă 20.000 ha pentru instituțiuni cu caracter industrial, cum ar fi fabricile de zahăr, etc. fiindcă altfel am distruge niște instituțiuni, de cari avem nevoie“, ceea ce înseamnă că legătura economică între o fabrică de zahăr și pământul necesar producerii sfeclii a fost recunoscută ca o cerință specifică Basarabiei prin însăși legea de reformă agrară;

Această constatare pe cale parlamentară a condițiunilor economice, în care poate exista și funcționa în Basarabia o fabrică de zahăr concordă cu însăși definițiunea bunurilor din legislația civilă în vigoare;

Art. 387 Cod. civ. rus definește ceea ce se cheamă un fond de pământ prin enumerarea elementelor accesorii, cari intră în conținutul acestui comerț juridic, pe lângă elementul principal: pământul. «Accesoriile pământului sunt: construcțiunile... ce se află pe dânsul, curțile, morele, podurile, locurile de trecere, digurile, zăgazurile, râurile, lacurile, iazurile, bălțile, drumurile, izvoarele și alte lucruri asemănătoare acestora, toate lucrurile aflătoare la suprafața pământului și toate metalele, mineralele și alte zăcămintele ascunse în sânul lor»;

Art. 388 definește ceea ce se cheamă un fond de industrie prin enumerarea elementelor accesorii, cari intră în conținutul acestui concept juridic, pe lângă elementul principal: fabrica, uzina. «Accesoriile fabricelor și uzinelor sunt: toate construcțiunile de fabrică, ustenzilele și instrumentele, pământurile, pădurile, fântănele, minererul, sărăturile, conductele și toate zăcămintele»;

Aplicând aceste texte, Sena'ul Ocârmuitor a dat interesante precizări:

«Oricând pământ ar fi pe lângă fabrică, trebuie considerat în sensul art. 388 ca accesoriu al fabricii, socotită ca avere principală» (Deciziunea No. 129 din 1901);

«Ca accesorii ale drumurilor de fer trebuie considerate și uzinele metalurgice și minele de cărbuni, cari aparțin unor societăți de cale ferată, dacă sunt destinate pentru satisfacerea căii ferate și de aceea fac împreună cu acestea un tot indivizibil» (Deciziunea No. 7 din 1894);

«Pânea aflată la moară, ca grâne și făină, nu este accesoriul morii, căci după sensul art. 388, se pot considera ca accesorii lucrurile acomodate pentru producere și nu rezervele de grâne destinate a fi măcinată și produsele prelucrate ale morii» (Deciziunea No. 122 din 1902);

Comentând aceste texte, doctrina rusă a dat deasemenea interesante precizări;

«Ca accesorii, în sensul restrins al cuvântului, trebuie să se considere orice lucru destinat a servi altui lucru și scopurilor acestuia, ca lucru auxiliar, obligat a urma soarta lucrului principal: Criteriile accesoriilor nu sunt arătate numai în lege ci trebuie căutate și în raporturile mecanice, organice, juridice și economice ale obiectelor, în însemnătatea lor gospodărească» (Titiurimov, procuror general al Senatului Ocârmuitor și privat-docent, nota 1 sub art. 387);

Noțiunea de accesoriu este caracterizată pe de o parte de momentul pozitiv în care ea se întâlnește cu noțiunea de constituire a unui lucru: accesoriul împreună cu lucrul principal trebuie să formeze în înțelesul obișnuit un singur lucru» (Gambarov, profesor de drept civil; «Curs de Drept Civil», vol. I, ediția 1911, pag. 615—616 nota de sub art. 387);

«Din înțelesul acestui articol (387) este neapărat să

ajungem la concluzia că trebuie să considerăm ca accesorii ale lucrurilor: 1. Lucrurile legate mecanicește și organicește cu bunul. 2. Obiectele, cari au cu lucrul principal o legătură gospodărească, economică» (Savaliiev, jurisconsult; «Studiu despre accesoriile lucrurilor nemiscătoare», publicat în «Vestitulul Juridic», 1877, No. 11 și 12, pag. 55);

Cu un cuvânt: Reforma agrară basarabeană privește numai fondurile de pământ (fondurile agricole, moșiile, pământurile cu accesoriile lor; art. 387 Cod. civ. rus) iar nu și fondurile de industrie (fondurile industriale, fabricile, uzinele, cu accesoriile lor, art. 388 Cod. civ. rus), indiferent dacă ele aparțin unei persoane fizice, sau unei persoane morale;

După ce «Casa Noastră» a luat ființă, în primăvara anului 1919, «Societatea Zarojani» adresează Directoratului de Industrie o petițiune, înregistrată la No. 3977 din 4 Iulie 1919, prin care cere să se intervie la cei în drept ca, prin aplicarea reformei agrare, să se asigure Societății condițiunile de funcționare, pentru ca astfel să procedeze la reclădirea fabricii de zahăr;

Directoratul de Industrie trimite la fața locului un delegat (D-l Stepanov), care, împreună cu un delegat din parte; «Casei Noastre» (D-l Minciună) să cerceteze acele condițiuni

Procesul verbal întocmit la 5 Iulie 1919 constată: 1. Societatea are nevoie anual de o producție de sfeclă de minimum 1000 ha.: 2. În regiunea Zarojanilor, nu se poate cultiva sfeclă decât după o rotațiune de 4—5 ani; 3. Pentru existența și funcționarea fabricii, Societatea are nevoie de circa 5000 ha. pământ cultivabil;

La 7 August 1919, chestiunea Zarojani a făcut obiectul unei cercetări în ședința Consiliului de Administrație al «Casei Noastre», la care au participat D-nii: Halipa, Duiculescu, Bărcă, Minciună, Costin, Ioncu, Chițescu, Buhăescu, Măndrescu, Buruiană, iar din partea Directoratului de Industrie D-l Porucic;

În procesul verbal No. 295, încheiat atunci, se arată: 1. S'ar cuveni să se lase fabricii atât pământ cât cere... căci altfel Societatea nu va risca să angajeze milioane (D-nul Macarevici, președintele Comisiunei județene de expropriere Hotin, participând la Consiliu)... 2. Țăranii nu vor putea furniza sfecla necesară fabricii, căci ei nu pot s'o cultive rațional (D-l Porucic); 3. Art. 7 din legea de reformă agrară trebuie completat cu circa 60.000 ha. destinate pentru cultura sfeclii de zahăr, căci populațiunea basarabeană are nevoie anuală de 2.000.000 puduri de zahăr, pen'ru care se cere o întindere de pământ de 60.000 ha. avându-se în vedere rotația: aceste pământuri trebuie oprite în județe de Nord ale Basarabiei, unde clima și terenul este propice (D-l Buhăescu);

În Februarie 1920, vine în cercetarea Comisiunei Juridice, compusă din D-nii Erbiceanu, Crăciunescu, Varzar, Davidescu, Simionescu, depe lângă Directoratul de Justiție, chestiunea: „Dacă se scade sau nu din lotul proprietarului lotul de care are nevoie fabrica“;

Comisiunea a dat în unanimitate Avizul No. 40 din 24 Februarie 1920 în următoarea cuprindere: «Să se lase fabricelor de zahăr și de alte produse similare cantitatea de teren necesară bunei lor funcționări...; terenul, care trebuie lăsat pentru nevoile fabricii trebuie să fie deosebit de terenul, la care are drept proprietarul, în baza art. 15 din Decretul-Loge, căci așa este sensul și spiritul acestui articol»;

La 3 Aprilie 1920; Directoratul de Industrie, cu adresa No. 9, prin intermediul Directoratului de Justiție, cere avizul Comisiunei Juridice, asupra următoarelor chestiuni și mai precise, cu privire la poziția reformei agrare basarabene față de industrie: «Dacă pământurile, de care au nevoie fabricile sunt sau nu sunt expuse exproprierii; 2. Dacă, conform art. 388 Cod. civ. rus. trebuie sau nu trebuie să se lase terenurile necesare fabricelor, de pildă, fabricelor de zahăr, de olane, etc.; 3. Dacă cele 30000 ha. prevăzute în anexa dela art. 44 din legea de reformă agrară trebuie date fabricilor existente sau fabricilor viitoare»;

Comisiunea a dat în unanimitate Avizul No. 109 din 10 Mai 1920 în următoarea cuprindere: «1. În ce privește punctele 1 și 2, legea de reformă agrară dela 13 Martie 1920 urmează a fi interpretată în sensul că terenurile necesare pentru exploatarea fabricelor și instalațiunile industriale din Basarabia, existente înainte de data promulgării actualei legi,



trebuie să fie exceptate de la expropriere: 2. În ce privește punctul 3, de oarece terenurile de 20.000 ha., de care vorbește art. 44 și anexa, urmează a fi luat din «Fondul Imobiliar Basarabean», adică din pământurile expropriate, dela sine se înțelege că aceste terenuri sunt destinate pentru necesitățile industriilor basarabene ce urmează a se crea în viitor, rămânând ca industriilor existente deja să li se respecte avantajele și privilegiile, de care s'au bucurat și până acuma, iar terenurile necesare pentru exploatarea lor, pe care le au stăpânit în trecut să fie scutite de orice expropriere, întrucât, potrivit art. 388 și urm. Cod. civ. rus, ele urmează a fi socotite ca făcând parte din însăși instalațiunile industriale»;

La 22 Iulie 1920, Consiliul de Administrație al «Casei Noastre», compus pe baza legii agrare în vigoare, numărând printre membrii săi pe D-nii: Costin, Davidescu, Cazacencu, sesizat de cererea «Societății Zarojani» de a se da o formă juridică definitivă drepturilor sale, spre a se putea păși la reconstruirea fabricii de zahăr și la punerea ei în funcțiune, a luat în unanimitate următoarea hotărâre: «Fondurile industriale, adică fabricile și uzinele, cu dependențele (accesoriile), în înțelesul art. 388 Cod. civ. rus, existente la 1 Martie 1917 și care funcționau la data declarării războiului Ruso German (14 Iulie st. v. 1914) nu intră în rândul bunurilor supuse exproprierii: Consiliul va fi va da când fabrica sau uzina va fi obligată să înceapă a funcționa, sub sancțiunea de a i se expropria dependențele, bunurile (accesoriile) în înțelesul de mai sus, conform legii agrare, ca orice fond agricol».

Această hotărâre a fost comunicată de către Casa Noastră «Societății Zarojani» cu No. 5333 din 26 Iulie 1920;

Ea a fost comunicată și Comisiunii județene de expropriere și improprietărire Hotin cu sdresa No. 6226 din 1 Sept. 1920, cu invitațiunea «De a lua măsuri să înlesnească administrației sociale să pună, chiar din toamna anului 1920, în funcțiune fabrica de zahăr, restabilind de îndată Societatea în folosință, cel puțin asupra terenurilor necesare lucrărilor urgente din campania agricolă începătoare, urmând ca, în ce privește restul, restabilirea în folosință să se continue treptat potrivit cu împrejurările»;

În baza acestei hotărâri, «Societatea Zarojani», obligată a reconstrui și pune în funcțiune fabrica, sub sancțiunea de a se expropria, în caz contrar, terenurile, etc., a început lucrările de reclădire;

Hotărârea Consiliului de Administrație, pe lângă că a fost întărită de Ministerul de agricultură, conform art. 66 din legea agrară în vigoare, a fost înscrisă și în al. d. art. 82 din Regulamentul de punere în aplicare a legii agrare, publicată în *Monitorul Oficial* No. 166 din 29 Oct. 1920, în următoarea cuprindere: «Dependențele (accesoriile) fondurilor industriale (fabrici, uzine, etc.), în înțelesul art. 388 c. civ. rus, existente la data de 1 Martie 1917, și care funcționau, cel puțin, până la declararea războiului mondial (August 1914), absolut indispensabile bunei lor funcționări, nu vor intra în socoteala întinderii expropriabile a fondurilor respective»;

Pe baza art. 82 al. d din regulamentul Tribunalul Hotin, prin Jurnalul No. 1357 din 15 Martie 1921, a ordonat Primul Notar să întărească contractul de împrumut ipotecar încheiat între «Banca Marmorosch Blank & Co.» Soc. Anon. Sucursala Chișinău, ca creditoare și «Societatea Industrială din Zarojani», ca debitoare, pentru suma de lei 10.000.000, constituindu-se ipotecă întregul fond industrial, — sumă, care a înlesnit Societății să-și execute obligațiunea impusă de Casa Noastră de a reconstrui fabrica de zahăr, punând o în funcțiune chiar din toamna anului 1921;

Cu ocaziunea modificărilor aduse Regulamentului de punere în aplicare a legii agrare, publicate în *Monitorul Oficial* No. 69 din 1 Iulie 1921, al. d. din art. 82 a fost suprimat; dar această suprimare n'a putut fi făcută decât pentru că dispozițiunea s'a considerat inutilă, după cum s'au suprimat și alte dispozițiuni, întrucât acele dispozițiuni, pe cari Ministerul de agricultură a voit să le schimbe, au fost înlocuite cu altele, cum a fost înlocuită, de pildă, dispozițiunea, prin care actele casnice erau trecute, în baza legiurilor locale, în rândul dovezilor de transmisiune a proprietăților imobiliare cu dispozițiunea, prin care, în materie de expropriere, aplicarea

legiurilor locale este exclusă (a se vedea și modificările publicate în *Monitorul Oficial* No. 78 din 12 Iulie 1921; și No. 18 din 27 Aprilie 1922);

În baza acestor considerațiuni, «Societatea anonimă pentru industria agricole Zarojani» cere să se decidă de către Comisiunea Centrală:

A. În principal: 1) Că fondul de industrie, compus, în prima linie, din fabrica de zahăr din sfeclă, aflate pe domeniul Zarojani, iar în a doua linie, din fabricile: de cherestea de lângă Grozinți, de spirt și de făină, aflate pe domeniul Stăuceni, împreună cu accesoriile celor dintâi, domeniile: Zarojani, Șirăuți, Cristinești, Șilăuți, Stăuceni, Doljoc, Dolineni, Rueși, Sânger, Capleuca (pământul de lângă Levintî și Levintî, constituind, în universalitatea lor, proprietatea «Societății anonime pentru industria agricole Zarojani», înființată și funcționând pe baza actelor publicate în *Monitorul Oficial* No. 77 din 10 Iulie 1921 și 250 din 4 Februarie 1922, întrucât sunt, după condițiunile economice speciale Basarabiei, absolut indispensabile existenței funcționării și dezvoltării cu deosebire a fabricii de zahăr, nu intră în categoria bunurilor supuse exproprierii prin legea de reformă agrară pentru Basarabia;

2. Că, spre a se împăca și nevoile de improprietărire ale locuitorilor din satele de pe acele domenii, lipsiți cu totul de teren de cultură, «Societatea Zarojani» cedează pentru improprietărire din pământul cultivabil al domeniilor Societății, tot terenul în afară de circa 200—2200 ha. fără de care fabrica nu poate exista;

3. Că în schimbul terenului cultivabil cedat «Casei Noastre», de către Societate, «Casa Noastră» să fie obligată să predea anticipat Societății o suprafață egală sau echivalentă de teren cultivabil din «Fondul Imobiliar Basarabean al Statului, aflat în județele Hotin, Bălți și Soroca, la depărtare nu mai mare de 10 km. de calea ferată și în ordinea descrescătoare a anopierii acelor porțiuni de teren de stația Nouă-Sulița;

B. În subsidiar. În caz când s'ar expropria total sau parțial un număr din aceste domenii, să se fiवेze o despăgubire cât mai aproape de valoarea reală a bunurilor expropriate, ținându-se seamă și de elementul specific de evaluare dedus din aceia că prin expropriere, acele bunuri sunt desmembrate dintr'un fond industrial;

Mai cere să se constate:

a) Că s'a radat ipoteca dată de «Societ. Industrială din Zarojani», în favoarea «Băncii Fonciare Taurida-Basarabia» cu sediul statuar în Odesa;

b) Că rămâne în prim rang, ipoteca dată în favoarea «Băncii Marmorosch, Bank & Co., Soc. anon., Sucursala Cernănti, ca garanție pentru achitarea unui împrumut de lei 10.000.000 trecut în sarcina «Societății anonime pentru industria agricole Zarojani»;

Casa Noastră pune concluziuni în sensul adresei declarative de apel.

#### Comisiunea Centrală,

Având în vedere că din actele aflate la dosar se stabilesc următoarele:

În anul 1890, se înființează «Societatea Industrială din Zarojani» pentru conducerea gospodăriilor sătești și de industrie de pe domeniile: Zarojani, Stăuceni, Doljoc, Cristinești, Dolineni, Rueșin, Șilăuți, Șireuți, Singert, Levintî, din Basarabia, județul Hotin, și anume (Statute, art. 1):

a) Fabrica de zahăr din sfeclă depe domeniul Zarojani;

b) Fabrica de spirt depe domeniul Stăuceni;

Statutele Societății capătă prea înaltă întărire în conformitate cu art. 2131 Cod. civ. rus la 15 Iunie 1890 și se publică în *Monitorul Oficial* rus (Colecțiunea ordonanțelor și dispozițiunilor guvernului) No. 76 art. 782 din 3 August 1890;

Capitalul social a fost fixat la suma de ruble 1.850.000 împărțit în 3700 acțiuni a câte 500 ruble fiecare (Statute, art. 8);

«Societatea industrială din Zarojani» a dobândit dreptul de proprietate asupra sus numitelor domenii prin următoarele titluri:



a) Actul de vindere cumpărare făcut la 10 August 1891 la Notarul Public din Odessa. Gherman Gurovici, întărit de Primul Notar de pe lângă Tribunalul regional Chișinău la 18 Martie 1892 și notat în «Registrul afacerilor de proprietăți», partea IV a, la No. 220 (domeniul Zarojani), la No. 216 (domeniul Stăuceni), la No. 460 (parte din domeniul Cristinești) și la No. 113 (domeniul Rușin); a se vedea informațiunile Notariatului Tribunalului Hotin No. 861 din 20 Aug. 1921 (dos. I, pag. 151), No. 860 din 20 August 1921 (dos. I, pag. 118) No. 843 din 17 August 1921 (dos. I, pag. 151) și No. 857 din 20 August 1921 (dos. I, pag. 253);

b) Actul de vindere-cumpărare, făcut la 10 August 1891 la Notarul public din Odessa. Gherman Gurovici, întărit la Primul notar de pe lângă Tribunalul regional Chișinău la 18 Martie 1892 și notat în «Registrul afacerilor de proprietăți» partea IV-a, la No. 217 (domeniul Doljoc), la No. 218 (domeniul Dolineni) și la No. 219 (domeniul Sîlati); — a se vedea informațiunile Notariatului Tribunalului Hotin No. 862 din 20 August 1921, (dosarul I, pag. 317), No. 842 din 17 August 1921 (dosarul I, pag. 208) și No. 859 din 20 August 1921 (dosarul I, pag. 271);

c) Actul de vindere-cumpărare făcut la 10 August 1891, la Notarul Public din Odessa. Gherman Gurovici, întărit de Primul Notar de pe lângă Tribunalul Regional Chișinău și notat în «Registrul afacerilor de proprietăți», partea IV-a la No. 114 (domeniul Singer) și la No. 215 (domeniul Levint); — a se vedea informațiunile Notariatului Tribunalului Hotin No. 840 din 17 August 1921 (dosarul I, pag. 228) și No. 841 din 17 August 1921 (dosarul I, pag. 353);

d) Actul de vindere-cumpărare, întărit de Primul Notar de pe lângă Tribunalul Regional Chișinău și notat în «Registrul afacerilor de proprietăți», partea VI-a, la No. 460 (Parte din domeniul Cristinești); a se vedea informațiunile Notariatului Tribunalului Hotin No. 860 din 20 August 1921 (dosarul I, pag. 118);

e) Actul de vindere cumpărare făcut la 10 Martie 1895 la Notarul Public din Petrograd. Anton Drjevschi, întărit de Primul Notar de pe lângă Tribunalul Regional Chișinău la 29 Martie 1895 și notat în «Registrul afacerilor de proprietăți», partea III-a, la No. 100 (domeniul Sirauti de Sus); — a se vedea informațiunile Notariatului Tribunalului Hotin No. 856 din 20 August 1921 (dosarul I, pag. 96);

f) Actul de proprietate prin prescripție făcut la 12 Ianuarie 1904 la Notarul Public din Hotin. Ivan Faighel, notat în «Registrul afacerilor de proprietăți» la No. 193 (pământul de lângă Levinți: Capleuca);

În ordinea crescătoare, celelalte domenii sunt la următoarea distanță de domeniul Zarojani, pe care se află fabrica de zahăr: Sirăuți, la doi km.; Cristinești, la șase km.; Sîlăuți la șapte km.; Sîlăuceni și Doljoc, la nouă km.; Dolineni, la zece km.; Rușin la 11 km.; Sânger la 12 km.; Capleuca la 17 km.; Levinți la 24 km. (a se vedea schița întocmită după cartea Statului Major Rus; dosarul II, pagina 121).

Suprafața totală a domeniilor, cari compun acest fond de industrie, socotită după titlurile de proprietate, este de 8480 ha. 6459 m. p. (7762 des. 1448 st. p.) (a se vedea informațiile Arhivei Notariale de pe lângă Tribunalul Hotin No. 74 din 29 Ianuarie 1921, dosarul I, pagina 204);

După planurile hotarnice ridicate la 1916 de inginerii hotarnici Lunev și Surov depuse în copii la dosar (vol. II, pag. 74—185) suprafața totală a acestor domenii este de 8159 m. p. (7468 des. 36), deosebindu-se

după detalii, după cum urmează (a se vedea tabloul rezumativ, dos. I pag. 39 și 46):

1. Grădini, ogrăzi, colonii . . .	59 ha.	54 des.	59
2. Parcuri . . . . .	20 "	75	19 "
3. Fântani cu locul lor . . .	— "	22	— "
4. Pepeuieră . . . . .	— "	25	— "
5. Arboricultura . . . . .	10 "	92	10 "
6. Locuri de arătură . . . .	4837 "	59	4427 "
7. Fânături . . . . .	281 "	69	266 "
8. Pășuni . . . . .	38 "	23	34 "
9. Poeni . . . . .	22 "	94	21 "
10. Toloace . . . . .	— "	26	— "
11. Grădini de pomi roditori .	19 "	66	17 "
12. Grădini de zarzavat . . .	17 "	48	15 "
13. Păduri . . . . .	2631 "	8	2408 "
14. Tăturii . . . . .	19 "	66	17 "
15. Stuhării . . . . .	45 "	88	42 "
16. Iazuri . . . . .	66 "	64	60 "
17. Cariere de piatră . . . .	5 "	46	4 "
18. Drumuri . . . . .	64 "	45	58 "
19. Sanțuri . . . . .	3 "	27	2 "
20. Râpi . . . . .	— "	96	— "
21. Mlaștini . . . . .	— "	13	— "
22. Cimitire . . . . .	3 "	27	2 "

Asupra tuturor acestor domenii, «Societatea industrială din Zarojani» constituse ipoteca în primul rang în favoarea «Băncii Taurida Basarabia», cu sediul statutar în Odessa, ca garanție pentru achitarea unui împrumut de ruble 1811000, notându-se în condica de interdicții pe județul Hotin din anul 1914, la No. 162;

Această interdicție s'a desființat pe baza jurnalului Tribunalului Hotin No. 3412 din 2 Iulie 1921 (a se vedea certificatul Primului Notar de pe lângă acel Tribunal No. 179 din 10 Februarie 1923, dosarul II, pagina 126).

Desființarea interdicției s'a publicat în Monitorul Oficial No. 126 din 9 Septembrie 1922, pagina 5828 coloana 2;

În conformitate cu Decretul-Lege No. 1731 b. din 2 Mai 1919 publicat în Monitorul Oficial No. 15 din 4 Mai 1919, «Societatea Industrială din Zarojani» a fost naționalizată pe baza deciziei comerciale a Curții de apel din Chișinău s. I No. 1 din 5 Februarie 1921, actele referitoare s'au publicat în Monitorul Oficial No. 268 din 10 Martie 1921;

Acest fond de industrie, compus în principal din fabrica de zahăr din sfeclă, împreună cu accesoriile ei, domeniile mai sus enumerate a fost constituit în totalitate de către «Societatea Industrială din Zarojani» ipoteca în favoarea Băncii Marmorosch Blank & Co., Societate anonimă, Sucursala Cernăuți ca garanție pentru achitarea unui împrumut de lei 10000000 cu actul întărit de Primul Notar de pe lângă Tribunalul Hotin la 15 Martie 1921, pe baza jurnalului acestui Tribunal No. 1358 din aceeași zi;

Prin actele publicate în Monitorul Oficial No. 77 din 10 Iulie 1921, și 250 din 4 Februarie 1922, Societatea Industrială din Zarojani, a devenit «Societatea anonimă pentru industrii agricole Zarojani»;

Lângă fabrica de zahăr sunt trei iazuri, dintre care unul, mai mare, este natural, iar celelalte sunt artificiale și se alimentează din cel dintâi. tustrele sunt absolut indispensabile existenței și funcționării fabricii (acelaș proces-verbal);

Prin hotărârea Comisiunii județene de expropriere și împroprietărire Hotin No. 449 din 13 și 14 Septembrie 1921, atât majoritatea cât și minoritatea (Măgureanu, Stepanov, Pasat) sunt de acord că interesele industriei nu pot fi sacrificate și că spre a se împăca interesele



agriculturii cu ale industriei, trebuie să rămână So-  
cietății din domeniile sale, cel puțin în folosință, su-  
prafața de teren cultivabil absolut indispensabilă exis-  
tenței funcționării și dezvoltării fabricii de zahăr.

Considerând, în a doua linie, cele ce urmează:

I. *Asupra chestiunii dacă instituțiunile cu caracter industrial sunt sau nu supuse exproprierii:*

Considerând că legea agrară nu cuprinde nici o dis-  
pozițiune, care să prevadă în mod expres exproprieria  
instituțiunilor cu caracter industrial, cum sunt în speță  
fabrica de zahăr din sfeclă dela Zarojani, fabricile de  
spirt și de făină dela Stăuceni;

Că această lege, ca orice lege excepțională, trebuie  
interpretată restrictiv, că adică dispozițiunile ei nu se  
pot aplica prin analogie și la cazuri neprevăzute expres,  
sau cari nu cadrează cu întreaga ei economie;

Că, destinându-se prin anexa art. 44 suprafața de  
20.000 ha. din Fondul Imobiliar, pentru diferite insti-  
tuțiuni cu caracter industrial, este clară voința legiu-  
torului basarabean de a nu declara expropriabile aseme-  
nea instituțiuni;

Că a admite contrariul ar însemna a călca una din  
regulele fundamentale de interpretare a legilor, anume  
acea că într-o lege toate prescripțiunile trebuie să se  
coordoneze una cu alta în chip logic, iar nu să se  
contrazică, sau să se desființeze reciproc;

Considerând că singurul text, care s'ar putea invoca  
în sprijinul părerii că instalațiunile cu caracter industrial  
aparținând «Societății anonime pentru industrii agricole  
Zarojani» sunt expropriabile, ar fi art. 4 al. d. care  
prevede exproprieria în întregime a proprietăților rurale  
ce aparțin persoanelor juridice;

Că însă asemenea largă interpretare a unui text de  
lege luat în mod izolat, după cum s'a arătat mai sus,  
este cu totul inadmisibilă și venind în vădită și deplină  
contrazicere cu art. 44 sus citat este și nelogică;

Că art. 4 al. d. nu se referă la întreprinderile in-  
dustriale, ce-și procură materialul supus fabricării din  
cultivarea pământului, cum sunt fabricile de zahăr,  
rezultă din împrejurarea că exproprieria terenurilor ce  
aparțin unor asemenea întreprinderi ar echivala cu  
însăși desființarea lor și cu toate că o întreprindere  
industrială de asemenea natură ar aparține unei persoane  
juridice, după cum e în marea majoritate a cazurilor,  
totuși trebuie dedusă că menționatul articolul nu se referă  
decât numai la acele persoane juridice proprietare de  
terenuri, ar căror exproprierie nu ar fi micio pagubă  
pentru industria națională, nu ar lovi în însăși existența  
întreprinderii industriale, altfel ar urma că dacă în-  
treprinderea aparține unei persoane fizice, terenul să nu  
fie supus exproprierii și din contră să fie expropriabil  
în întregime dacă aparține unei persoane juridice, ceea ce  
e nu numai nelogic și nerațional, dar și în completă  
desarmonie cu art. 44 și cu spiritul și economia legii  
agrară;

Că așa fiind Comisiunea statuiază că instalațiunile  
cu caracter industrial ca fabricile de spirt și făină dela  
Stăuceni, grupate în jurul fabricii de zahăr din sfeclă  
dela Zarojani, cât și această fabrică, proprietate a  
«Societății anonime pentru industrii agricole Zarojani»,  
nu cad sub prescripțiunile de exproprierie prevăzute de  
legea agrară;

II. *Asupra chestiunii dacă nu este supusă exproprierii  
decât numai suprafața de teren de sub fabrică sau o  
suprafață mai mare, care și unde:*

Având în vedere că în speță este vorba de o fabrică  
de zahăr, adică de o instalațiune cu caracter industrial,  
care nu poate trăi decât prin cultivarea intensivă a  
unei anumite suprafețe de teren arabil;

Că suprafața de teren arabil fără de care o fabrică  
de zahăr nu poate trăi face parte integrantă d'în însăși  
această instalațiune industrială, ca un accesoriu al unui  
lucru principal trebuind a urma soarta acestuia, după  
cum dispune dreptul civil în vigoare (art. 388 cod.  
civ. rus);

Având în vedere că acest principiu a fost consfințit  
și de Comisiunea agrară, care, în ziua de 2 August  
1918, a luat următoarea hotărâre: «Toate locurile din-  
prejurul întreprinderilor industriale, cari locuri vor fi  
recunoscute de către Comisiunea ce va face exproprieria  
că sunt neapărat trebuitoare pentru întreprindere, vor  
fi privite ca pământuri, cari nu sunt supuse exproprierii  
și cari nu intră în întinderea de pământ cultivabil, ci  
se lasă de regulă proprietarilor»;

Având în vedere că împrejurările economice din Ba-  
sarabia nu sunt la fel cu împrejurările economice din  
celelalte regiuni: vechiul regat, etc. în special sub ra-  
portul mijloacelor de transport: căi ferate, șosele, etc.

Considerând că această legătură economică între  
terenul destinat culturii sfelei și fabrica de zahăr a  
fost consfințit și de legiuitorul dela 13 Martie 1920,  
prin grija de a lăsa pământ suficient pentru instituți-  
unile cu caracter industrial, care nu pot trăi fără pă-  
mânt, începând enumerarea lor cu fabricile de zahăr;

Având în vedere că conform art. 7 din legea agrară,  
viile, livezile, grădinile de pomi roditori nu se expro-  
piază;

Că din detaliile planurilor ridicate la 1916 de ingi-  
nerii hotarnici Lunev și Surov depuse la dosar se con-  
stată (a se vedea tabloul rezumativ, dos. II. pag. 122)  
că pe domeniile sale, «Societatea Zarojani» posedă:

a) Subt clădiri, (fabrici, conace, acarete) circa 78 ha,  
63 ari, și anume în ordinea descrescătoare a suprafețelor:

1. Pe domeniul Stăuceni	circa 29 des. 56, sau 32 hectare 60 ari;
2. Pe domeniul Zarojani,	circa 16 des. 62, « 13 « 14 « ;
3. Pe domeniul Levintî,	circa 7 des. 80, sau 8 ha. 51 ari;
4. » » Dolineni,	« 7 « —, « 7 « 64 « ;
5. « » Cristinești-Doljoc	« 5 « 04, « 5 « 50 « ;
6. « » Rucșini	« 3 « 72, « 4 « 06 « ;
7. « » Sânger,	« 2 « —, « 2 « 18 « ;

b) Sub iazuri și stuhării, circa 106 hectare, 26 ari,  
și anume în ordinea descrescătoare a suprafețelor:

1. Pe domeniul Stăuceni,	circa 44 des. 64, sau 48 ha. 74 ari;
2. « » Zarojani,	« 32 « —, « 35 « 90 « ;
3. « » Dolineni,	« 14 « 62, « 15 « 96 « ;
4. « » Levintî	« 2 « 80, « 3 « 05 « ;
5. « » Cristinești-Doljoc	« 1 « 32, « 1 « 44 « ;
6. « » Sânger,	« 1 « 03, « 1 « 17 « ;

c) Sub vii, livezi, grădini de zarzavat, circa 34 ha,  
62 ari și anume: în ordinea descrescătoare a supra-  
fețelor:

1. Pe domeniul Stăuceni	circa 22 des. 80, sau 24 ha. 89 ari;
2. « » Dolineni,	« 4 « 18, « 4 « 55 « ;
3. « » Cristinești-Doljoc	« 2 « 64, « 2 « 88 « ;
4. « » Levintî	« 0 « 90, « 0 « 93 « ;
5. « » Rucșin,	« 0 « 72, « 0 « 78 « ;
6. « » Sânger,	« 0 « 50, « 0 « 54 « ;

d) Cariere de piatră, circa 4 des. 62 sau 5 hectare,  
45 ari pe domeniul Doljoc.

Adică în total suprafața de circa două sute douăzeci  
și patru ha.

III. *Asupra ches'iunii care este suprafața minimă de  
teren arabil propriu pentru cultura sfelei necesară exis-  
tenței fabricii de zahăr:*

Având în vedere că pentru cultura în mod rațional  
a sfelei de zahăr se impune o rotație de cel puțin  
patru ani, adică o sămănătură de sfeclă la patru ani  
pe acelaș teren pregătit pentru această cultură prin  
alte sămănături anumite orânduite în succesiunea lor  
dela an la an;



Având în vedere declarația făcută în ședința de astăzi de către reprezentantul societății cum că fabrica Zarojani are absolută nevoie pentru a-și asigura existența de un teren cultivabil de 2100—2200 ha., la cea mai apropiată distanță de instalațiunile fabricii, cerând prin urmare a se rezerva acest teren fabricii din moșiile ei Zarojani, Stăuceni, Cristinești, Doljoc și Dolineni, cedând tot restul de teren, afară de cele 224 ha. menționate mai sus, spre improprietărire.

Ținând seamă de lucrările din dosar din care rezultă că fabrica Zarojani are într-adevăr nevoie pentru a-și asigura existența de un teren de 2100—2200 ha., teren care se va găsi la cea mai apropiată distanță de instalațiunile fabricii;

Că moșiile cele mai apropiate de fabrica de zahăr: Zarojani, Stăuceni, Cristinești-Doljoc și Dolineni, cuprind circa 2100 ha. teren arabil propriu pentru cultura sfelei de zahăr, și anume:

1. Pe domeniul Zarojani,	circa 370 des. 78,	sau 404 ha. 89 ari;
2. „ „ Cristinești-Doljoc	„ 452 „ 56,	„ 494 „ 19 „;
3. „ „ Stăuceni,	„ 533 „ 46,	„ 582 „ 53 „;
4. „ „ Dolineni,	„ 590 „ 61,	„ 644 „ 94 „;

Că prin urmare, Societății Zarojani i se asigură anual cantitatea de sfeclă recoltată pe 525 ha.; că pe cele 1600 ha., Societatea va putea face semănături de tranziție între cele două culturi de sfeclă;

Opiniind că, pentru împăcarea intereselor industriei cu interesele muncitorilor de pământ dinprejurul fabricii de zahăr, Societatea le-ar putea da anual în folosință această suprafață de pământ, în caz când Casa Noastră se obligă a da anticipat Societății în folosință în schimb alte terenuri din aceeași rază iar sătenii se vor obliga a face ei pe acest pământ cultura plantelor de tranziție, între cele două culturi de sfeclă;

Comisiunea statuiască că domeniile Zarojani, Stăuceni, Cristinești-Doljoc și Dolineni, cuprinzând în total suprafața de circa 2100 ha., teren arabil propriu pentru cultura sfelei de zahăr, ca fiind un accesoriu al fabricii, nu cad sub expropriere, notând că sus arătata suprafață de teren arabil rămâne neexpropriată exclusiv în scop de a asigura existența fabricii. Așa că odată ce fabrica ar înceta de a mai avea ființă, cestiunea acestui teren, se va pune din nou în discuțiune în legătura cu acele noi împrejurări;

IV. *Asupra porțiunilor ce se expropriază din domeniile Societății anonime pentru industrii agricole Zarojani:*

Considerând că nevoia de lemne de foc și de construcții, Societatea Zarojani își poate satisface în condițiuni mai aproape de normal decât nevoia de pământ propriu pentru cultura sfelei de zahăr;

Având în vedere că asupra întinderii pădurilor nu s'a ridicat obiecțiuni nici de „Casa Noastră“ nici de către Societatea anonimă pentru industrii agricole Zarojani, iar art. 8 din legea agrară este precis și categoric expropriind în întregime toate pădurile afară de cele ce fac parte din proprietatea țărănească sau răzășească;

Comisiunea statuiască că se expropriază pădurile Zarojani, Sireuți, Silenți, Ruesin și Levinți, în suprafață totală de circa 2950 ha. precum și pământul cultivabil din domeniile Sânger, Ruesin, Capleuca și Levinți în suprafață totală de circa 3200, mai mult sau mai puțin după cum va rezulta prin măsurătoarea ce urmează a se face de către Serviciul tehnic al „Casei noastre“;

V. *Asupra despăgubirii pentru pădurile expropriate:*  
Având în vedere art. 46 și constatările făcute de organele silvice, asupra vârstei, esenței, și densității arboretului, Comisiunea fixează în mediu ca preț de

hectar suma de lei una mie cinci sute, ceiace face în total circa 4.425.000;

VI. *Asupra despăgubirii pentru pământul cultivabil expropriat:*

Având în vedere că Societatea Zarojani și-a cultivat singur domeniile în toată perioada 1905—1916; că, pământurile din județul Hotin sunt cele mai rodnice din întreaga Basarabie; că porțiunile expropriate din aceste domenii sunt desmembrate dintr'un fond industrial; Comisiunea fixează în mediu ca preț pe hectar suma de lei opt sute cinci zeci, ceiace face în total circa 2.720.000 lei;

Prin urmare în total pentru pădurile și pământurile expropriate se fixează ca despăgubire suma de circa 7.145.000 lei;

Pe baza tuturor acestor constatări în fapt și pentru toate aceste considerațiuni de drept, în unanimitate;

In virtutea legii

Decide:

Respinge ca nefondat apelul făcut de „Casa Noastră“;  
Admite în parte apelul făcut de „Societatea Anonimă pentru industrii agricole Zarojani“ în contra hotărârii Comisiunii județene de expropriere și improprietărire Hotin No. 449/921, pe care o reformează în parte și în consecință;

Rezervă susnumitei societăți din moșiile: Zarojani, Stăuceni, Dolineni și Cristinești-Doljoc suprafața de 2100 hectare (două mii o sută) teren cultivabil, care se va delimita din porțiunile de teren situate în apropierea fabricii, precum și 224 (două sute două zeci și patru) hectare teren de sub fabrică, conace, dependințe, vii, livezi, etc.;

Expropriază restul terenului cultivabil, proprietatea „Societății anonime pentru industrii agricole Zarojani“, iar pădurile le declară trecute în proprietatea Statului, fixând prețul exproprierei pentru terenul cultivabil la suma de lei 850 (opt sute cinci zeci) hectarul, iar pentru păduri la suma de 1.500 (una mie cinci sute) lei hectarul;

Data și citată în ședință publică azi 31 Martie 1923.

Președinte (ss) P. Crăciunescu;

Membrii (ss) T. Inculeț, N. Suruceanu, A. Scobiola, D. Meleghe;

Grefier (ss) D. Bălineanu

NOTA. — Decisiunea de mai sus rezolvă problema industriei zahărului în Basarabie, în cadrul legii de reformă agrară pentru această regiune și a dreptului comun în vigoare aci.

Comisiunea Centrală de judecată de pe lângă Casa Noastră își sprijină soluțiunea dată chestiunii Zarojani pe caracterul special al reformei agrare-basarabene, rezultat al condițiunilor speciale, în care a fost concepută și legiferată această reformă.

Spiritul reformatorului basarabean din 1917 apare în toată întregimea lui.

Soluțiunea acestei instanțe de apel în materie de expropriere nu este decât soluțiunea preconizată de Comisiunea Agrară formată din sânul Sfatului Țării și din specialiști invitați din afară.

În adevăr, această comisiune, în August 1918, luase următoarea hotărâre, enunțată și în cuprinsul decisiunii ce adnotăm: „Toate locurile dinprejurul întreprinderilor industriale, cari lo-



curi vor fi recunoscute de către Comisiunea, ce va face exproprierea, că sunt neapărat trebuitoare pentru întreprindere, vor fi privite ca pământuri, cari nu sunt supuse exproprierei, și cari nu intră în socoteala întinderei de pământ cultivabil, ci se lasă de regulă proprietarului.

Ceace este mai caracteristic pentru spiritul, în care legiuitorul basarabean a rezolvit problema industriei zahărului în această regiune este perfectă lui concordanță cu spiritul, în care această problemă a fost rezolvită de legiuitorul ucrainian prin «Legea Agrară a țăranilor din Republica Sovietică Ucrainiană».

Iată în adevăr ce prescrie art. 12 din sus numita lege: «În regiunile unde se găsesc fabrici de zahăr, satisfacerea lor cu pământ pentru obținerea materiei prime, se face din rezervele de pământ ale foștilor proprietari și ale fabricelor. Dacă restul din pământul de rezervă va fi insuficient pentru satisfacerea cu pământ a țăranimei locale, după norma stabilită, atunci o parte din pământul fabricilor se va distribui de către serviciul agricol țăranimei locale pentru cultură, în anumite condițiuni contractuale, care ar garanta fabricile de zahăr cu sfeclă și pe locuitorii acestor fabrici cu produse necesare alimentării. În orice caz, fabricilor de zahăr le rămâne pământul necesar pentru organizarea gospodăriei industriale, semințării și altele».

Cu alte cuvinte:

1. În regiunile, în care densitatea muncitorilor agricoli este rară, fabricile de zahăr rămân cu tot pământul necesar culturii raționale de sfeclă;

2. În regiunile, în care densitatea muncitorilor agricoli este mare, fabricile de zahăr rămân cel puțin cu pământul necesar pentru organizarea gospodăriilor industriale, etc.

Dar în aceste regiuni, muncitorii agricoli nu dobândesc pământ decât cu condițiunea ca să cultive rațional sfeclă și produse necesare alimentării uvrierilor.

În întreaga Ucraina, fabrică de zahăr fără asigurarea cel puțin a materiei prime, nu există.

Putea legiuitorul basarabean să calce în picioare acest considerent economic specific și esențial?

Iată de ce aprobăm în totul soluțiunea dată problemei industriei zahărului în Basarabia de către Comisiunea Centrală, cu prilejul cercetării chestiunii Zirojani, deși pentru justificarea ei ne mărginim deocamdată să scoatem în evidență argumente furnizate de economia bolșevică.

CONST. C. TEODORESCU

Avocat

## TRIBUNALUL ILFOV SECȚIA IV C. C.

Audiența dela 26 Iunie 1923

Președinția d-lui G. EUSTATIU, Președinte

H. B. Klain cu General Davidoglu și alții

Jurnalul No. 1160 bis

Oficiu de închiriere. — Imobil rechiziționat prin oficiu. — Dacă oficiile de închiriere au fost desființate prin legea închirierilor dela 6 Aprilie 1923? — Dacă legea închirierilor din 6 Aprilie 1923 are efect retroactiv? — Art. 1 și 4 § 20 din legea dela 6 Aprilie 1923

1. Din redactarea art. 1 § 20 din legea închirierilor dela 6 Aprilie 1923 nu rezultă desființarea oficiilor de închiriere, ci numai restrângerea aplicațiunii regimului oficiilor de închiriere, rămânând supuse liberei tranzacțiuni numai imobilele limitativ arătate în acest articol, adică cele rămase libere în virtutea dispozițiilor legii de prelungire a contractelor de închiriere dela 31 Martie 1923, și imobilele care rămân libere prin bună învoială sau forța majoră.

Această interpretare mai rezultă și din discuțiunile parlamentare născute cu ocaziunea amendamentului Lambru.

2. Legea închirierilor din 6 Aprilie 1923 nu are un efect retroactiv și acest caracter rezultă atât din declarația Ministrului de Justiție ca răspuns la o chestiune de speță, cât procesele începute sub imperiul vechii legi continuă a fi supuse legeri vechi, cât și din disp. art. 20.

Astăzi fiind ziua fixată pentru ca Tribunalul să se pronunțe asupra incidentului ridicat de d-l avocat I. Gr. Periețeanu în apelul făcut de H. B. Klaezi, în contra deciziunii No. 108 din 1923 a oficiului III de închiriere, atât oral în ședință dela 11 Iunie cât și prin concluziunile scrise depuse la dosar.

Tribunalul,

Asupra incidentului ridicat de H. B. Klaezi, prin avocatul său, prin care tinde la scoaterea imobilului său din str. Sit. Apostoli No. 16 de sub regimul oficiilor de închiriere;

Având în vedere că apelantul proprietar învoacă în primul rând că imobilul său rechiziționat și atribuit pe baza unei decizii a oficiului de închiriere, nerămasă definitivă, este scos de sub regimul oficiilor de închiriere, susținând că actuala lege a chirilor prin art. 1 § 20 a desființat legea oficiilor de închiriere și ca consecință efectul § 20 își are aplicațiunea în mod retroactiv și asupra deciziunii dedusă discuțiunii noastre, dată înainte de promulgarea actualei legi a chirilor;

Având în vedere că pentru a soluționa acest motiv de apel, care constituie o excepțiune de fond, care tinde la scoaterea imobilului din str. Sf. Apostoli 16 de sub regimul oficiilor de închiriere urmează să discutăm:

1. Dacă actuala lege privitoare la prelungirea contractelor de închiriere a desființat legea oficiilor de închiriere și

2. În caz afirmativ, să decidem dacă dispozițiunea din art. 20 poate avea efect retroactiv desființând rechizițiunile și atribuțiunile de imobile constințite prin hotărâri nerămasse definitive;

Având în vedere că apelantul, pentru a conchide că regimul oficiilor de închiriere este desființat, învoacă § 20 din legea dela 31 Martie 1923, debaterile parlamentare urmate cu ocazia discuțiunii acestei legi și măsurile luate de Ministerul de Interne de acord cu Primăria Capitalei pentru desființarea organelor care aplică legea oficiilor de închiriere;

Considerând că § 20, singurul care se ocupă de libertatea tranșacțiunilor de închiriere a imobilelor, prevede că: «Toate imobilele cari rămân libere în virtutea dispozițiilor legii de față, prin bună învoială sau forță majoră, sunt la dispoziția proprietarilor etc.»; că din redactarea acestui text de lege nu rezultă desființarea oficiilor de închiriere, ci numai restrângerea aplicațiunii regimului oficiilor de închiriere, rămânând la lib. tranșacție numai imobilele limitativ arătate în acel articol și anume cele rămase libere în virtutea dispozițiilor legii de prelungire a contractelor de închiriere de la 31 Martie 1923 și imobilele care rămân libere prin bună învoială sau forță majoră;



Regimul liberei transacțiuni se aplică deci numai acestor trei categorii de imobile, de unde deducem că § 20 având o aplicație une restrânsă și limitată nu poate desființa în totalitate lui regimul oficiilor de închiriere;

Considerând că în ceiace privește răspunsul d-lui Ministru de Justiție la amendamentul propus la Senat prin d-l G-ral Lambru, observăm următoarele:

D-l Ministru de Justiție, voind să caracterizeze amendamentul sus arătat, declară: «Amendamentul nu este altceva decât pur și simplu înlăturarea oficiilor de închiriere». Prin faptul că se întebuințează înlăturarea, iar nu desființarea oficiilor de închiriere, credem că intențiunea d-lui propunător al legii a fost că numai cazurile prevăzute în amendamentul d-lui General Lambru și trecute în disp. § 20 să fie înlăturate dela regimul oficiilor de închiriere și anume: categoria imobilelor rămase libere în virtutea legii din 31 Martie 1923 precum și cele rămase libere prin bună învoială sau forță majoră. Dar apelanții mai invoacă și declarația d-lui Ministru de Justiție cu ocazia discuțiunii aceluiaș amendament prin care arată că: «și l'insușește». Pentru a se da adevărata interpretare acestei declarațiuni, trebuie să observăm că amendamentul propus condiționa libera transacție a închirierilor obligațiunei de a nu se lua chirii de speculă, obligațiune care n'a fost trecută în § 20;

D-l Ministru însușindu-și amendamentul a motivat astfel: «Cântărind avantajele și desavantajele și în așteptarea votării noiei legi contra speculei, primesc amendamentul d-lui General Lambru»; cu alte cuvinte, apelanții nu mai pot invoca acest răspuns al D-lui Ministru, de oarece noțiunea de speculă, care l'a determinat pe d sa să primească amendamentul, a fost înlăturată din redactarea finală a § 20, care nu este altceva decât amendamentul Lambru, modificat și trunchiat;

Având în vedere că apelantul în sprijinul păreri sale mai invoacă și dispozițiunea prevăzută în § 4 al. ultim, care arată că: imobilele rechiziționate până în prezent nu beneficiază de beneficiul acestei legi (legea 31 Martie 1923);

Considerând că prin acest text de lege se arată că imobilele rechiziționate pe baza legii oficiilor de închiriere — până în prezent — nu beneficiază de beneficiul acestei legi, adică a înlăturat-o, și această interpretare ne-o dă chiar d-lui Ministru de Justiție, care declară, cu ocazia discuțiunii acestui paragraf al § 4 că: «sunt de părere să se primească acest amendament, că sunt și acum imobile rechiziționate și care cu drept cuvânt nu intră în prevederile legii actuale, ele continuă a fi rechiziționate după necesitatea locală»;

Cu acest răspuns se clarifică în mod hotărât că: § 20 nu a desființat, ci a redus aplicațiunea legii oficiilor de închiriere, întrucât rechizițiunile pot continua a fi făcute, zice d-l Ministru, după necesitățile locale;

Având în vedere că apelantul voind a conchide că, legea oficiilor de închiriere a fost desființată, mai invoacă și măsurile luate de autoritățile administrative prin desființarea în Capitală a organelor care aplicau legea oficiilor de închiriere;

Considerând că o lege nu se desființează prin luare de măsuri pe cale administrativă, care împiedică aplicațiunea ei, că această măsură fiind luată în urma intervenției d-lui Primar al Capitalei, este de ordin și de efect local și, în fine, măsura este cu totul improprie, de oarece Ministerul de Interne hotărând desființarea organelor de aplicațiune a legii oficiului de închiriere, s'a bazat pe art. 5 penultim al. din regulamentul legii pentru înființarea oficiilor de închiriere;

Această prerogativă nu se găsește în legea oficiilor de închiriere și ea fiind o creațiune a regulamentului, este inaplicabilă, neputându-se în nici un caz ca pe cale de regulament să se abroge o lege;

În această privință art. 88 din Constituție se exprimă categoric că, pe cale de regulament nu se poate modifica sau suspenda legile;

Pe baza acestei considerațiuni, suntem în drept a conchide că actuala lege a închirierilor nu a desființat, ci numai a a restrâns aplicațiunea regimului de închiriere, înlăturând dela beneficiul liberei transacțiuni numai o anumită categorie de imobile;

Dar dacă trecem peste aceste multiple considerațiuni de

drept și de fapt și considerând regimul oficiilor de închiriere desființat, urmează să discutăm dacă dispozițiunile care abrogă acest regim au efect retroactiv în sensul de a desființa rechizițiunile și atribuirile făcute de hotărâri pe baza legilor oficiilor de închiriere și nerămase definitive că pentru această urmează să precizăm caracterul acestei legi și dacă legea dela 31 Martie 1923 face vre-o excepție dela principiul neretroactivității legilor;

Considerând că legiuitorul, având în vedere că o lege nu se aplică decât în momentul existenței ei și că există numai din momentul promulgării, a pus principiul în art. 2 c. c. că legea dispune numai pentru viitor, că n'are putere retroactivă. Pentru că retroactivitatea legilor poate fi imperios cerută de un interes obștesc și pentru că principiul retroactivității legilor nu este de ordine constituțional, legiuitorul este liber de a viola principiul înscris în art. 2 cod. civ. cu condițiunea să și manifeste această voință în mod expres sau cel puțin, după o teorie mai modernă, ca intențiunea lui să reiasă neîndoelnic;

Considerând că legiuitorul, atât prin § 20 din legea dela 31 Martie 1923, cât și cu ocazia desbaterilor parlamentare, își exprimă voința în mod hotărât de a nu se da legii sale efect retroactiv;

Astfel el aplică dispozițiunile § 20 la toate imobilele care rămân libere în virtutea dispozițiunilor legii de față, adică a legii din 31 Martie 1923, excluzându-se deci în mod logic dela beneficiul § 20 imobilele rămase libere sub regimul altei legislațiuni, cum este imobilul apelantului;

Dar ceiace constituie argumentul hotărâtor, pentru a înlătura discuțiunea retroactivității legii din 31 Martie 1923, este răspunsul propunătorului legii, al D-lui Ministru de Justiție, care la o întrebare asupra unor chestiuni de speță, dă un răspuns de principiu, declarând că procesele începute sub imperiul vechii legi continuă a fi supuse vechii legi. Prin acest răspuns s'a înlăturat în mod definitiv discuțiunea retroactivității legii din 31 Martie 1923, confirmându-se principiul înscris în art. 2 Cod. civ., respectându-se astfel efectul declarativ al hotărârilor judecătorești, pe baza căruia aceste hotărâri își produce efectul lor din momentul introducerii acțiunei;

Astfel redusă discuțiunea, este cu totul inutil a se mai discuta caracterul de lege de ordine publică a legii din 31 Martie 1923, cum și natura drepturilor atribuite intimaților, dacă ele constituiesc sau nu drepturi patrimoniale câștigate sau simple expectative, de oarece aceste discuțiuni nu se nasc decât atât timp cât intențiunea legiuitorului de a da sau nu efect retroactiv legii sale este neprecisă;

În cazul care ne preocupă, din termenii redacțiunei § 20 și din răspunsul categoric al Ministrului propunător al legii, se înlătura în mod hotărât și fără discuțiune orice noțiune de retroactivitate a legii din 31 Martie 1923;

Dar chiar dacă legiuitorul nu și ar fi manifestat voința de a înlătura efectul retroactiv legii din 31 Martie 1923, totuși principiile generale s'ar fi opus a da aceleași legi un asemenea efect, de oarece printr'un text de lege necomplet, (§ 20), nu se poate desființa efectele unei hotărâri obținute pe baza legislației oficiilor de închiriere, care fiind un corolar al legi prelungirii contractelor de închiriere, este isvorâtă și ea dintr'o necesitate de ordine socială și generală cu caracter de lege de ordine publică;

Dacă o lege de ordine publică poate avea efect retroactiv față de o lege de ordin comun, niciodată o dispozițiune neprecisă și îndoelnică n'a putut să desființeze prin efectul ei retroactiv o legislație de ordine publică;

Dar în afară de aceste considerațiuni, însuși ideea de echitate ne îndrumază spre această soluție, de oarece ar fi nedrept ca apelantul să se bucure de favoarea liberei transacțiuni a închirierii imobilului său, când toți proprietarii care se găseau în aceeași categorie au trebuit să se supună regimului restrictiv al oficiilor de închiriere; că așa fiind,

Tribunalul, în majoritate:

Respinge incidentul ridicat de apelantul proprietar H. B. Klæzi referitor la scoaterea imobilului său de sub regimul oficiilor de închiriere și amână fondul pentru ziua de 5 Iulie 1923 pentru a judeca celelalte motive de apel și pentru când se vor cita intimații Eftimie Dumitrescu și Maior I.



Mihăescu cari au fost absenți, — celelalte părți luând termenul în cunoștință.

(ss) *Eustatiu; Donici*

Grefier, (ss) *Pădure*

### Opiniune

Subsemnatul Siliu Rădulescu Judecător de ședință;

Având în vedere că înainte de a examina motivele de apel pe baza cărora apelantul H. B. Klaezi cere reformarea hotărârii comisiei de judecată a oficiului de închiriere ca data cu violarea dispoziției legii, chestiunea care se impune a fi cercetată în prealabil de Tribunal, este aceea de a se ști, dacă astăzi, în urma legii chiriilor dela 6 Aprilie 1923 pot să mai fie atribuite imobilele a căroră rechiziție și atribuire a dispus-o oficiile de închiriere prin hotărârile care sunt acum pendinte în apel;

Având în vedere că legiuitorul prin art. 1 § 20 din legea dela 6 Aprilie 1923 dispune ca imobilele cari rămân libere în virtutea acestei legi, prin bună învoială sau prin forță majoră rămân la dispoziția proprietarilor;

vand în vedere că prin aceste dispozițiuni legiuitorul a voit a reda proprietarilor o parte din drepturile știrbite prin legiurile excepționale și a le îngădui ca atunci când situația îi pun în posibilitate de a nu se mai găsi în fața unui chirie care să le dețină forțat imobilul în virtutea dreptului de prelungire, să poată dispune liber de proprietatea lor;

Că aceasta fiind cazul legiuitorului, ar fi cu totul nejuridic și inechitabil de a aplica aceste dispozițiuni numai proprietarilor care n'ar avea disponibile imobilele lor după data punerii în aplicare a legii și a refuza beneficiul acestor dispozițiuni proprietarilor a căror imobile se găsesc libere în momentul promulgării legii;

Având în vedere că, în ce privește situația imobilelor cari în momentul promulgării legii din 6 Aprilie 1923 se găseau rechiziționate și atribuite printr-o sentință a comisiei de judecată a oficiului de închiriere ele nu pot fi considerate astăzi decât ca libere, atât timp cât hotărârea oficiului de închiriere nu se găsește rămasă definitivă;

Considerând că această interpretare se impune nu numai prin faptul că dispozițiile art. 4 din legea din 14 Aprilie 1922, menținute prin art. 1 din actuala lege și, ca atare, cu putere de aplicare retroactivă, dar încă, în speță, nu poate fi vorba de nerespectarea principiilor de neretroactivitatea legilor, de oarece acest principiu se aplică numai față de drepturile câștigate, adică acele definitiv intrate în patrimoniul cui va iar nu și față de simplele expectative;

Considerând că hotărârea judecătorească, atâta timp cât nu e rămasă definitivă, nu poate avea autoritatea lucrului judecat și, deci, drepturile consfințite prin dispozițiunile ei nu pot fi socotite ca intrate în patrimoniul aceluia căruia i se conferă acele drepturi;

Considerând că sub regimul anterior legii din 6 Aprilie 1923, dacă acei cărora li s'a atribuit vre-un imobil de către oficiul de închiriere prin hotărâri nerămasă definitive aveau posibilitatea să-și vadă realizată simpla expectativă în care se găseau, atribuirea cu chirie și imobilele solicitate, ei nu pot transforma această expectativă în drept câștigat și a cere a fi menținuți într-un imobil pe care legea actuală a chiriilor îl declară la dispoziția liberă a proprietarului;

Pentru aceste motive sunt de părere să se admită apelul lui H. B. Klaezi și a i se lăsa la libera dispozițiune imobilul în litigiu.

Judecător, (ss) *S. Rădulescu*

NOTA. — Chipul cum majoritatea tribunalului și-a motivat încheierea prin care a rezolvat importanta chestiune referitoare la rechizițiunile de imobile nedefinitive, efectuate prin mijlocirea oficiilor de închiriere, ne obligă să revenim într-un articol viitor asupra problemei, deși am tratat-o pe larg în numărul 23/923 al revistei noastre. Cu acest prilej vom răspunde și la obiecțiunile ce ni s'au făcut de d-l A. N. Gane, procuror la Înalta Curte de Casație în interesantul său articol: «Imobilele

rechiziționate și noua lege de prelungire a contractelor de închiriere» apărut în «Curierul Judiciar» No. 27/923. Articolul d-lui C. Panaitescu pe care-l publicăm în acest număr, combate și el de altfel, indirect, modul de a vedea al distinsului magistrat.

IPER

## TRIBUNALUL PUTNA SECȚIA II

Audiența dela 23 Martie 1922

Președinția d-lui C. C. DEGEANU, Președinte

Ruxanda Toma Damian cu Obștea Muntelui Verde  
Sentința No. 55

Obște proprietară de păduri. — Constituirea ei conform codului silvic din 1910. — Omisiunea unei persoane de a fi trecută în tabela de constituire cu dreptul său.

Acțiune ordinară înaintea Tribunalului. — Caracterul ei. — Dacă se bazează pe vreo dispozițiune specială din codul silvic sau este o acțiune de drept comun și în consecință dacă trebuie sau nu să fie timbrată? — Art. 35 și 54 din codul silvic.

Dispozițiunile legii timbrului fiind de ordine publică și de strictă interpretare, nu se poate admite că acțiunea, prin care o persoană ce pretinde că a fost omisă de a fi înscrisă cu dreptul său în tabela de constituire a unei obști, proprietară de păduri, să fie scutită de timbru, deoarece, potrivit art. 35 din codul silvic, o asemenea acțiune este socotită ca o acțiune ordinară, adică de drept comun, iar dispozițiunile art. 54 din acelaș cod, privitoare la cazurile de scutire de timbru, sunt limitative numai la cele prevăzute acolo.

Tribunalul, în majoritate,

Având în vedere acțiunea făcută de Ruxanda Toma Damian Chilian, cu autorizația soțului său Toma Damian Chilian, prin petiția înreg. la No. 7606/921, prin care cerere să fie trecută cu dreptul său în tabela definitivă de constituire a obștei muntelui Verdele din comuna Herăstrău;

Văzând că reclamanta își întemeiază acțiunea pe baza art. 35 din codul silvic susținând că la constituirea obștei era majoră și că a fost omisă a fi trecută în tabela de constituire cu dreptul său;

Având în vedere că tribunalul ridicând din oficiu excepțiunea de netimbrare a acțiunii, urmează a examina caracterul acestei acțiuni, spre a se vedea dacă se poate baza pe vre-o dispoziție a codului silvic și în cazul când ar intra în cadrul acțiunii prevăzută de art. 35 cod silvic, urmează a vedea dacă această acțiune este scutită de timbru după dispozițiunile art. 54 din acelaș cod;

Având în vedere că legiuitorul din 1910, în interes general, spre a scoate din incertitudine drepturile de proprietate ale moșnenilor și a le consolida cât mai mult posibil, a instituit două instanțe speciale înaintea cărora fie care în anumit termen și cu îndeplinirea anumitor formalități, poate să-și stabilească dreptul său, trecându-se în tabele, care rămânând definitive, constituiesc dreptul lor de proprietate;

Cum aceste lucrări nu puteau rămâne mult timp neîntocmite, pentru toți cari au fost omiși s'au înscris cu drepturi mai mici, și care n'au fost prezenți s'au reprezentat în modul anume indicat de lege legiuitorul după cum singur «anume» o spune, le-a rezervat calea



dreptului comun, adică o acțiune ordinară înaintea tribunalului;

Având în vedere că, în speță, reclamanta pretinde că a fost omisă la constituirea obștei, să fie trecut în tabelă cu dreptul său și deci în cazul prevăzut de art. 35 din codul silvic, acțiunea sa trebuie timbrată, fiindcă chiar legea o socotește acțiune ordinară, adică acțiune de drept comun; cu alte cuvinte acțiunea prevăzută de art. 35 cod silvic, pentru cei omiși sau înscrși cu drepturi mai mici și neprezenți, nu este scutită de timbru în lipsa unui text de lege;

Cum dispozițiunile legii timbrului sunt de ordine publică și de strictă interpretare, nu se poate admite că această acțiune intră în dispozițiile art. 54 cod silvic, care scutește de timbru acțiunile relative la administrarea obștiilor, fiindcă acest text adaugă și lămurește că această scutire se referă numai la dispozițiile din art. 37 până la 53 din lege, deci nu și la dispozițiile din art. 35 pe care reclamanta înțelege să și sprijine acțiunea sa;

Că astfel fiind acțiunea reclamantei, având de obiect stabilirea de drepturi patrimoniale, neintrând în cazurile de scutire de taxe prevăzute de legea timbrului, urmează a fi făcută pe timbru conform art. 21 și urm. din legea timbrului, prin consecință prezenta acțiune anulată ca netimbrată;

Pentru aceste motive, tribunalul în majoritate anulează ca netimbrată acțiunea, etc.

(ss) Gh. P. Scheianu, C. Cimbrescu

### Opiniune

Având în vedere că acțiunea de față fiind făcută în baza art. 35 cod silvic, chestiunea este a se ști dacă asemenea acțiuni urmează să fie făcute pe timbru;

Considerând că din art. 29 și urm. cod silvic, rezulta că dispozițiunile prevăzute în aceste articole pentru stabilirea dreptului de proprietate a moșnenilor sau răzeșilor, au un caracter de ordine publică;

Ca este constant în jurisprudență și nu se contestă de nimeni că toate formalitățile și toate actele de procedură necesare pentru stabilirea drepturilor de moșneni sunt scutite de timbru, de aceea astfel s'a și procedat de toate instanțele judecătorești;

Considerând că art. 35 cod silvic nu este decât o continuare a dispozițiilor prevăzute pentru stabilirea drepturilor de moșneni, având de scop a rectifica tabela definitivă de constituirea obștei, rectificare care se cere de către cei cari se găsesc în condițiunile sus citatului articol pe cale de acțiune ordinară înaintea tribunalului; că această cerere se face de cei omși sau cei înscrși cu drepturi mai mici decât ar avea, fără vre-o culpă din partea lor, pentru că autoritățile instituite pentru stabilirea drepturilor lor, erau datoare să facă aceasta din oficiu, chiar dacă n'au cerut și în lipsa lor; că de aceea nu este nici o rațiune și nici în intenția legiuitorului n'a putut fi, ca drepturile unor moșneni să se stabilească fără nici o plată de timbru sau altă taxă, iar alți moșneni să fie impuși la plata taxelor de timbre și portărei, fără a avea vre-o vină, și mai cu seamă că cererea acestora n'are decât același scop comun cu al autorităților, adică adevărata stabilire a drepturilor moșnenilor;

Că dar, pentru aceeași rațiune care scutește de timbru formarea tabelelor definitive, urmează să fie scutite și formalitățile pentru îndreptările ce se vor face în ele și care sunt prevăzute de art. 35 cod silvic;

Că dacă legiuitorul în acest articol prevede calea acțiunii ordinare, se referă numai la procedura de urmat

și cătuși de puțin nu poate să rezulte din această dispozițiune că asemenea acțiuni au a se face cu timbru;

Că în asemenea împrejurări, este fără interes a se mai discuta sfera de aplicațiune a art. 54 cod silvic, de oarece și fără acest articol, acțiunile prevăzute de art. 35 cod silvic au a se face tot fără timbru;

Că astfel fiind, pentru toate motivele sus arătate, subsemnatul sunt de părere că acțiunea de față este bine făcută fără timbru.

Președinte, (ss) C. C. Degeanu

NOTĂ. — În sensul părărieri majorității s'a mai pronunțat Cas. II, decizia civilă 165 din 23 Iunie 1912, în *Curierul Judiciar* No. 58/912, p. 683.

(N. R.).

## TRIBUNALUL DOROHOI

Audiența dela 2 Ianuarie 1923

Președinția d-lui C. SACHELĂRESCU, Judecător

Jurnalul No. 84

Art. 6 legea proprietarilor. — Acțiune judecată în ședință publică. — Recurs. — Judecarea lui tot în ședință publică.

*Dacă în o acțiune intentată conform legii proprietarilor părțile s'au judecat în ședință publică, recursul trebuie judecat tot în ședință publică. Prin urmare, dacă în un recurs introdus contra unei atari hotărâri părțile au fost citate în Camera de consiliu, procesul trebuie amânat, pentru ca părțile să fie citate în ședință publică.*

D-l av. Canano, pentru recurent, arată că din lucrări se constată, că s'a judecat în ședință publică și partea a consimțit la aceasta, deci și în recurs trebuie să fie citat tot în ședință publică. Conchide și cere amânarea spre a fi citat în ședință publică și după aceasta se va putea discuta unde trebuie judecat.

D-l av. Scriban, pentru intimat, arată că s'a judecat după legea proprietarilor și deci în Camera de consiliu, unde se poate judeca și recursul.

Tribunalul,

Având în vedere recursul de față;

Având în vedere incidentul ridicat de recurent spre a fi citat în ședință publică, întrucât la judecătoria de ocol s'a judecat și pronunțat hotărârea în ședință publică;

Având în vedere că din concepta dela dosar rezultă că părțile au fost citate în Camera de Consiliu;

Având în vedere că din jurnalul Nr. din 9 Noiembrie 1922 și dispozitivul cărții de judecată a judecătoriei Săveni rezultă că părțile s'au judecat în ședință publică, unde s'a pronunțat și hotărârea;

Că părțile astăzi fiind citate în Camera de Consiliu, iar recurentul prevalându-se de această neregularitate de procedură a chemării, tribunalul urmează a admite incidentul, urmând a se cita părțile în ședință publică;

Dispune: admite incidentul, etc.

C. Sachelărescu; Tr. Botezat

*Acest număr fiind sub presă când ni s'a comunicat trista veste a încetării din viață a regretatului procuror general al Curții de Casație N. Procopescu, vom publica în numărul viitor din 16 Septembrie a. c., cuvântările rostite la înmormântarea neuitatului defunct.*