

# ARDEALUL JURIDIC

REVISTĂ DE DREPT ȘI DE UNIFICARE LEGISLATIVĂ, DOCTRINĂ,  
JURISPRUDENȚĂ, LEGISLAȚIEI COMPARATĂ

ORGAN OFICIAL AL PUBLICAȚIUNILOR JUDECĂTOREȘTI DIN ARDEAL ȘI BANAT

Plata publicațiilor ce apar în „Ardealul Juridic“ se va face după tariful stabilit de „Gazeta Oficială“ și anume: vor plăti atât oficiile cât și particularii 60 (sase zehi) bani de fiecare cuvânt sau număr citră, plus timbrul de chitanță și prețul exemplarelor dorite SE PUBLICĂ FĂRĂ NICI O PLATĂ: 1. Ordonanțele și circularele emanate de la Directoratul al Justiției Cluj. 2. Anunțurile și citațiile privitoare la atacurile civile ale părților sărace (ce se justifică cu act de sărăcie) după avizul judecătoriei. 3. Publicațiile (în extras) de interes general ce emană de la instanțele judecătorești de urmărire penală.

#### Abonamentul:

Pentru autorități, banci, inst. t. fin.  
avocați etc.

Pe un an . . . . . 200 Lei  
Pentru magistrați pe an 160 „  
Un număr simplu . . . . . 8 „  
Un număr dublu . . . . . 16 „  
Un număr vechi . . . . . 12 „  
Revista apare săptămânal.

Redacția Strada Băii No. 13. — Ad-  
ministrația: Str. Regina Maria Nr. 34  
(Radio Reclam România S. A.) unde  
se primesc abonamente și ori ce  
cereri de adție.  
TELEFON 630.

## Sumarul:

1. Cărțile Funduare de . . . . . ȘT. LADAY.  
(urmare)
2. Acțiunile pesesorii. Exerc. lor  
de către executorul testa-  
mentar în dreptul Austriac și  
Maghiar.  
Jurisprudența Inaltei Curti de  
Casatie, cu o adnotare de V. M. DIMITRU.
3. Legalitatea funcționării officio-  
lor de încartuire alături de  
oficiile de inchiriere. Sentin-  
ța tribunalului Cluj în ace-  
asta materie, cu o opinie de ȘT. PRAPURJESCU  
Presed. trib. Cluj.
4. Rezumate din Monit. Oficial  
(No. 233—250—1922.)

## Despre cărțile funduare

(Urmare)  
B)

### Foaia de proprietate

I. Conform art. 52. din Regulament (ma-  
ghiar și Ardelean) se înscriu în foaia B (f. de  
proprietate):

a) Numele și pronumele proprietarului  
precum și toate datele personale din cari să  
reiasă identitatea lui (d. e. numele ce i s-a  
dat în sat, ocupația, origina, domiciliul, nu-  
mele soțului său etc.). Dacă o persoană  
juridică este proprietară: denumirea exactă;  
când sunt coproprietari, fiecare trebuie să fie  
înscris conform celor spuse mai sus.

După cum vedem, proprietarul trebuie să  
fie o persoană naturală sau juridică, indivi-  
dual determinată.

Prima chestiune este, dacă dreptul de pro-  
prietate poate fi înscris în favoarea persoane-  
lor ce nu există încă și anume în favoarea:

1. copiilor concepuți (embrion).

2. copiilor încă neconcepuți (ce se vor  
naște din anumiți părinți),

3. persoanelor juridice ce urmează a fi  
constituite (embrion moral).

În aparență, textul art. 52, cerând nu-  
mele și pronumele proprietarului sau denu-  
mirea persoanei juridice proprietare, exclude  
înscrierea dreptului de proprietate în aceste  
cazuri. Totuși se poate constata că în Austria  
dreptul de proprietate se înscrie în favoarea  
unor copii ce se vor naște (die noch nach-  
kommenden Kinder der X Y), iar în Ardeal  
se fac înscrieri pentru a asigura drepturi unor  
persoane încă neexistente. Trebuie deci să ana-  
lizăm această chestiune.

Se știe că pentru copiii concepuți în mo-  
mentul morții celui ce lasă moștenirea, se re-  
zervă situația juridică în așa fel ca ei, dacă  
se vor naște vii, să poată fi moștenitori ab  
intestato ca și când s'ar fi născut înaintea  
deschiderii succesiunii: art. 22. C. C. A. pre-  
vede că pruncii nenăscuți încă, din momen-  
tul ce sunt concepuți, se consideră ca născuți  
întrucât e vorba de drepturile lor proprii<sup>1)</sup>. Da-  
că copilul se naște mort, este considerat  
ca și când nici n'ar fi fost conceput. Prin  
urmare, până în momentul nașterii, nu se știe,  
dacă cel conceput va fi sau nu moștenitor.

1) Codul nu este exact, pentru că embrionul nu are  
încă drepturi. Sensul exact al textului este că li se rezervă.  
drepturile pe cari le-ar avea dacă s'ar fi născut. Cu totul pro-  
blematic este înțelesul art. 654. din Codul Civil român „Copi-  
lul conceput este considerat că există. „Copilul născut  
mort este considerat că nu există“. Precis C. C. german art  
1923, pentru că exprimă că copilul trebuie să fie născut viu  
și că numai cu această rezervă se consideră ca născut în-  
aintea deschiderii succesiunii.

Art. 72. din legea XVI: 1896 prevede că tradițiunea (predarea) succesiunii nu poate avea loc decât numai atunci, când partea fiecărui moștenitor poate fi exact determinată. Chiar dacă s'a făcut tradițiunea (predarea) succesiunii d. e. pentru că judecătoria nu știa că printre cei chemați la succesiune este un copil conceput (nenăscut), în virtutea art. 74. desbaterea suplimentară a succesiunii va fi ordonată. Dacă e vorba de imobile, judecătoria în virtutea art. 72. trebuie să determine prin deciziune, cari dintre moștenitori vor fi proprietarii imobilelor și în care proporție (care cotă). ceea ce este imposibil, când nu se știe încă, dacă va mai exista sau nu un moștenitor care să participe.

Reiese din toate acestea, că în Ardeal și teritoriile foste ungurești, intabularea dreptului de proprietate în favoarea copilului conceput nu are loc; ci că procedura succesorală va fi ținută pe loc până în momentul nașterii.

Când este vorba de persoane care nici ca copii concepuți nu existau încă în momentul deschiderii succesiunii, chestiunea este mai complicată.

În cazul moștenirii ab întestațo, această problema nu se poate ivi. Art. 538 C. C. A. prevede că numai acela poate moșteni care poate să dobândească drepturi, iar conform art. 545 capacitatea de a moșteni nu se poate determina decât numai după momentul în care moștenirea este realmente deschisă. Acest moment este, de regulă, moartea persoanei care lasă moștenirea. Deci (cu rezerva făcută în art. 22 pentru copii concepuți), persoanele cari nu trăiesc încă în timpul deschiderii succesiunii, nu pot moșteni ab intestațo. Legea enumeră persoanele chemate la moștenire; în lipsa unor astfel de persoane, succesiunea trece la Stat, iar conform art. 546 capacitatea de a succeda dobândită mai târziu, nu dă dreptul de a lua dela alții ceace le a fost deferit în mod legiuit<sup>1)</sup>

Din art. 538 și 545 rezultă că persoane neexistente (nici ca concepute) nici prin testament nu pot fi numite ca erezi *imediați*.

1) Chestiunea pare a fi complicată în următorul caz: Un copil care ar fi chemat la moștenirea ab intestațo nu era încă conceput când succesiunea s'a deschis, iar moștenitorul a repudiat succesiunea când copilul era deja conceput (d. e. defunctul are numai pe o fiică maritată, iar aceasta respinge succesiunea după zămislirea copilului ei). Repudierea are efectul ca și când nici nu s'ar fi deschis succesiunea pentru cel ce a repudiat-o, deci în timpul deschiderii singurul crede era Statul, care prin urmare va primi succesiunea cu toate că există un nepot al defunctului. Regula că în acest

Cu toate acestea, în Austria s'a stabilit o practică judecătorească ce admite ca persoane neexistente să fie erezi imediați.

Înainte de 1845, chestiunea dacă persoane încă neconcepute pot fi erezi fără orice restricțiune, era discutată. Decretul împărătesc din 24 Mai 1845 a dispus astfel ca testamentele prin cari persoane cari în timpul morții testatorului nu erau concepute, sunt numite erezi sau legatari, să fie valabile numai dacă testatorul ar fi putut să le numească erezi prin substituțiune fideicomisară.<sup>1)</sup> În acest caz posesiunea succesiunii o are acea persoană care ar fi chemată la succesiune în cazul când cel numit nu s'ar naște..

După practica austriacă copiii încă neconcepuți pot fi numiți erezi imediați: „moștenitorii mei vor fi copiii lui X precum și copiii ce va avea“. În acest caz dreptul de proprietate se intabulează în Austria astfel: „în favoarea lui A. B. C. (numele copiilor existenți) și a copiilor ce se vor naște în viitor din părinții X. Y. N. N.“ Această practică este greșită pentru că persoane cari nu există încă, nu pot avea drept de proprietate. Art. 22 din C. C. A. rezervă drepturile numai pentru copii concepuți, iar din art. 16. 17. 18 reiese că numai persoane (existente) pot să dobândească drepturi. Când practica austriacă admite ca persoane încă neexistente să fie erezi și că dreptul de proprietate să fie intabulat în favoarea lor, produce o nesiguranță de drept și pentru moștenitorii existenți, pentru că cota lor va fi nesigură, depinzând de numărul copiilor ce se vor mai naște.

Nici modul de intabulare propus de *Bartsch*<sup>2)</sup>, nu înlătură eceste neajunsuri.

caz nepotul nu poate moșteni, reiese dar din art. 546 C. c. austr. *Unger* (VI. 5.) nu aprobă regula spunând că contrazice simțul juridic. Dar orice altă soluțiune ar contrazice ordinea naturală a lucrurilor; d. e. în cazul presupus ar fi doi copii, unul ar repudia partea lui și după 20 ani i s'ar naște un copil, fără regula în chestie acesta ar putea să ceară jumătatea din succesiune care de 20 ani este în proprietatea celui alt copil. O astfel de reglementare ar răsturna siguranța de drept s'ar produce complicații mari față de creditorii defunctului etc..

1) Testatorul poate să numească alături crezi căți vrea dacă cei numiți trăiesc. Aceste persoane vor moșteni, una după alta, conform ordinii prevăzută de testament. Când însă testatorul numește erezi persoane cari nu s'au născut încă în timpul facerii testamentului, el nu poate merge mai departe, decât până la al doilea grad (în vederea imobilelor numai până la primul grad). Deci, testatorul poate să lase imobilul lui N. N. iar după moartea acestuia, copiii lui ce se vor naște, însă copiii acestor copii nu li se mai poate lăsa imobilul

2) Das Österreichische Allgemeine Grundbuchgesetz. Vd. Nr. 176.

Bartsch este de părere că dreptul de proprietate să se înscrie numai în favoarea moștenitorilor existenți cu restricțiunea că va trebui să împartă proprietatea cu copiii ce se vor naște. Formularul lui prevede: a) intabularea dreptului de proprietate în favoarea moștenitorilor existenți, b) *intabularea* restricțiunii dreptului de proprietate „dass diese Kinder mit den von X. Y. noch geboren werdenden Kindern gemäss Absatz . . . des Testamentes zu teilen haben.“ Această formulă este și mai rea decât cea obișnuită în Austria. Înainte de toate, o obligațiune de a împărți proprietatea nu este o restricțiune a proprietății ci numai o obligațiune ad dandum, care însă nu poate fi înscrisă în c. f. Apoi, testamentul nu prevede o obligațiune a moștenitorilor existenți, ci o transmitere imediată a proprietății. Formula lui Bartsch ar produce o imposibilitate juridică și ar face ca în c. f. să se înscrie ceva ce nici în testament nu se găsește, nici în virtutea legii nu poate fi obiect al înscrierii.

Practica judecătorească austriacă este cu atât mai mult greșită cu cât legea austriacă pentru cărțile funduare (din 25 Juli 1874) art. 10 cere ca cota coproprietarilor să fie eract determinată.

*Negrea* (143) interpretează corect decretul din 24 Mai 1845, contrar practicii austriace greșite. În practica din Ardeal este admis ca testatorul să numească persoane neexistente, dar acestea vor fi numai erezi posteriori (Nacherben), chiar dacă testatorul le a numit de erezi imediați (d. e. vor moșteni averea mea copii ce vărul meu va avea cu soția sa X. Y.) Este posibil că aceste persoane să fie numite împreună cu o persoană existentă în așa fel încât să urmeze la succesiune acestei din urmă. (Moștenitorul meu va fi X. Y. iar după moartea lui copiii pe care îi va avea sora lui, dacă se va mărita“) În al doilea caz acești copii sunt numiți în mod expres moștenitori posteriori, iar X. Y. va fi primul moștenitor (Vorerbe). În primul caz primul moștenitor nefiind instituit, moștenitorii chemați ab intestato vor avea locul lui. Iar când din testament reiese că intenția testatorului fusese ca persoanele încă neexistente să nu fie erezi posteriori, dispozițiunea nu este valabilă. Scurt, o persoană încă neexistentă nu poate fi numită de erede, ci numai erede posterior, numirea de erede are drept consecință că acele persoane vor fi erezi

*posteriori*, iar când testamentul exclude aceasta, numirea este nevalabilă.<sup>1</sup>

Conform acestora și legea pentru procedura succesorală prevede (art. 78, 79), că succesiunea va fi predată moștenitorilor (testamentari sau ab intestato), iar faptul că o moștenire posterioară are loc, va fi înscris (notat) în cartea funduară, garantându-se astfel situația juridică pentru persoanele ce se vor naște. Această notațiune este o restricțiune a proprietății.<sup>2</sup>

Deci, și a doua chestiune trebuie rezolvată astfel că înscrierea dreptului de proprietate n'are loc.

3. În ceea ce privește persoanele morale ce urmează a fi fondate („embryo moralis“) punctul 2. al art. 2 din legea XVI: 1896 prevede în mod expres că o fundațiune care încă nu există, poate moșteni ca erede imediat. Când testatorul fondează o persoană juridică, tradițiunea (predarea) succesiunii nu poate să aibă loc, decât după ce aceea persoană juridică a luat naștere. Deci, dacă se cere aprobarea fondării de către autoritate, judecătoria va suspenda procedura până ce autoritatea decide. Iar dacă nu este nevoie de aprobare, persoana juridică a luat naștere prin însuși faptul deschiderei succesiunii; în acest caz voința testatorului a creat-o cu condițiune sus-

1) Așa și în dreptul maghiar culumiar: „Din natura dreptului de succesiune rezultă că — în afară de persoanele juridice și de situația specială a copiilor concepuți în timpul deschiderei succesiunii — succesiunea nu se deschide decât pentru persoane ce trăiesc în timpul când cel ce lasă moștenirea, încetează din viață; reiese din acestea că o persoană încă neconcepută în timpul deschiderei succesiunii nu poate fi erede, deci numirea de erede a unei astfel de persoane înseamnă că acea persoană va fi erede posterior“. Curia 10.227—1906. Deasemenea: 5526—909. Jurisprudența maghiară nu admite, nici pentru bunurile mișcătoare, substituțiunea fideicomisară până la al doilea grad; dacă primul erede posterior a intrat în posesiunea succesiunii, toate celelalte numiri își pierd puterea (Curia 6453—1905.)

Codul german cuprinde următoarele dispozițiuni (2100—2109): o persoană neexistentă nu poate fi decât numai erede posterior; când testamentul exclude aceasta, numirea de erede nu este valabilă, când primul erede nu este numit, va fi succesiune ab intestato, până ce se va naște eredele posterior. Dacă timp de 30 ani nu se naște, numirea de erede posterior își pierde puterea (cu anumite excepțiuni).

2) Diferența dintre practica austriacă și cea maghiară, deși are consecințe practice foarte importante, totuși este numai o deosebire de construcție juridică. Este evident că moștenitorii existenți sunt proprietari ai întregii averi moștenite până ce nu se naște copilul arătat în testament. În momentul nașterii, moștenirea eredizilor preexistenți încetează, pentru partea alquotă a averii, care va trece la copilul născut. Deci, cu toate că practica austriacă vorbește de erezi imediați sunt totuși doi erazi: primul care a fost erede până la nașterea copilului și al doilea, copilul când s'a născut. Prin

pensivă (sau mai mai bine zis, dies incertus quando). Deci, în ambele cazuri dreptul de proprietate se înscrie numai după înființarea persoanei juridice<sup>1)</sup>

Inter vivos, nu este cu puțință ca dreptul de proprietate să fie transmis unei persoane încă neexistente. Lăsând la o parte faptul că numai persoanele pot să aibă drepturi, legile concrete exclud această posibilitate, pentru că legea XX: 1877 enumeră în mod taxativ cazurile când reprezentarea prin părinți, tutori sau curatori are loc, iar curatela pentru persoane neexistente numai atunci este admisă când aceste persoane neexistente sunt erezi posteriori numiți prin testament (punct c., art. 30). Deci nu este nimeni care să reprezinte pe acele persoane neexistente la încheierea contractului.

În Austria s'a ivit cazul că pe baza contractului matrimonial s'a cerut intabularea dreptului de proprietate în favoarea copiilor ce se vor naște din această căsătorie. Curtea de Apel, Brünn, a dat loc cererei cu o motivare care nici nu se ocupă cu fondul problemei (5641—73; Zeitschr. für Notariat 41—1878; Bartsch 176).

Conform acestora, regula pusă în art. 52. R. M. și R. A. are înțelesul că *dreptul de proprietate nu se poate intabula (sau prenota) decât în favoarea persoanelor (fizice sau juridice) existente.*

Când sunt coproprietari, cota fiecăruia ar trebui să fie înscrisă, dar pentru aceasta nefiind nici o dispozițiune obligatorie<sup>2)</sup> (ca art. 10 din legea austriacă) în protocoale găsim foarte des înscrierea „în proporție nedeterminată.”

Când se face redactarea coalelor funduare definitive sau când starea tabulară se corectează în protocoalele funduare în conformitate cu starea de fapt, această nesiguranță trebuie eliminată. În virtutea art. 16. 17 din legea XXXVIII: 1889 și art. 3 din legea XXIX: 1892 coproprietarii vor fi înscrisi cu porțiuni egale exceptându-se cazul când cei înscrisi cu porțiuni nedeterminate sunt soțul și descendenții fostului proprietar (în acest caz soțul va fi înscris cu o jumătate a imobilului,

urmare în realitatea există moștenire posterioară. Deci înscrierea în c. f. ar trebui să se facă numai în favoarea primului moștenitor cu restricțiunea că o moștenire posterioară Să aibă loc.

1) Chestiunea nu este actuală decât pentru fundațiuni. Acestea pot fi create fără intervenția autorității, confr. *Negrea* 233, 234.

2) R. M. art. 55 lit. b, este numai lex imperfecta.

iar descendenții vor fi înscrisi cu porțiuni egale pentru cealaltă jumătate; când descendenții nu sunt frați, fiecare tulpină va avea parte egală.) Aceste corectări sunt supuse autonomiei părților și în caz de dezacord pot fi atacate prin proces.

Atata vreme cât o astfel de corectare nu se face, conform art. 143 din legea LX: 1881 în caz de execuție, autoritatea funduare trebuie să clarifice prin desbateri porțiunea fiecărui coproprietar; dacă o altă proporție nu va fi dovedită, se va aplica regula amintită în aliniatul precedent. Conform art. 47 din legea LIV: 1912 partea care crede că porțiunea sa n'a fost fixată în mod just, poate să intenteze acțiunea. Dacă înaintează acțiunea în 30 zile, licitația imobilului nu are loc decât după ce sentința definitivă a fost dată asupra acțiunii.<sup>1)</sup>

Conform principiului legalității, exprimat în art. 69 RM. și RA. autoritatea de c. funduare examinează din oficiu, dacă dreptul de proprietate se poate înscrie în favoarea persoanei arătate în document (d. e. contract de vânzare). Deci nu va înscrie dreptul de proprietate, dacă partea în chestie nu poate doborânda drepturi, ca d. e. unele biserici, congregațiuni, călugări.<sup>2)</sup>

II. Conform art. 52. RM. și RA. lit. b. se înscrie în foaia B. și „titlul” dobândirii proprietății.

C. C. A. art. 380, 425, 435 etc. deosebesc „titlul” și „modul” dobândirii proprietății. „Titlul” este (când este vorba de dobândire derivativă) actul juridic, care dă naștere obligațiunei de a transmite proprietatea (contract), „modul” este însăși transmiterea (înscrierea în c. f.) Deci, când am încheiat contractul de vîndere-cumpărare, am dobândit „titlul” de proprietate; pentru a dobândi însăși proprietatea, mai trebuie înscrierea în c. f. ca „modul” dobândirii. „Titlul” este și moștenirea dar în acelaș timp și „mod”, pentru că moștenitorul dobândește drept de proprietate de plin drept (ipso jure) când primește moștenirea. Prin înscriere moștenitorul — fără orice obligațiune a altora de a transmite proprietatea — ia în posesiune tabulară imo-

1) În procedura înainte a autorității funduare se poate dovedi și faptul că vreunul din cei înscrisi nu are nici o parte imobil (Curtea 6194—86.) Cheltuielile procedurii le suportă cel urmărit cu execuțiune (Curtea din Cluj 1211—1897, 2134—1897).

2) Legile vechi (LV: 1498, LXV: 1498, XVII: 1647, XVI: 1715; în Ardeal: Apr. Const. 10. 1. și 2. 6. I.) prevăd că bisericile, corporațiunile eclesiastice și fețele bisericilor nu pot cumpăra imobile. Conform deciziunei Curții No 63 S. U. aceste legi sunt învechite și nu se mai pot aplica.

bilul în mod unilateral.) Când imobilul este obiect al unui legat, dreptul de proprietate se transcrie „cu titlul de legat“; dacă legatul s'a făcut per vindicationem, transcrierea este deasemenea numai declarativă).

Titlul poate să fie și sentința judecătorească (când este constitutivă, d. e. sentința dată asupra acțiunii comuni dividendo, finium regundorum etc). Ca al patrulea „titlu“, figurează în art. 424 C. C. A. și *legea* (obligațiuni ex variis causarum figuris, d. e. diferitele condicțiuni).

1) Greșit Krainz spune că moștenitorul nu este proprietar până la tradițiunea (predarea) succesiunii de către autoritatea succesorală. Conform art. 547. C. C. A. moștenitorul și persoana care a lăsat moștenirea ambii se consideră ca o singură persoană față de terții. În acest caz înscrierea în c. f. are numai caracter declarativ. Confr. art. 308 și 532 C. C. A.

2) Pe baza art. 684. greșit Unger (VI. 67.) spune că legatarul dobândește proprietatea în orice caz numai prin înscriere. Este o eroare de a crede că C. C. A. nu cunoaște legatum per vindicationem (vezi aceeași greșală și la Krainz 222 și 523). Este adevărat că argumentarea lui Unger se poate baza pe textul neprecis al art. 437, dar nu mai puțin adevărat este că la succesiunea singulară (legatum per vindicationem) legatarul dobândește dreptul său imediat dela testator. Cine să fie proprietar, dacă legatarul a primit legatum, dar dreptul de proprietate nu s'a înscris? Altfel la legatum per damnationem; aici moștenitorul este proprietar, până ce nu se transcrie imobilul.

3) D. e. lex commissoria: prețul de cumpărare nu s'a plătit și imobilul trebuie restituit; evicțiune, revocarea donațiunii din cauza ingratiitudinii, condicțiio indebiti (ad retrahendum); pactum resolvendi dominii etc., etc. Se ține de acest grup dreptul de preempțiune, dat de legea de reformă agrară Casei de improprietărire art. 47: Statul are drept de preempțiune cu acelaș preț și în condițiuni egale, la cumpărarea conacelor moșiilor expropriate, precum și al moșiilor în corpuri întregi dela 50 iugăre în sus..... Orice vânzare pentru a fi definitivă trebuie să fie notificată Casei centrale a improprietăririi, care are timp de 30 zile libere pentru a reține imobilul vândut pe prețul și în condițiunile arătate în contractul de vânzare. În acest caz, propriu zis, nu este vorba de preempțiune ci de *expropriere*. Preempțiunea este o obligațiune al cărei conținut este că partea obligată trebuie să dea imobilul, dacă condițiunile sunt îndeplinite. Dacă nu prestează, ce îndrituit va putea cere prin acțiune să fie condamnată la *prestațiunea tabulară*, adică să tolereze ca dreptul de proprietate să fie intabulat pe imobil în favoarea celui îndrituit. Legea de reformă agrară și mai ales Regulamentul sunt redactate astfel că Casa centrală a improprietăririi, pe bază declarației că „reține“ imobilul, poate dobândi dreptul de proprietate imediat, prin intabulare pe cale grațioasă. Deci, avem de a face cu expropriere ascunsă în forma de preempțiune.

În ceea ce privește exproprierea, nu poate fi îndoielă că și ea este „titlu“. Când cel expropriat renunță de bună voie, poate să existe vindere-cumpărare, schimb, donațiune conform dreptului comun. Dar când imobilul este expropriat (luat numai pe baza deciziunii autorității) în sensul strict al cuvântului apropierea este un titlu de sine stătător. Greșit spune Randa (Eigentumsrecht II. Aufl. I. 199) că exproprierea și după legea maghiară din 1881 este un *modus* de dobân-

Fără un titlu admis de lege, dreptul de proprietate nu poate fi dobândit. Această regulă este generală pentru toate drepturile tabulare cu excepția cesiunii, care în virtutea 1392 și 1395 CCA. este valabilă și fără titlu (cauză) și poate fi intabulată.)

## JURISPRUDENȚA

### MATERIE CIVILĂ

#### Inalta Curte de Casație și Justiție.

#### Secția I.

(Complectul pentru Ardeal.)

Decizia No. 655—921.

Dos. No. 797—921.

Acțiuni posesorii Tripartit P. I. titl. 68 și p. III. titl. 22. Legea III. din 1543., legea XXXIV din 1613, legea XXII din 1802 și legea XXIII din 1807. Acțiunea posesorie în reintegrare sau re poziția sumară. Exercițiul ei. Art. 575—582 relative la procedura de punere în posesiune în mod sumar

Care sunt condițiile pentru cei ce exercită o astfel de acțiune posesorie în dreptul maghiar. Art. 309 și următ. din codul civil austriac relativ la posesiune. Ce se înțelege prin nepermiterea judecătorei să cumuleze judecarea chestiei de fapt cu cea de drept atunci când judecă în materie de acțiuni posesorii. Comentariu.

#### ÎN NUMELE LEGII

Inalta Curte la rezolvirea chestiunii litigante a luat în considerare următoarele reguli ale dreptului privat material:

dire. Dacă părerea lui Randa ar fi justă, notarea dreptului de expropriere n'ar avea rost. Art. 42 din legea XL: 1881 determină în mod expres efectul notării și din text reiese că imobilul asupra căruia deciziunea de expropriere s'a dat definitiv, poate fi înstreinat de către proprietarul tabular, (numai că fără efect față de expropriere). Acest lucru are mare importanță când expropriatul renunță la expropriere. Deci expropriatul dobândește dreptul de proprietate numai prin înscrierea în c. f.

Legea de reformă agrară prevede în mod și mai expres că pământurile care cad sub expropriere, „sunt lovite de indisponibilitate“ numai în ceea ce privește exproprierea (art. 3, 4). Regulamentul declară că toate actele părților sunt valabile între ele, deci aceste pământuri pot fi înstreinate și grevate, numai că aceste acte nu împiedică exproprierea. Dacă pământul nu se expropriază, cumpărătorul va avea dreptul de proprietate pe baza intabulării.

1) În dreptul roman nu se cerea cauză pentru înstreinarea imobilelor („Fundum N. dare spondes?“) Nici după codul german nu se cere; numai forma solemnă este necesară (art. 313.) În codul din vechiul Regat, cauza este necesară pentru orice obligațiune (art. 966 CCR.), dar cauza nu trebuie exprimată (art. 967); partea poate să atace acul juridic pe baza că lipsește cauza, incumbându-i sarcina de a dovedi în dreptul maghiar și austriac (confr. art. 861, 864, 1392, 1395, 1400 CCA.) este regula generală că contractele sunt valabile și fără cauză, când legea nu face excepție. Toza este discutată, dar a fost recunoscută cel puțin în ceea ce privește datoritiile pe bani, de multe ori de către Curia maghiară, chiar și pentru teritoriile Codului Austriac, (Curia 867—1882, 9579—1394, 12—1900.)

Instituțiunea cunoscută sub numirea de „repoziție sumarie“ (reintegrare în posesiune) este remediul legal pentru apărarea stărei faptice față de conturbătorul (turburătorul) arbitrar, și are de bază principiul, că nimeni nu are dreptul a conturba (turbura) posesiunea faptică, — ci dacă se simte vătămat are a păși pe cale legală pentru validarea (obținerea) dreptului său, dar nu-și poate lua însuși în mod voluntar satisfacție și a conturba (turbura) astfel starea faptică de posesiune.

Instituția repoziției sumare este regulată în Tripartit Partea 1. titlul 68 și Partea III. titlul 22: în articolul de lege III. din anul 1543: în articolul de lege XXXIV. din anul 1613; în articolul de lege XXII din anul 1802 și în articolul de lege XXIII din anul 1807: deci precum este evident deci din aceste legi starea faptică de posesiune începând din timpurile vechi: totdeauna a fost apărată de orice conturbare sau vătămare prin aceea, că (cel ce posedă) posesionarul conturbat și era turburat a fost repus în posesiune și astfel a fost restituită (restabilită) starea faptică de mai înainte.

Pe baza legilor sus citate în practica judiciară se aplică ca regulă generală, că în sensul articolului XXII. din anul 1802 și al articolului de lege XXIII. din anul 1807, obiectul procesului de repoziție sumarie este exclusiv numai starea faptică de posesiune, prin urmare chestiunea de drept nu poate fi obiect de contestare și deliberare (Curia 1852 (1880): pentru că în procesul de repoziție sumară numai aceea poate fi obiect de examinare, că fost-a oare reclamantul în posesiunea faptică al acelui obiect mobil, sau altui drept (de posesie) posesionar înainte de conturbare, în care cere a fi repus și că subversează faptul (est caz) de conturbare din partea intimatului? (Curia 6375 (1887), — și pentru că unicul scop al acțiunii de repoziție este: restituirea (reintegrarea) posesiunii sau a stărei faptice de mai înainte, adică dinaintea conturbării (turburării): deci în procesul de repoziție dreptul de proprietate este indiferent și deliberarea în chestiunea de drept, este exclusă (Curia 11492 (1891)).

În procesul prezent este stabilit ca stare faptică și aceasta nu este atacată de părți, că reclamantul încă în viața contelui S. T. în codicilul său din 30 Decembrie 1913 l-a numit pe reclamant și de executor testamentar, concretându-i (dându-i) administrarea bunurilor sale până când se vor depune (scoate) din venitele bunurilor toate datoriile, că astfel bunurile liber de sarcine să treacă la erezi;

Incetând din viață (repauzând) contele T. în 10 Martie 1916 reclamantul și ca executor testamentar a preluat administrarea bunurilor contelui: continuând astfel și ca executor testamentar posesiunea faptică de până atunci.

Intimații în 15 și 17 Aprilie 1921 au avizat pe

toți officianții și amplexiații domeniului să nu se mai supună dispozițiilor reclamantului. ci numai acestor date de dânsii, căci dela aceia dată ei ca erezi preiau în posesiunea faptică toate bunurile lăsamântului rămase după contele S. T.

Reclamantul fiind conturbat (turburat) în posesiunea și starea faptică, ce-i (avea) compete ca executor testamentar investit cu drept de administrare, cere repoziția în starea d'înaintea conturbării.

Judecătoria cercuală (*de ocol*) ca primă instanță a dat loc acțiunii și fără considerare la relațiunea de drept dintre părți restitue (repune în) starea faptică anterioară.

În decursul pertractării (judecării) apelatorice intimații au (prezentat) adnexas decisiunea sedrei orfanale a județului Alba-Inferioară din care apare că intimații au anunțat sedrei orfanale, că ei au abzis (luat dela) reclamantului administrarea bunurilor, și că ei preiau (iau) în posesiune bunurile, că sedria orfanală a luat la cunoștință acest decisiune: iar intimații au exoperat (scris) dela ministerul de interne suspendarea pe cale telegrafică a decisiunii Directorului din Cluj.

Tribunalul ca for apelativ în această stare faptică a purces din principii greșite și anume: de o parte a calificat pozițiunea de drept a reclamantului de stare contractuală, căci el numai continuă relațiunea de serviciu, ce a avut în viața contelui, deci precum (ca și) contele totasemenea și erezii lui oricând pot revoca (lua) dela reclamant administrarea bunurilor, iar de altă parte nu face distincțiunea corectă juridică între diferitele cercuri de activitate ale diferiților executori testamentari; astfel pe reclamant nu-l consideră de executor testamentar numit cu drept de administrare; ci de executor numit cu drept de supraveghere asupra bunurilor din lăsamânt.

Deliberând astfel tribunalul în chestiunea de drept dintre părți ajunge la rezultatul, că reclamantul nici ca fost director al bunurilor contelui S. T., nici ca executor testamentar al contelui numit nu are nici un drept a administra și a dispune în averile lăsamântului, căci el nu e proprietar, nici nu a dovedit drept real de uzufruct față de lăsamânt, lui deci nu-i compete detenția (nu are exercițiul) posesiunea lăsamântului, ci aceasta le compete (are exclusiv) erezilor cari au avut drept a lua în mână averile lăsamântului, căci lăsamântul este predat lor de judecătoria lăsamântală și averile sunt și transcrise pe numele lor în cărțile funduale:

Pe baza aceasta tribunalul, ca for apelativ (instanță de apel) în urma apelației intimațiilor a strămutat (reformat) sentința forului prim și a respins acțiunea.

Contra sentinței tribunalului, ca for apelativ, atât reclamantul, cât și intimații în timp legal au înșinual (introdus) petițiune de reviziune:

Reclamantul în petițiunea sa de reviziune atacă sentința tribunalului în baza §-ului 534 al articolului de lege 1 din anul 911 din motivul, că tribunalul a vălămat regula principală de drept material, conform căreia în procesul de repoziție sumară chestiuni de drept nu pot fi obiect de deliberare, ci numai restituirea stărei faptice: mai departe, că tribunalul a vălămat regula de drept material și prin aceea, că starea faptică din chestiune nu o consideră de posesiune ci de relațiune de serviciu, dela care intimații, ori când pot (să o retragă) absta: în fine că tribunalul în sentința adusă de dânsul și prin aceea vălămă dreptul material, că nu face distincțiune între executorul testamentar cu drept de administrare, deși dreptul de administrare al reclamantului a fost anunțat expres și în decisiul de predare al judecătoriei cercuale, (deocol) care a predat lășământul intimațiilor în senzul testamentului fundamental și al codicilului în care reclamantul e numit de executor testamentar și de administrator al bunurilor lășământuale.

Intimații atacă sentința tribunalului, ca for apelativ din motivul, că tribunalul nu a luat în considerare excepțiunea dilatorie ridicată de dânsa pe baza deciziei sedrei orfanale: și că a respins, respective (adică) a aprobat respingerea anunțată de forul prim contra acțiunii intimitei a II. referitoare la dreptul lor nu pot fi (luat în seamă) comunicați în speță.

Plângerile expuse și desfășurate în mod juridic din petiția de reviziune a reclamantului sunt bazate și anume:

Pentru că în proces de repoziție sumare, precum a fost desfășurat mai sus, nu poate fi obiect de deliberare și judecare relațiunea de drept dintre părțile litigante, ci numai chestiunea faptică adică împrejurarea, că fost-a reclamantul în posesiune și că fost-a conturbat în aceasta posesiune de intimații?

Pentru că reclamantul nu ca oficiant sau angajat contractual în serviciul contelui S. T. sau a intimațiilor a dispus în bunurile lășământuale, ci ca executor testamentar: va să zică: reclamantul nu a fost mandatarul intimațiilor ci executorul voinței testamentare a decesorului (decius) și în fine

Pentru că reclamantul fiind numit de contele S. T. de executor testamentar cu drept de administrare, în baza testamentului a intrat în posesiunea bunurilor lășământuale ca administrator general.

E regulă generală de drept material, că executorul testamentar investit cu dreptul de administrare al bunurilor (moștenire) lășământuale, trebuie considerat de pl. nipotențiatul general al decesorului, (decius) deci ca plenipotențiat general are drept a dispune și a întreprinde toți pașii necesari pentru ajungerea și îndeplinirea scopului (arătat) desghiat de decesor (decius).

Nu e (tăgădui) contravers, ca Contele S. T. pe Directorul bunurilor sale, pe reclamant, în codiciulul său din 30 Decembrie 915 l'a numit de executor testamentar și l'a încredințat (însărcinat) cu administrarea bunurilor sale în scopul că din venitele (veniturile) anuale ale bunurilor să se (scoată) depur ze toate datoriile, și astfel erezilor să le rămână acele averi libere de sarcini.

Reclamantul în această calitate a primit în administrarea sa bunurile lășământuale (moștenirei) deci a fost în posesiunea faptică a acelor bunuri.

Nici aceea nu e contravers (tăgădui) că intimații au avizat pe toți oficianții funcționari și amplotații domeniali să nu se supună dispozițiilor reclamantului, ci numai dispozițiilor ce ei le vor da în viitor, căci ei preiau (iau) în posesiunea lor averile lășământuale (moștenirei).

Acest fapt al intimațiilor invoală (conține în sine) conturbarea (turburarea) stărei faptice de mai înainte.

Asfel subversează (se găesc întrunite) ambele condiții atât posesiunea faptică a reclamantului cât și (turburarea) conturbarea acestei posesiuni ale, (reintegrării în posesie) repoziției sumare deci reclamantul are drept a recurge la ajutorul judecătoriei și a cere restituirea stărei faptice de mai înainte, adică a cere să fie repus judiciar în posesiunea administrării bunurilor lășământuale, fără considerare la aceia, că conturbarea a fost comisă de erede sau de alt individ străin.

Pentru că executorul testamentar investit cu drept de administrare ca plenipotențiatul general al decesorului (decedatului) și în contra eredului poate cere repoziție sumară pe cale judiciară, căci nici eredele nu are drept ași lua sie-și în mod arbitrar satisfacție și astfel a conturba starea faptică, ci dacă administrarea executorului testamentar nu o ține de corespunzătoare (nu-i place) are a se adresa judecătoriei lășământuale, pentru a da (ordinele) invitațiunile necesare și a (corege) corija și exclude incorectițiile: eventual poate păși eredele pe cale procesuală pentru destituirea executorului testamentar, dar nici când nu-și poate lua însuși satisfacția dorită de dânsul.

Executorul testamentar cu drept de administrare nu administrează averea lășământuală din mandat dat de sedria orfanală, ci din plenipotența generală a (a celui mort) decesului: prin urmare deși sedria orfanală, în cazul, dacă eredele este minor, are drept a se interesa și a sugraveghia, ca bunurile minorilor să fie administrate în mod corect și conform testamentului, n'are însă sedria orfanală ca for administrativ nici competență nici atribuțiune a se (amesteca) îngera în afacerile executorului testamentar, căci aceste aparțin exclusiv în competența și atribuțiunea forurilor judiciare, prin urmare forul administrativ, deci și sedria orfanală în caz de iregularitate, are a se adresa judecătoriei lășământuale pentru repararea eventualelor (neregule) inconectiții: deci deciziunile aduse de forul administrativ în lipsă de

competință și atribuțiune sunt a se considera de inexistențe, căci executorul testamentar nu stă sub autoritatea forurilor administrativă ci a forurilor judecătorești.

Din cele dezvoltate rese, că tribunalul ca for apelativ cu violarea regulilor de drept material a adus sentința atacată de reclamant, deci această sentința față de reclamant nu se poate susține.

Plângerile aduse de intimati în petitiunile lor de reviziune nu s'au putut lua în considerare, pentru că excepțiunea dilatorie după cele dezvoltate n'are nici o bază legală și pentru că intimata a II. în baza dreptului ei de uzufruct, tot așa ca și intimatul I. eredele minor în baza dreptului său de proprietate, încă nu a unit drept a conturba starea faptică deținută în baza testamentului de reclamant și ea, ca și eredele avea a se adresa judecătoriei lăsământuale, sau a păși pe cale procesuală (de acțiune în justiție).

Din aceste motive și cu considerare și la ceea, că petitul (cererea) de reviziune al reclamantului este întemeat a avut succes, deci în sensul §§-lor 425., 503. și 543 toate spesele de proces au a le suport intimatii :

#### INALTA CURTEA DE CASAȚIE.

Admite (cererea) petitul de reviziune prezentată de reclamant și respinge cererile de reviziune ale intimatilor, prin urmare : strămută (desființează) sentința Tribunalului din Târgul-Mureș. No. 1921 C : a. 1436/8 și p erne imediat și fără amânare în deplină posesiunea faptică pe reclamant în bunurile lăsământare rămase după decesul Contelui S. T., conform deciziei de predare No. 235Z. P. K. din anul 1916 al Judecătoriei de ocol din Târgul-Mureș, în calitate de executor testamentar. Tot odată convică (condamna) pe intimati să (plătească) solvească reclamantului ca spese de proces apel și revizuire, în termen de cincisprezece zile și sub rigoare de execuțiune 17.000 (șapte-sprezece mii) Lei.

Dată și citită în ședința publică astăzi la 9 (nouă) Septembrie 1921.

*Adnotare.* Chestiunea discutată și soluționată prin Deciziunea ce publicăm este aceea dacă executorul testamentar ca posesor de fapt a întregii averi a defunctului are exercițiul acțiunii posesorii (repozițiune sumară) înaintea justiției chiar contra eredelui a cărui interese le reprezintă.

Față de soluția afirmativă a Curtii de Casație, care ni se pare discutabilă în drept, ne permitem a evidenția părerile contrarii ce rezultă din textele de lege relative la această importantă materie a acțiunilor posesorii în dreptul austriac și maghiar.

În fapt Contele T. încă fiind în viața în anul 1915 numește pe x administrator general al bunurilor sale cu anumite însărcinări, iar la moartea Contelui întâmplată în anul 1916, acest x conform voinței testatorului arată prin codicil, rămâne și executorul lui testamentar. În această calitate x ia în mână administrarea de fapt a întregii averi a defunctului

lăsată prin testament credelui minor, și-și exercită atribuțiunile până când va plăti toate datoriile succesiunii, ca astfel s'o treacă această moștenire în mânele credelui, liberă de ori ce sarcină.

În anul 1921 i-se face cunoscut executorului testamentar prin sedria orfanală că este scos din funcția lui, iar credele prin lutricea legală face cunoscut personalului de serviciu de pe întreaga sa avere sa nu mai dea ascultare lui x care nu mai exercită nici un fel de atribuțiuni pentru că eredele a luat el însuși în mână administrarea averei ce i-a rămas ca moștenire dela părintele său.

Executorul testamentar găindu-se turburat în exercițiul atribuțiunilor sale de fapt, chiama în judecată pe erede prin reprezentatul său înaintea judecătoriei de ocol ca pe unul ce l-a turburat în posesiune, cere și obține (repoziție sumară) reintregire în posesiunea de fapt a întregii administrări a averii successorale. În apel tribunalul respinge această acțiune pentru că executorul testamentar ne fiind posesor de drept nu are exercițiul acțiunii posesorii față de adevăratul proprietar, și a îndeplinit o însărcinare care ori când îi poate fi retrasă de erede după cum s'a și făcut. Totodată tribunalul nu admite amestecul sedriei orfanale ca autoritate administrativă în cea ce privește luarea din mână executorului testamentar a averii pe motiv de rea administrație etc. aceasta fiind un atribut al justiției.

Sentința tribunalului a fost atacată cu recurs în Casație atât de executorul testamentar în baza art. 534 pr. c. pe motiv că tribunalul a discutat chestie de drept și nu s'a mărginit numai la chestia a fapt a posesiunii, cât și de erede, pentru că s'a respins excepția dilatorie ridicată relativ la decizia sedriei orfanale în cauză.

Instanța noastră supremă de judecată luând în cercetare cererea de reviziune a reclamantului o găsește întemeată și în consecință desființând sentința tribunalului repune imediat și fără amânare în deplină posesiune faptică pe reclamant în bunurile lăsământare (de moștenire) rămase după moartea Contelui T., conform hotărârei judecătoriei de ocol obligând pe crede la cheltueli

Cu această ocaziune Inalta Curte stabilește următoarea jurisprudență :

*Executorul testamentar nu este un simplu mândat îndatorat a împlini litera testamentului; ci este executorul voinței defunctului. În această calitate el nu exercită posesiunea de drept în numele moștenitorilor testamentari, ci este însuși posesor de fapt. Având exercițiul tuturor acțiunilor în justiție contra ori cui el are drept să exercite în nume propriu acțiunea posesorie chiar contra eredilor. Va răspunde mai târziu și după ce succesiunea va fi predată eredilor despre modul cum a îndeplinit misiunea cu care a fost însărcinat, dând și sacotelile în fața instanței judecătorești de moștenire (lăsământare).*

Iar în ce privește normele pe care trebuie să le observe instanța de fond când judecă în materie de acțiune posesorie Curtea de Casație precizează :

*În proces de repoziție sumară nu poate fi obiect de deliberare și judecare, relațiunea de drept între părțile litigante, ci numai chestiunea faptică adică împrejurarea dacă reclamantul a fost în posesiune și dacă a fost turburat în această posesiune de către intimati.*

Să vedem care sunt textele din legislația în vigoare în Ardeal relative la acțiunile posesorii, cu

și pe cele privitoare la drepturile executorului testamentar spre a ușura discuția: Pe lângă legile înșirate prin decizie s'ar mai putea cita: legea V. din 1542, l. III. și IV. din 1608, l. XXIX. din 1609, l. XLII. din 1647, l. LIX. din 1655. etc. maghiare.

În expunerea de motive făcută de comisiunea de redactare a primului proiect a „Codului Civil Maghiar” din 1900 se spune că „cu privire la acțiunile posesorii proiectul este numai o cristalizare înscris a regulilor în vigoare și care se aplică de fapt. Iată care sunt acele reguli după acest prim proiect (900).

Art. 519. I. Acela, care a fost scos din posesiune prin violență neîngăduită, poate să pretindă în termen de un an după turburare, restituirea (reintegrarea) posesiunii dela persoana a cărei posesiune este ilegală față de el.

II. Nu pot cere reintegrarea fostul posesor a cărui posesiune era deasemenea ilegală față de actualul posesor, dacă dela dobândirea posesiunii până la scoaterea din posesiune n'a trecut un an.

Art. 520. Cel ce a fost turburat în posesiune prin violența neîngăduită poate pretinde în termen de un an după turburare, ca turburătorul să îndepărteze piedica ce îngreuiază posesia sau o face imposibilă.

Tot el poate să ceară ca turburătorului să-i fie interzisă o nouă turburare.

Aceste drepturi nu se cuvin aceluși posesor, a cărui posesiune este ilegală față de turburător, dacă dela dobândirea posesiunii până la turburare n'a trecut un an.

Regule cu referire la executorul testamentar.

Art. 514. Posesiunea decedatului trece asupra moștenitorului.

Art. 510 (ca și art. 855 c. c. german). Dacă cineva exercită puterea de fapt asupra unui lucru pentru altul în serviciul acestuia sau într'un raport similar etc.

Cel în numele cărui lucrează este posesor.

Art. 1925 prin proiect c. c. magh. 1900 (art. 2217, 2218 c. c. germ.) Executorul testamentar este dator să predea moștenitorului succesiunea, dacă moștenitorul îi pune la dispoziție obiectele necesare pentru îndeplinirea funcțiunii sale sau le depune instanței.

Executorul testamentar este obligat să predea la libera dispozițiune moștenitorilor și la cererea lor toate obiectele succesiunii de care este evident că nu are nevoie pentru a-și îndeplini obligațiunile.

Raportul de drept între executorul testamentar și moștenitori este supus normelor de drept referitoare la mandat.

Trebue să mai adăugăm și art. 1 litera c. și art. 575—581 din legea de procedură civilă (l. I—1911) în vigoare în Ardeal, spre a completa textele relative la această materie a acțiunilor posesorii. Aceste din urmă toate arată „că judecătoria de ocol este singură competentă în astfel de materie (art. 1 lic. c. și 575 pr. c.) iar art. 579 spune că, dacă reclamantul în posesorii susține prin acțiunea sa totodată și creanța despăgubirei provenită din turburarea de posesiune sau dacă în cursul dezbaterii se ivesc pretențiuni și în privința dreptului (de posesiune sau de proprietate) din pricina rezolvării cărora desbaterii procesului ar trebui amânate, judecătorul de ocol este obligat, cu la cererea reclamantului să ho-

tărăscă asupra chestiunii de fapt a punerii în posesiune sau încetării turburării și să dea o carte de judecată parțială chiar în mod provizoriu, dar executabilă, cu toate că o astfel de hotărâre, ar fi cu puțință ca mai târziu și după ce s'ar căpăta sentința asupra dreptului însăși, să fie scoasă din vigoare.

Orândueile relative la această materie în ce privește dreptul român sunt cuprinse în art. 31 și 32 din legea judecătoriilor de ocoale din 1908, modificată în ce privește mărirea competenței în 1921.\*

Iată și acele texte:

Art. 31. L. J. O. Judecătoria de ocoale judecă acțiunile posesorii.

Aceste acțiuni nu vor fi admise ca întemeiate de cât:

1. Dacă nu a trecut încă un an dela turburare sau deposedare.

2. Dacă reclamantul dovedește că înainte de această epocă, el a posedat cel puțin un an, și

3. Dacă posesiunea lui însușește condițiunile cerute de art. 1846 și 1847 din codul civil (definiția posesiunii).

În caz când deposedarea sau turburarea s'a făcut prin violență sau forță, reclamantul este dispensat de a face proba cerută de numerele 2 și 3 din acest articol.

Judecătorul de ocol judecă în prima și ultima instanță sau cu drept de apel după valoare și înțindere (raționae materiae).

Art. 32. . . . . al 3) — Ori de câte ori se contestă vre-uneia dintre părți însuși dreptul de proprietate sau titlul constitutiv al serviluii, dacă acea contestație trece peste competența sa judecătoria va statua numai asupra posesiunii, rămânând ca fondul dreptului să-l judece după regulile generale de competență. . . . .

După cum se poate vedea din textele înșirate și prin comparație, nu există aproape deosebiri în domeniul materiei acțiunilor posesorii între dreptul în vigoare în Ardeal și cel român. Vrau să zic cu alte cuvinte că în teoria generală ca definiție principală și exercitare, acțiunile posesorii sunt guvernate de aceleași reguli generale de drept în ambele aceste legislațiuni în vigoare.

Acțiunea posesorie având drept scop de a face să se respecte prin justiție posesiunea din care cineva a fost scos pe nedrept sau în care a fost turburat prin violență, nu se poate concepe că ar putea fi exercitată de cineva, care n'ar putea dovedi că a avut acea posesiune și că a exercitat-o în nume propriu măcar o singură zi (Vezi pentru detalii C. Botez opul citat).

Definiția posesiunii juridice (Savigny „Teoria posesiunii” împarte posesiunea în naturală, juridică, și civilă), ne-o dă art. 30) c. civil austriac care spune:

„Cine are un lucru în puterea sau păstrarea sa se numește detentor. Când detentorul unui lucru are voința de al păstra ca al său în acest caz devine posesor sau din Codul Calimach:

\*) Materia aceasta a „Acțiunilor posesorii” este admirabil tratată de dl. Corneliu Botez, Consilier la Înalta Curte de Casație în cunoscuta sa lucrare „Codul de ședință a judecătorului de Ocol” ed. Sococ București 1908 și mai dezvoltată încă în Noul Codice de Șed. al jud. de ocol București ed. Carlea Românescă 1922.

Art. 406 C. Cal. Tot cel ce are un lucru străin sub a sa stăpânire sau păstrare se numește ținător al lucrului acelui.

„Art. 407 c. Cal. Când ținătorul unui lucru voește și are scop să-l fie ca pe un lucru drept al său atunci se numește stăpânitorul acelui lucru.

„Art. 1846 c. civ. român. Posesiunea este deținerea unui lucru sau folosirea de un drept exercitată una sau alta de noi în sine sau de altul în numele nostru.

— Așa dar posesiunea propriu zisă constând în deținerea corporală (vezi C. Botez op. cit.) a unui lucru nemiscător sau în deținerea necorporală a unui drept real nemiscător, bine determinat cu cugetul de a-l avea pentru sine, cum *animus domini cum animo sibi possidentis*, cuprinde două elemente esențiale: deținerea lucrului sau dreptului (*corpus*) și cugetul de al avea pentru sine (*animus*).

E adevărat că ea constă într'un *fapt* privită în cauzele ei, devine însă un *drept*, posesiunea privită în efectele sale. Unul dintre drepturile sau efectele pe care le produce posesiunea aceasta propriu zisă este *acțiunea posesorie* (alături de prescripție) și este de două feluri:

Când cineva este numai turburat în posesiunea sa, exercită acțiunea posesorie numită în *comp'angere* care corespunde interdictului roman *uti possidetis vel retinende possessionis* căci cere să înceteze turburarea; iar când cineva este deposedat de bunul pe carea îl ocupă și cere să fie repus în posesiunea acelui lucru, exercită acțiunea posesorie numită în *reintegrare* care corespunde interdictului roman *recuperandae possessionis unde vi* (v. C. B. op. c. I. p. 294).

Odată stabilite aceste principii să vedem cum argumentează Casația în drept pentru a ajunge la soluția expusă, prin admiterea acțiunii posesorii intentată de executorul testamentar, socotind ca bazată cererea de revizuire contra sentinței tribunalului și pe care o desființează.

Tribunalul ca for judecătorească de a doua instanță n'avea cădere — zice Casația — să pipăie chestiunea de drept când avea de statuat într'o chestiune de fapt ca aceea a posesiunii. Cu alte cuvinte a călcat tribunalul prescripțiile art. 534 și 579 din procedura civilă, de oarece în loc să se mărginească pur și simplu la constatarea: dacă executorul testamentar se afla în administrarea moșiei contelui pe care o exercită în fapt îndeplinindu-și îndatoririle precise de testament și dacă acest reclamant a fost turburat și deposedat de o posesiune ce o exercită și să-l repue din nou să-l reintegreze în posesiune, instanța aceasta de judecată a intrat în *considerațiuni de drept discutând și titlul de proprietar, ce era al eredelui și dispunere ca atare prin comparația cu drepturile ce le punea avea acest executor ca mandator, însărcinat ca administrarea averii conform testamentului.*

Or tocmai acest mod de argumentare ni se pare discutabil. În adevăr ce a făcut tribunalul discutând în drept chestiunea proprietății așa cum a făcut-o, altceva decât să constate calitatea reclamantului cum îi era datorica ca de altfel în orice acțiune ce se introduce înaintea ei cărei instanțe?

Tribunalul și-a zis că cel ce introduce o acțiune în justiție trebuie să aibă pe lângă un drept născut și un interes actual, numai decât și *calitatea de a sta în instanță.*

Ce este *calitatea* reclamantului alta decât *facultatea legală de a lucra în justiție, decât titlul cu care el figurează într'un act juridic sau într'un proces.* Cine poate avea această calitate de *cât proprietarul sau titularul dreptului litigios* (*dominus litis; is ad quem res pertinet*) mandatarul său legal, judiciar sau convențional și creditorii lui etc. Sau cum se poate imagina exercitarea acțiunilor posesorii conform textelor amintite de cineva care n'ar avea posesiunea ca pe un drept al său?

Tribunalul discutând prin urmare titlul în baza căruia executorul testamentar a intentat acțiunea posesorie în reintegrare, a ajuns la concluzia că reclamantul nu avea acest titlu. Reclamantul din speță n'a posedat în nume propriu conform art. 309 c. civil Austriac nici odată succesiunea contelui a cărei administrare o avea. Această succesiune fusese predată eredelui, acesta era proprietarul și posesorul cu calitate de a intenta acțiunea posesorii. *Executorul testamentar putea să intenteze ori ce alt soi de acțiune în nume personal, acțiunea posesorie însă n'o putea intenta de cât numai în numele eredelui și ca reprezentant al acestuia.* Este o regulă de procedură civilă că nimeni afară de rege nu poate fi reprezentat în justiție printr'un mandatar al cărui nume singur ar figura în instanță fără să arate și numele mandantului, adică calitatea în virtutea căreia lucrează (art. 94 și urm. art. 129 al 2, art. 180 al 6, 181 din codul de procedură civilă din Ardeal I. 1—1911)

Prin urmare chiar dacă admitem că executorul testamentar ca unul ce administrează bunurile succesoriale, are exercitiul acțiunilor posesorii în contra terților ca mijoc de aparare a averii decare răspunde, o astfel de acțiune subînțelegându-se că o exercita în numele eredelui ca proprietar nici într'un caz *contra moștenitorului* îmbracat cutoate drepturile de proprietar al testatorului din momentul ce a declarat că a primit succesiunea testamentară. Calitate care după dreptul maghiar o are din momentul însăși a morții lui decujus ca în cazul prezent. *Nu se poate admite repoziție sumară (acțiune posesorie) contra persoanelor pe seama cărora (în numele cărora) s'a exercitat posesiunea numai în baza faptului posesiunii etc.* Zice Curia Maghiară (No 10277—93 din 24 Febr. 1894 publicat în Comentarul Drept. privat Ungar. Zlinschy ed. VII pag. 295) și cu drept cuvânt pentru motivele pe care le am aratat mai sus. Așa fiind socotim că tribunalul n'a discentat dreptul de proprietate ca și dreptul real de uzufruct de cât numai din punctul de vedere al *calității reclamantului, ca exceptie dilatorie pe care a apreciat-o din oficiu cum îi era datorica conform procedurii civile, și a respins acțiunea înainte de a o mai desbata în fond.* Ne fiind dar vorba de vre o pretenție în privința dreptului însuși de posesiune sau de proprietate, care să se fi ivit în cursul dezbaterii și față de care tribunalul să fi avut datorica impusă de art. 579 pr. c., ca adică la cererea reclamantului să hotărăscă asupra chestiunii de fapt a punerii în posesiune sau încetării turburării, nu vedem întru cât aceasta instanța, în hotărârea pe care a dat-o a calcat vre o regulă de drept conform art. 534 pr. c., sau a făcut vre o deducție greșită de fapt pentru ca această hotărâre să fie desființată în întregime de Curtea de Casație conf. art. 543 pr. c.

A admite că datoria tribunalului era numai aceea de a constata dacă executorul testamentar se găsea ori nu în posesiunea de fapt a moștenirii și a-l repune ori nu în situația de fapt ce o cerea fără a examina dacă putea sau nu exercita acțiunea posesorii împotriva credelui discutându-i calitatea din punct de vedere al dreptului, ar însemna să considerăm rolul acestei instanțe de judecată ca redus la acela de autoritate administrativă de menținere a unui *statu-quo ante*, până ce altă autoritate judecătorească să se pronunțe asupra dreptului de posesiune, cea ce este inadmisibil. Un astfel de rol îl îndeplineau în vechiul regat judecătoriile comunale de pe vremuri, compuse din primar și doi jurați ca for administrativ în baza desființării legii a judecătorilor de ocoale din 1896 art. 16, cea ce nu e cazul.

Admițând în totul vederea Inaltei Curți de Casație că sedria orfanală ca autoritate administrativă tutelară nu are nici un amestec în modul de împlinire al îndatoririlor executorului testamentar care este sub controlul justiției

Rămânem însă la părerea că în legislațiunea în vigoare în Ardeal, executorul testamentar, care poate avea ori ce acțiune în contra terților în caz când judecătoria de moștenire n'a numit un curator ad hoc pentru aceasta și l'a însărcinat pe el (Legea XVI 1894 proc. de moștenire art. 90). Care are ori ce acțiune personală contra ori cui și deci și contra credelui, acest executor testamentar zicem nu poate în nici un caz exercita în numele sau personal acțiunea posesorie în contra moștenitorului însăși a succesiunii a cărei administrare o împlineste cum spuneam pentru și în numele acestui erede testamentar, căci ar însemna ca moștenitorul să se cheme pe el însuși în judecată, cea ce nu se poate.

V. M. Dimitriu

## TRIBUNALUL CLUJ

Ca instanță de Apel în materie de Chirie.

Sentința No. 140—1922

*Legea și Regulamentul Oficiilor de închiriere. Regulamentul de locuințe No. 6848—920 și Comisiunea de cartiruire. Menținerea lor în vigoare în baza art. 16 din lege și art. 64 din regulam. ofic. de închiriere.*

*Deosebire și atribuțiuni art. 1, 2 lege și 14 regul. Rechiziționarea locuințelor dacă se face prin comisiunea de cartiruire or prin oficiul de închiriere. Formalități art. 1, p. 3 și art. 12 din regulamentul de locuințe. Discuțiuni și opinione.*

### SENTINȚA

Tribunalul infirmă deciziunea comisiei deliberative a oficiului de închiriere și respinge cererea lui A. B. de a-i se menține rechiziționate prin oficiul de închiriere cele două camere din apartamentul ocupat de Sfatul Negustoresc în str. . . . în edificiul. . . .

### MOTIVE.

Sfatul Negustoresc a făcut apel contra Deciziunii Of. de inch. prin care i-se rechiziționase două camere ce au fost date pentru biroul său de notar public lui A. B. din Cluj.

Motive a) Of. de închiriere n'a avut căderea legală a rechiziționa camerele deținute în mod real și legal, b) Rechiziționarea făcută ilegal s'a efectuat fără ca Sfatul Negust. să fie anunțat cu 3 zile

înainte și cu citirea conform regulilor proc. civile și conform prevederilor regul. Of. de închiriere relativ la richiziționări.

Intimatul A. B. apelant și el pentru prețul chiriei anuale, a replicat că cele 2 camere au fost bine rechiziționate de oare ce și înainte fusese birou de notar public pe care el îl continuă, de-ci cu distincție specială, pe care actualmente Sfatul Negustoresc o calcă făcând din a cel local de joc de cărți.

Tribunalul stabilind că cele 2 camere richiziționate fac parte dintr'un apartament de 5 camere au fost richiziționate în Iunie cu bonul No. 4236—921 pentru Sfatul Negustoresc care a încheiat contract cu proprietarul în aceeași lună Iunie 1921, plătind și chirie de 16.000 lei; iar biroul de notar public n'a mai funcționat în acea locuință de la data încheerii și înscrierii contractului între proprietar și chirias. Văzând că pretențiile lui A. B. cu privire la aceea că după lege ar fi vre o legătură între funcția de notar public și ocuparea aceleași clădiri prin oficiul de închiriere unde a funcționat predecesorul al cărui loc l'a ocupat. nu pot fi luate în considerație din punct de vedere legal, iar contractul încheiat între apelanți și proprietar înainte de 21 Aug. 1921 este valabil și este titlu de preferință conf. art. 38 din regulamentul of. de închiriere pentru întreaga locuința și deci și pentru cele două camere rechiziționate în favoarea Sfatului Negustoresc apelant. Iar dacă se joacă or nu cărți în ele nu are nici o legătură cu atribuțiile oficiului de închiriere.

Tribunalul trece la următoarele argumente de drept pentru care au fost admise cele două motive de apel ale Sfatului Negustoresc:

Comisiunea deliberativă a oficiului de închiriere a rechiziționat dela apelant camerele din chestiune în baza art. 1. pt. 2. a regulamentulului de locuință 4868—920. I. D. și a atribuit aceste camere în baza art. 1. a legii și 38 a regulamentulului pentru înființarea oficiilor de închiriere.

Având în vedere că regulamentul de locuințe în baza căruia a hotărât oficiul de închiriere rechiziționarea din chestiune prevede expres, ca luarea a lor atare (unor astfel de) măsuri excepționale cade în atribuțiunea autorităților administrative și în primul rând a oficiului de locuință și a comisiei de cartiruire înființate; anume este de a se constata și clarifica dacă prin legea și regulamentul oficiilor de închiriere ca norme de drept posterioare nu sunt oare a se considera de cartiruire trecându-se prin aceste norme atribuțiunile lor în atribuțiunile oficiilor de închiriere ca singure autorități ce au cadere de a dispune în aceasta materie.

Este încontestabil ca prin legea și regulamentul oficiilor de închiriere s'au abrogat nu numai dispozițiunile contrare ale normelor de drept anterioare dar s-au desființat prin înlocuire și dispozițiunile identice ale acestor norme de drept anterioare.

Sub acest raport privind chestiunea urmează a se cerceta și constata, dacă dispozițiunile cu privire la scopul, înființarea și funcționarea oficiilor de locuință urmând ca în caz afirmativ a conchide conf. celor expuse mai sus la abrogarea acestor dispozițiuni referitoare la oficiile de locuință, iar la caz dacă nu s'ar putea constata o contra-zicere, a se vedea nu e vorba de două oficii care desi au numire și organizație separată au una și aceeași atribuțiune și în consecință devenind prin funcționarea oficiilor de locuință nu numai superflue, dar și o anacronitate de drept, din care s-ar naste o nesiguranță de drept care trebuie să se curme în tot cazul prin concluzia bine pusă în drept: că oficiile de locuință sunt a se considera în drept ca desființate și ca singure oficiile de închiriere sunt autoritățile legale inzestrate atât cu atribuțiunile oficiilor de locuință prevăzute în regulamentul acestor oficii.

Nu este de lipsă, (nu e nevoie) de o cercetare amănunțită pentru a vedea dela prima vedere ca oficiile de locuință și oficiile de închiriere nu difera de o altă numai prin numirea deosebită și organizația lor distinctă dar că au un scop și o menire cu totul deosebită una de alta, iar cercetând cazul amănunțit ajungem la concluzia că conf. acestei meniri deosebite sunt deosebite și obligamentele (obligatiunile) și drepturile lor, deci nu poate fi vorba nici de una și aceeași atribuțiune identică.

Oficiile de locuință a căror necesitate s'a impus nu numai din cauza crizei de locuință în urma asezarilor sociale, dar mai ales în finiturile alipite și din motive mai înalte de stat cu privire la curentele centrifugale de aici sunt instituțiuni de un interes pur comun și au menirea ca procurând locuință pentru oficiile publice, armata și funcționari (în ultimul rând și pentru refugiați) se asigure adăpost organelor prin cari se mentine ordinea publică, administrația și siguranța statului care premerg tuturor intereselor particulare și în consecință atribuțiunea lor se marginește numai la menajarea acestor interese publice fără de a avea de a face ceva cu interesele particulare. Ori menajându-le pe acestea contra obligamentului lor prev. în regulamenti ori amestecându-se între relațiile de chirie dintre proprietarii și chiriași fără a se impune aceasta de obligamentul mai sus prevăzut ceea ce în tot cazul ar constitui un abuz de putere deci o infracțiune; până atunci oficiile de închiriere sunt aume înființate cu scopul că amestecându se prin intermediare și controlarea imobilelor lăsată de oficiile de locuință ca nefiind necesare pentru scopuri publice, la dispozițiunea particularilor, amestecându-se în relația dintre proprietari și chiriași, se asigură pentru menajarea echitabilă a intereselor particularilor întru cât e posibil distribuirea egală și dreaptă a obiectelor de locațiune curmând pe de o parte criza de locu-

ință și împedcând pe de altă parte ridicările exagerate de chirii.

Natural că pentru asigurarea și ajungerea scopului lor mai înalt și de interes public oficiilor de locuință s'a dat ca atribuțiune reglementarea dreptului de rechiziție față de oricare dețentor de imobile asupra părților de locuință cari nu-i sunt acestuia absolut necesare restringându-se acest drept de rechiziție numai cu privire la persoanele în favorul cărora se poate face și a numărului restrins la una ori două camere; iar oficiile de închiriere, cari fiind în primul rând la apararea intereselor particulare, ce numai în a doua linie se prezintă și ca interes comun, au un drept de rechiziție limitat, mul mai restris ca oficiile de locuință putând a rechiziționa imobilele, apartamentele sau camerele numai și singur în cele două cazuri prev. în art. 2 pt. b și c a legii oficiilor de închiriere.

Este evident deci că până când oficiile de locuință în ajungerea scopului lor au de a aprecia în primul rând interesul public, oficiile de închiriere au de a aprecia și reglementa interesele particulare care au ajuns în colizie atingere.

În consecința examinând din articol în articol dispozițiunile legii și regul. oficiilor de închiriere cu privire la competență și făcând compararea lor cu disp. regulamentul de locuință referitoare la competența oficiilor de locuință vom afla necondiționat, că conform celor arătate mai sus sunt două oficiuri cu două feluri de scopuri și atribuțiuni și ca deci oficiile de închiriere desi prin supunerea intereselor particulare interesului obtesc, au un rol mai secundar față de rolul mai important al oficiilor de locuință sunt totuși conf. art. 16 a legii „independente de oficiile de locuință din teritoriile alipite, cu cari nu vor avea decât legături de serviciu informative“ nici un caz nu se va putea însă conchide din aceste dispozițiuni legale, mai ales aici în teritoriile alipite unde funcț. oficiilor de locuință se impune necondiționat în interesul statului, ca prin înființarea oficiilor de închiriere s,au fi desvințat cele d'înțaiu și că atribuțiunile lor ar fi trecut a cele din urmă.

Având deci în vedere, ca legea (art. 16.) și regulamentul oficiilor de închiriere art. 64 al. ultim nu numai că au menținut expres în vigoare oficiile de locuință dar totodată, au hotărât și precizat în mod clar atribuțiunile acestora art. 1, 2 a legii și 14 a regul. fără însă de a le atribui nici una din atribuțiunile oficiilor de locuință,

Având în vedere, că nu există nici alte norme legale, cari ar autoriza oficiile de închiriere a se amesteca în atribuțiunile oficiilor de locuință și ca deci măsurile excepționale în baza dispozițiilor prev. în regulamentul de locuință se poate face legal numai de autoritățile prev. acolo ca competente.

Având în vedere, că deci este indiscutabil, că fiind notarul public mai mult ca un simplu funcționar public chiar reprezentantul unui oficiu de autoritate publică, a carei funcționare să impune cu aceeași tărie și greutate, ca și funcționarea altor servicii publice și că deci în cazul când din criza de locuințe sau alte cauze sociale ori politice, nu-i stă în posibilitate de ași afla local corespunzător de birou, este indiscutabil, ca în acest caz autoritatea, căreia i s'a dat această cădere de cătră stat este nu numai îndreptățită, dar obligată chiar la concursul său punându-i la dispoziție localul necesar de birou.

Având în vedere că aceasta autoritate după cum reese și din disp. art. 1. p. 3. și art. 12 a regulamentului de locuințe No. 6848/920. invocat de oficiul de închiriere, ca bază legală a rechiziționării facută de el, nu este oficiul de închiriere ci oficiul de locuința resp. comisiunea de cuartiruire, care singura are de a aprecia sub sancțiunea responsabilității morale și legale, că intru cât sunt de preferit interesele generale legate de funcționarea unui oficiu de utilitate publică față de pasiunile eventual vițioase și legal-prohibite a particularilor,

Și în fine având în vedere, că după cum se poate constata din dosarul cauzei, biroul oficiului nu a îndeplinit nici formalitățile de procedura prev. în lege și regulament, anume nu o anunțat conf. art. 30. prin citația emisă și înmănată în conformitate cu procedura civilă pe apelant cu 30 zile înainte despre cercetarea cazului și nu i-a comunicat nici hotărârea adusa conf. art. 57. din regulament.

Pentru acestea motive Tribunalul a aflat apelul Sfatului Negustoresc pe deplin motivat și constata, că comisiunea deliberativă a oficiului de închiriere s'a amestecat fără cadere legală în atribuțiunile oficiului de locuință și ca prin rechiziționarea camerelor din chestiune dela apelant a violat art. 1. și 2. și 14. a legii și art. 15., 30. și 57. a regulamentului pentru înființarea oficiilor de închiriere și totodata și disp. art. 12. a regulamentului de locuința (6648 920. I. D.) și în consecința în baza art. 14. a legii și 58. și 62. a regulamentului a înfirmat deciziunea apelată declarând rechiziționarea facută de oficiul de închiriere cu violarea legii de nulă și neavenită.

Tribunalul nu a scăpat din vedere și în consecință atrage atențiunea oficiului de închiriere și asupra faptului, că nici motivele deciziunii apelate și nici din dosarul cauzei nu reese că atribuirea camerelor intimatului în baza legii art. 31 art. 39 a regulamentului s'ar fi întâmplat în conformitate cu procedura prevăzută în lege și regulament.

Anume nu reese, că oficiul de închiriere ar fi făcut anunțarea la care este obligat prin art. 11 din lege, nu reese, ca cine ar mai fi solicitat închirierea

acestor camere și în ce tablou au fost clasificate aceste cereri (art. 40 din regul) nu reese ca apelantul a solicitat ori nu și în baza contractului încheiat cu proprietarul camerele pentru el având față de preferința intimatului conf. art. 37 p. d. preferința prev. subtd-a, art 38.

Și în fine deciziunea prin care s'a hotărât închirierea nu conține elementele necesare contractării prev. în art. 22 și 23 a regulamentului.

Cluj la 21 Ianuarie 1922.

*Opiniune.* Asupra apelului făcut de soc. «Sfatului Negustoresc» din Cluj în contra deciziunii comisiunii deliberative a oficiului de închiriere sub No. 1921 și prin care se restringe folosința susnumitei instituțiuni la trei camere din cele cinci, câte i-au fost rechiziționate de oficiul de locuință conform regulamentului de locuința, atribuiuându-se doua din acestea camere d-lui A. B. pentru biroul sau de notar public, cum de altfel și în trecut a fost a-le notarului precum și apelul făcut de A. B. în contra aceleiași deciziuni, prin care se fixeaza chiria acestor doua camere la 5000 Lei anual, preț pe care apelantul îl găsește exagerat, a nbele apeluri conexas astazi pentru o mai bună administrație a justiției urmând a se pronunța o singura sentința.

Având în vedere în primu loc că discuțiunea adusa de «Sfatul Negustoresc» a fost dacă aceasta restrângere a folosinței locuinței ce avea, poate fi hotărâta de oficiul de închiriere, a cărui atribuțiuni sunt limitate numai la legea care-l carmuiește și la regulamentul de aplicațiune al oficiului de închiriere, — dar care nu îndrituiesc oficiul de închiriere la aceste drepturi de restrângere prevăzute de art. II. al. 6. din regulamentul aprobat cu Inaltul Decret Regal No. 4868—1920 și care pentru aceste atribuțiuni institue o comisiune specială numită comisiunea de încuartiruire a carei deciziuni sunt cu dreptul de apel la Ministerul de Interne singurele competențe a hotărâ în atari cazur așa că din acest punct de vedere oficiul de închiriere a întrecut marginile competenței sale deciziunea sa fiind data că atare.

Considerând că în principiu în conformitate cu art. 104 din constituție, nici o jurisdicțiune nu se poate înființa de cât numai în puterea unei legi, așa că dacă am putea admite că reglementarea dreptului de folosință a proprietății, dat fiind înprejurările deosebite prin care trecusem cum și economia întregii legislațiuni ce a urmat dela războiul mondial, ar putea fi făcută chiar și numai în baza unui regulament,

asa precum este cel amintit mai sus cu No. 4868—1920 nici într'un caz in sa pe cale de regulament nu s'a putut ajunge a se institui o jurisdictiune speciala ca aceea a oficiului de incuartiruire cu apel la Ministerul de Interne excluzându-se astfei instantele judecătorești și tocmai în chestiunile de cea mai mare importantă și de cel mai mare interes social, decretându-se abuzul administrativ necontrolat, acolo unde economia întregii legislațiuni în materie de locațiune n'a cautat de cât armonia sociala. Și ca să ilustrăm această afirmațiune este destul a examina chiar speta de față în care oficiul de locuința cu honul No. 7235 din 23 Iunie 1921 atribue Sfatului Negustorie 5 camere și o bucatarie, o instituție particulare, când dreptul oficiului este limitat numai pentru a procura locuința, Serviciilor publice sau funcționarilor Statului.

Asa fiind această comisiune de incartiruire neavând o ființa legala izvorata din o lege, care sa-i determine astfel de atribuțiuni, de sigur deciziunile sale nu pot fi socotite de cât ca arbitrare și nu astăzi tocmai Tribunalul ca instanța judecătorească ar putea se se desinvestească de aplicațiunea acestui regulament, numai în cea ce privește partea lui constituțională găsind competentă și trimitând el la jurisdictiunea unei instanțe inexistente legalminte.

Dar Tribunalul sustine ca prin art. 16 din legea oficiilor de inchiriere se declara independența între acestea oficii și acele de locuința și ca atare însasi această lege posterioara recunoaste legalitatea unei comisiuni ce funcționează pe baza unui regulament lasându-se astfel în întregime atribuțiunile sale de jurisdictiune contencioasă, decât Tribunalul se oprește la prima parte a frazei și nu ia înțalesul întreg al articolului, asa precum legiuitorul l'a exprimat și care determină perfect rolul numai informativ al acestui oficiu de locuința și nici când din această nu se poate deduce că s'ar fi conferit și atribuțiuni judecătorești, ceia ce de altfel nici n'ar fi putut-o face, în mod incidental cu ocaziunea discuțiunei altei legi.

Cum s-ar putea admite de altfel că legiuitorul să fi instituit în aceiași localitate două instante: cum ar fi oficiul de inchiriere și oficiul de locuința, cu aceiași competența în cea ce privește procurarea de locuința funcționarilor, militarilor și la instituțiile publice, indatorii ce le ar putea face ori care din ele, dand prin această loc la nenumarate conflicte de atribuțiuni și dezorientând atât pe chiriasii petenți ce ar alerga dela o comisiune la altă, cât mai ales

pe proprietarii caselor, cari n'ar ști cari sunt deciziunile caror trebuiesc a se supune și ale executate, confuziune ce s-ar fi creat numai în teritoriile alipite, deoarece în Vechiul Regat nu este de cât o singară comisiune a oficiului de inchiriere.

Ar fi suficient a ceti numai expunerea de motive ce însoțește legea oficiilor de inchiriere pentru a înțelege perfect intențiunile legiuitorului, care în dorința de remedia cel puțin în parte criza de locuința, și atras de masurile ce se luasera de Consiliul Dirigent în teritoriile alipite, prin inchirieri obligatorii, a extins aceste măsuri pretutindeni declarând în partea finală a expunerii, că în materie de locuința trebuind a avea o legiferare uniformă și profitând de experienta făcută în Ardeal, introduce aceste măsuri și în restul țării, complectându-s atribuțiunile printr-o singură lege pentru întreg Regatul, și atunci o întrebare se impune ce fel de uniformizare ar fi totuși în această edelicață materie, cu două comisiuni aici și cu una singură dincolo de Carpați.

Rezulta dar în mod imperios că astăzi în întreg Regatul nu exista de cât o singură lege relativ la locațiunea imobilelor, aceia a oficiilor de inchiriere, cu o singura comisiune deliberativa, pentru aplicarea ei, care pentru teritoriile alipite va face și aplicațiunea regulamentului de locuința aprobat sub No. 4858—1920 asa precum de altfel a hotărât și onorată Curte de Apel din Cluj în sedința sa plenară din 15 Noiembrie 1921, când sa pronunțat asupra acestei chestiuni principiale, și în consecință gasim că oficiul de inchiriere din Cluj a făcut o bună aplicațiune a principiilor de drept și a lucrat în marginile competenței sale, a apreciat just quantumul chiriei, și ca atare urmează a se respinge ambele apeluri facute, confirmându-se în totul deciziunea apelata.

St. Prapurjescu  
președintele Trib. Cluj.

## Rezumate din „Monitorul Oficial”

**Legi, decrete legi, decrete regale, jurnale Cons. de miniștri, deciziuni și ordonanțe ministeriale.**

Monit. Of. No. 238 de la 22 Ianuarie 1922.

Jurn. Cons. Min. Se acordă fabricii de mobile Messtiz din Tg. Mureș, foloasele pentru în curagarea industr. No. 5697 de la 31—XII—921.

Minist. Finanțelor Dec. No. 53.868 din 11. Ian. 1922 relativ la modificarea itinerarului comisiunilor de reces. din Ardeal.

Minist. Cuitelor și Artelor. S'a prelungit până la 25 Febr. 1922 data până la care se primesc machete la concursul pentru monumentul Unirii în Alba-Iulia. Juriul se întrunește la 28 Februarie. Lucrarea clasata 1

va fi executată, fondul pentru monument 500.000 lei.

*Anexe.* Desbaterile Senatului și Decretul relativ la numirea fostului guvern Take Ionescu. Legea pentru Coliba Monumentului Instit. de fete „Ecat. Teodoroiu“. Legea „Asociației gen. a profesorilor secundari din România“, „Legea pentru modificarea unor articole din legea asupra soldei în Armată“.

**Monit. Of. Nr. 239 dela 23 Ianuarie 922.**

*Pres. Cons. Min.* Decret Nr. 341 din 22 Ianuarie 922. Corpul electoral pentru Adunarea Deput. și Senat cu putere de constituantă se convoacă: pentru *adun. deput.* în Transilv. Bănat, Crișana și Satu-Mare în zilele de 6 și 7 Martie. Pentru *senat* în Transilvania în zilele de 9 și 10 Martie. Pentru *Colegiul Universității Cluj* în ziua de 11 Martie.

**Monit. Of. Nr. 240 dela 54 Ianuarie 922.**

Scrisoare către țară semnat de toți ministrii. *Minist. de Justiție.* Decizia Nr. 2722 din 23 Ianuarie 922 prin care se delegă dl. *Ion M. Botez* președinte de Senat la Curtea de Apel din Cluj să îndeplinească funcțiunile de *secretar general* al aceluia minister.

*Anexe.* Legea prin care disp. art. 425 din legea promulgată prin înalt decret regal No. 2612 din 22 Iulie 921 publicat în Mon. Of. Nr. 63 din 24 Iunie 921, cu privire la suspendarea condițiilor de recrutare a a personalului sanitar în teritoriile alipite se estinde și în regat în ce privește serviciile de specialitate cuprinzând Eforia spit. civile și epitropia Sf. Spiridon.

Desbaterile adunării deputaților.

**Monit. Of. Nr. 241 dela 25 Ian. 1922.**

*Pres. Cons. de Min.* Numirea ca ministri: *general Fr. Moșo* la departam. comunicațiilor, *Dr. Aurel Cosma* la departam. lucrărilor publice. *Decr. Com. Min.* Se acordă foloasele pentru încuraj. industriei. *Atelier Mecanic* din Tg. Mureș.

**Monit. Of. No. 242 dela 26 Ianuar 1922.**

*Minist. de Interne.* *Ion Prescură* numit prefect la Târnava-Mică, *Gheorghe Dubles* prefect la Hunedoara, *Gh. P. Pavel, Stefan Paafi* la primărie *Diciosânmărtin*, *Barbat* și *Boeriu* avansați primpretori cl. VIII, *Preotul V. Saftu* inspector al Clerului militar *Sibiu*.

*Anexe.* Desbaterile Senatului. Legea impozitelor *Decrete legi* ratificate conf. art. 93 din lege.

**Mon. Of. Nr. 243 dela 27 Ianuar 1922.**

*Minist. de interne.* *Gavril Mihály* numit prefect la Maramureș.

*Ministerul Justiției:* *Ilie Gr. Pătru* se permută judecător cl. VII, gr. II la ocolul *Hațeg* jud. Hunedoara *Jurn. Cons. Ministri.* Se acordă înlesnirile legii de încurajare industr. fabricii de hârtie din *Bargău județul Cluj*.

*Anexe.* Desbaterile Senatului.

Legea pentru recunoașterea ca persoană juridică a soc. Casa Universitară Univ. București. *Proced. de lege* pentru „Organizarea Clerului Militar“

**Monit. Of. No. 244 dela 28 Ianuar 1922.**

*Pres. Cons. de Ministri.* *Dr. N. Zigre* numit subsecretar de stat la Minorități.

*Minist. de finanțe.* Regulamentul fondului pentru îmbunătățirea Culturii tuvinului, ajutarea Cultivatorilor și asigurări. Publicat în întregime 75 articole No. 218 din 16 Ian. 1922.

*Ministerul de interne.* *Dr. Cornel Gordeanu* numit Comisar al guvernului pe lângă Comunitatea de avere a fostului regiment 13 granițesc rom. bănat. *Alex. Steanu* numit prefect la *Trei-Scaune*. Lt. Col. *V. Neamțu* prefect la *Odorhei*, *Julian Comșa* prefect la *Sa'aj*, *Dr. Eug. Pizo* prefect la *Sibiu*.

*Anexe.* Desbaterile Senatului.

**Monit. Of. No. 245 dela 29 Ianuarie 922.**

*Minist. de interne.* Numiri de *prefecți și subprefecți.* *Camil Velican* la *Alba de Jos*, *Sever Andru* la *Bihor*, *Iustin Ardelean* la *Oradea-Mare*, *Dr. Medic Sulică Alexe* la *Brașov*, *Petre Corneanu* la *Caras Severin*, *Emil Folea* la *Târnavă-Mică*, *Mihail Moldovan* la *Turda-Arieș*, (Decret No 354) *Ar. Ernyeyi* agronom la *Ciuc*, *Aurel Micu* la *Făgăraș*, *Grig. Păltineanu* subprefect la *Trei-Scaune*, (Decr. 355) *Solomon Hălita* delegat la *Bistrița Năsăud* (Decr. 392), *Octavian Fihpan* la *Solnoc-Dobâca*, (Decr. 412), *Zamfir Filoti* la orașul *Sibiu*, *Cornel Albu* la *Mureș-Turda*, și orașul *Tg.-Mureș*, *Teofil Dragoș* la *Județul și orașul Satu-Mare*, *Mihail Mărcuș* la *Arad*, *Iuliu Pop* se transferă subprefect la *Făgăraș*, *Isidor Ranca-Râncescu* subprefect la *Odorhei*. *Iuliu Florea* primar la orașul *Ceșteni*, Jud. *Ciuc*. *I. Păcuraru* delegat subprefect la *Bistrița* în locul dlui *Giurgiu* detașat la *Direcția Cluj*.

*Cons. Ministri.* Deciziune. Se acordă fabricii *Jacobi și Comp.* din Com. *Timișoara* foloasele legii pentru încuraj. industriei.

*Anexe.* Desbaterea adun. deputaților ședința dela 1 Iulie. Proiectul de lege progresiv pe avere și pe îmbogățiri de război.

**Monit. Of. No. 246 dela 31 Ianuarie 922-**

*Minist. de interne.* Decret Regal No. 502—922 semnat de: *Ministri de război, interne și Justiție:*

*Art. 2 și 3 din decretul No. 32 din 3 Ian. 922 se modifică:*

*Art. 2.* Întrunirile în vederea alegerilor *Ad. Nat. Constit.* sunt libere potrivit art. 26 din *Constituție* și legilor în vigoare.

Presa cotidiană și periodică, programele, manifestele și afișele electorale precum și publicațiunile de orice natură nu mai sunt supuse autorizării prealabile și cenurii preventive.

Fiecare rămâne însă responsabil de abuzurile ce ar săvârși în exerciul acestei libertăți, în toate cazurile determinate de *Constituție*, codurile penale și celelalte legi în ființă.

*Art. 3.* În zonele militare în timpul campaniei electorale comandamentele vor lua măsurile necesare pentru asigurarea liberei propagande electorale.

*Ministerul de interne.* Decizia No. 4747 S./1922 *Liuba Valeriu* prefect. polit. reg *Timișoara* rămâne la postul său. *Samuel Fedor* se numește cl. X gr. III primăria *Diciosânmărtin* jud. *Târnava-Mică*, *Teodorescu Nicolae* la poliția *Timișoara* comisar special cl. III în locul lui *Popovici Cornel* revocat.

*Ministerul Justiției.* Deciziunea No. 3289 dela 26 Ianuarie 1922:

Dl. dr. *Ion Papp* preș. de senat la Curtea de Apel din *Oradea Mare*, delegat a împlini funcțiunea de *Consilier Juridic* pe lângă *Direcțiunea Justiției Cluj*. este autorizat ca în lipsa titularului postului de director general pentru servicii Justiției din *Ardeal*, să aprobe și să semneze în numele Ministerului mandatele de plată și cheltueli etc. și face numiri din cancelariile grefelor etc. și să semneze orice corespondență cu autoritățile cu care corespunde

**Monit. Of. No. 247 dela 1 Febr. 1922.**

*Minist. Industrie și Comerț.* Se acordă avantajele legii industriale fabricii de mobile din Oravița (Banat).

*Ministerul de interne.* Se menține delegația de Director General al Internelor din Cluj dlui C. Tănăsescu. Sunt numiți la serviciile de siguranță din Transilvania: Purgariu Francisc la Tgl-Mureș, Moșneagu la Ciuc, Lungu Vasile la Sighișoara, Bucureșteanu Ion la poliția Brașov.

*Anexe.* Legea pentru reforma Agrară din vechiul Regat. Desbaterile Senatului și Camerei din Ianuar 1922.

**Monit. Of. No. 248 dela 2 Febr. 1922.**

*Minist. Industrie și Comerț.* Se acordă avantajele legii industriale fabricii de cherestea din Komaș în Com. Subcetate jud. Ciuc. Fabricii de bomboane din Brașov.

*Minist. de interne.* Decizie: Ion Deacu prim pretor dela Săcele detașat la Directoratul internelor Cluj, Alexandru Vasilescu delegat prim pretor la plasa Săcelele jud. Brașov, Ionescu Virgil dela serviciul siguranței Oradea-Mare și Pinteș Romulus dela serv. de siguranță Transilvania sunt *revocați*.

**Monit. Of. No. 249 dela 2 Gebr. 1922.**

*Ministerul de război.* Ofițeri superiori și inferiori activi și de rezervă trecuți în retragere.

Aprobare a regulamentului provizoriu pentru comamentul și munșile a infanterie.

*Ministerul de Industrie și Comerț.* Se acordă avantajele legii industriale Soc. anon. Transilvănene Esuga din Bistrița.

*Ministerul de interne.* Decizie: Tașaru Zaharia polițai la Alba-Iulia și Barițiu George polițai la Șebesul-Săseșc sunt detașați unul în locul altuia.

## Informațiuni

Greutățile materiale, care în ultimul timp s'au mărit în proporție de neînvinc, ne obligă ca, cu începere dela 1 Ianuarie 1922 să în-doim prețul abonamentului.

Pentru a nu se întrerupe cursul normal al Justiției prin dispariția „Gazetei Oficiale” din Cluj, nis'a încredințat sarcina de *organ oficial al publicațiilor judecătorești pentru Ardeal și Banat*.

În acest scop ne-am obligat să apărem în fiecare săptămână și să publicăm *gratuit*:

a) Toate procedurile părților sărace și care se judecă cu act de pauperitate emanat dela autoritate.

b) Toate publicațiunile în materie penală (în extrase) făcute în interesul siguranței statului și ordinii publice, emenate dela parchetele și cabinetele de instrucție dela tribunalele din Ardeal și Banat.

c) Toate ordonanțele și deciziunile Directoratului General al Justiției din Cluj adreseate instanțelor judecătorești.

Pentru publicațiunile cu plata, taxele sunt acele fixate prin tarif pentru „Gazeta Oficială”.

Vineri 28 Ianuarie în una din salele Curții de Apel din Cluj, și-a ținut conferința dl Paul Balasiu — consilier la acea Curte — vorbind despre *materia obligațiunilor în dreptul Austriac și Român*. Vom publica la timp rezumatul conferinței.

România Ministerul Iustitiei Directoratul Gen. din Cluj.  
No. 30,957—1921. Cluj, la 29 Noembrie 1921

## Ordonanța.

Consiliu de Miniștri prin jurnalul publicat în Monitorul Oficial No. 90 din 27 Iulie a. c. a decis, că societățile de asigurare cu sediul central în Germania, Austria și Ungaria după 30 zile vor înceta de a mai contracta, ori a reînnoi, fie direct ori ce afaceri în materie de asigurări, care termin s'a prelungit până în Octombrie 1921.

Până la alte dispozițiuni se suspendă ori ce înregistrare de firme de întreprinderi de asigurări în înțelesul legilor comerciale din fosta monarchie austro-ungară. Înregistrările deja efectuate în baza acestor din urmă legi, se anulează. Firmele întreprinderilor noi de asigurări, înregistrate după 3 Noembrie 1918, sunt obligate a cere autorizare specială în scop de a funcționa de la guvern Român.

Potrivit acestei dispozițiuni vă rugăm, ca să luați măsurile necesare ca societățile de asigurare cu sediul central în Germania, Austria și Ungaria să se șteargă cu 27 Octombrie a. c. din Registrul societăților ținute de tribunale în drept, iar societățile de asigurare noi cu sediul principal în Ardeal s'au în alte țări afară de Germania, Austria s'au Ungaria, atât celea de naționalitatea română, cât și celea naționalitate streină, înregistrate la careva Tribunal de pe teritoriul provinciilor alipite după 3 Noembrie 1918 se vor obliga, că în termen de 60 zile urmând de a fi șters din registrul firmelor, să producă autorizarea specială de a funcționa, acordată de guvernul Român.

Pe teritoriul Curții Cluj sunt înregistrate:

„Prima societate ungară de asigurare” cu sediul principal în Budapesta s'a înregistrat la Trib. din Cluj.

„Societatea de asigurări” „Ungară Franceză” cu sediul principal în Budapesta s'a înregistrat la tribunalul Cluj.

„Societatea Adriatică de asigurări Italiana” cu sediul principal în Triest s'a înregistrat la Tribunalul Cluj.

„Meridionale” societate anonimă de asigurări contra grindinei cu sediul principal în Triest s'a înregistrat la Tribunalul din Cluj.

„Assicurazioni Generală” societate italiana de asigurări cu sediul principal în Triest și Veneția s'a înregistrat la Tribunalul din Cluj.

p. Ministru Director General s) Dr. Cosma.

Seful Secției s) Loday.