

Ardealul Juridic

Revistă de Drept și de Unificare Legislativă,
Doctrină, Jurisprudență, Legislație comparate

Revista apare regulat la 1. și 15. a fiecărei luni afară de lunile de vacanțe Iulie și August (iar în cursul anului excepțional ca număr dublu) când apare odată pe lună

Abonamentul pentru	Instituții și Autorități	500 Lei	pe 1 an
:	Advocați	400 Lei	pe 1 an
:	Magistrați	300 Lei	pe 1 an
:	Un număr simplu	20 Lei	
:	Un număr dublu	30 Lei	
:	Un număr vechi	35 Lei	

Redacția: Str. Calea Victoriei No. 53.
Telefon 590. Administrația: Str. Regina Maria 18 (Radio Reclame România S.A.)
unde se primesc abonamente și orice cereri de adpție. Telefon 630

S U M A R U L

1. Cercetarea Paternității de Dr Em. Sfetcu
Jud.-șef Miercurea-Sibiu
2. In vederea noului regim al chirilor de V. Vlaicu
director
3. Ecouri dela congresul proprietarilor
din Cuș de Drib
4. Legea chirilor. Observări de Pr. și C. B.
5. Rezumate de jurisprudențe stabilite
de instanțele judecătorești din Ardeal
6. Material de unificare de Dr V. Boldur
7. Informațiuni Preș. on. C. A. Cernduș

Cercetarea paternității

Speța publicată în fruntea rezumatelor de jurisprudență din nr. 15 al „Ardealului Juridic” dela 1 Sept. crt, este de un deosebit interes pentru magistratura noastră, deoarece dela alipirea Ardealului la patria mamă încoace, sunt tot mai dese cazurile de colizie de legi în materia controversată a cercetării paternității. Din această cauză precizarea principiilor de drept, de cari judecătorul ardelean trebuie să se călăuzească la soluționarea litigiilor de natura aceasta, este imperioasă.

Deși soluțiunea dată speței acum menționate este corectă, considerentele, pe cari este bazată, nu arată în mod suficient bazele de drept internațional privat, cari o justifică.

În considerentele acestei sentințe pare a se susține, că acțiunea de aceea a urmat să fie admisă, fiindcă copilul din flori din chestiune s'a născut în Ardeal, iar în notă se susține, că soluția aceasta a pricinuit-o și statutul personal al copilului.

Punctul acesta de vedere părăndu-mi-se greșit, în cele ce urmează mă voi sili să demonstrez, că locul nașterii copilului din flori nu are vre-o importanță juridică, iar statutul lui personal numai într'atâta nu poate fi neso-

colit, întrucât este identic cu al mamei sale, statutul personal al tatălui natural fiind cu totul indiferent.

Materia ce ne preocupă fiind guvernată de principiile C. c. a., doctrina și jurisprudența austriacă (doctrina și jurisprudența maghiară nelămurind aproape nimic), oricât de eminent și apreciat jurisconsult este marele nostru D. Alexandrescu, dacă voim ca magistratura noastră să creeze o jurisprudență corectă în ce privește cercetarea paternității, trebuie să o îndrumăm la izvorul cel adevărat și să o ferim de a se călăuzii de doctrina și jurisprudența franceză, ale căror rezultate pot fi cât de prețioase, pentru noi totuș nu prezintă vre-un interes, fiindcă nu au la bază sistemul nostru de drept, iar până când avem o doctrină și jurisprudență, cari îmbrățișează principiile C. c. a., unicul dătător de măsură pentru noi, nu avem de ce colinda prin alte locuri.

Care este temeiul juridic al pretențiunii de alimente al copilului din flori?

În doctrina mai veche din cauza opiniei celui mai valoros reprezentant al ei, adecă din cauza opiniei lui Savigny, nu există divergență de păreri, că datoria tatălui natural de a îngriji copilul din flori cu alimente emanează *ex delicto*. În doctrina mai nouă însă părerile sunt împărțite, unii stăruind și acum la punctul de vedere al doctrinei vechi, alții privind datoria aceasta, ca o *urmare firească a legăturii de sânge* (înru-dire prin paternitate) dintre tatăl natural și copilul din flori, iar alții fiind de părerea, că este numai o *urmare legală a contactului sexual*,

În doctrina mai nouă se susțin deci, două teorii: cea a *înruirii prin paternitate* și teoria *zămislirii, ca act separat, cu și fără delictualitate*.

Alăturându-ne primei teorii vom constata, că îndatorirea tatălui natural de-a procura copilului din flori cu alimente este o *obligație de drept familiar*, împărtășind însă punctul de vedere reprezentat de teoria opusă vom clasa-o în domeniul *dreptului obligațional*.

Din punctul de vedere al dreptului internațional privat deosebirea aceasta, în ce privește *natura de drept* a îndatoririi tatălui natural de-a procura copilului din flori alimente, este de o capitală importanță, căci alte norme de drept internațional privat își au aplicarea în supoziția primei teorii și altele, când o vom accepta pe a doua dreptul familiar având caracter *național*, iar cel obligațional *universal*.

În ce privește colizia legii, mă refer la studiul meu publicat în nr. 16 dela 15 Septembrie 1924 al acestei reviste, iar aici intercalez numai rezultatul, la care am ajuns acolo. Adică doctrina mai nouă în domeniul dreptului internațional privat a scos la iveală principiul că partea națională a dreptului indigen îi urmărește și obligă pe supuși și pe teren străin, iar partea universală a dreptului indigen este supusă principiului teritorial (*locus regit actum*). Din această cauză supușii, când întreprind pe teritoriu străin vre-o acțiune — care poate fi subsumată normelor de drept cu caracter universal, — numai în acel caz răspund de faptă după dreptul indigen, *dacă l-au avut în vedere*, și dacă norma ce urmează a fi aplicată este din domeniul obligațiilor, dela drepturile reale, cari încă au caracter universal, neexistând abatere, altcum fapta lor se va judeca după normele dreptului în vigoare pe teritoriul, unde a fost săvârșită.

În caz de colizie de legi, deci, alta este soluția dacă îndatorirea la alimentare a tatălui natural o privim ca emanând din dreptul familiar și iar alta, dacă acestei datorii îi atribuim caracter obligațional.

Dar care va fi fost punctul de vedere al redactorilor C. a. a.?

Având în vedere, că dispozițiunile privitoare la alimentarea copilului din flori sunt așezate în capitolul III, care tratează despre drepturile dintre părinți și copii, adică despre *dreptul familiar*, s'ar părea că redactorii C. c. c. au îmbrățișat teoria înruirii prin paternitate. S'ar putea obiecționa însă, că dispozițiunile art. 1328 C. c. a. prevăd în materia aceasta un caz tipic de delictuozitate, ba s'ar putea face cu drept cuvânt și obiecțiunea, că C. c. a., care *exclde pe copilul din flori dela succesiunea ab intestat după tatăl său natural și nu îi asigură alt drept față de acesta, decât dreptul la alimente*, nu a îmbrățișat teoria înruirii, ci aceea a zămislirii, ca act aparte, cu sau fără delictuozitate.

Pe lângă toate acestea nu poate fi îndoelnic, și din istoria redactării C. c. a. se și poate constata cu prisosință, că redactorii acestui cod au adoptat teoria paternității, iar nu pe cealaltă. Aceaste se poate constata din faptul, că dispozițiunile privitoare la alimentarea copilului din flori sunt așezate în partea codului, care tratează despre dreptul familiar; iar în ce privește repudiarea teoriei delictuozității e destul să menționăm faptul, că *chestiunea imputabilității actului de coabitare* (de ex. că tatăl natural ar fi smintit ori furibund) *nici nu se poate pune în materia aceasta* (Vezi Anders).

Faptul, că sentința, prin care pârâtul va fi obligat să presteze alimente pe seama copilului din flori, în privința paternității creează numai o *prezumție destructibilă*, și că copilul din flori este exclus dela succesiunea ab intestat al tatălui natural, nu probează nimic. Căci și în privința copiilor legiuiri înruirea și procreațiunea este numai prezumată, iar faptul excluderii copilului natural dela succesiunea ab intestat după tatăl său comportă numai asupra unei politici legislative inechitabile, acum abandonată de unele legiuri moderne.

Pretențiunea, ce se poate întemeia pe art. 1328 C. c. a. deși derivă din coabitare, are caracter pur *obligațional*, ceea ce se vede din aceea, că dispozițiunea aceasta este așezată în capitolul XXX, care tratează despre despă-

gubiri și bonificări, dar și de acolo, că acest text, în ce privește dreptul copilului din flori la alimente, trimite la dispozițiunile cuprinse în capitolul III al codului.

Cel mai valoros dintre reprezentanții doctrinei austriace mai noi, Unger, este de părere, că îndatorirea tatălui natural de a presta alimente pe seama copilului natural, așa cum este normată de C. c. a., este din domeniul dreptului familiar, iar acestui ilustru jurisconsult s'au alăturat Krasnopolschi, Anders și alții, așa că astăzi doctrina austriacă propovăduiește unanim *teoria înrudirii prin paternitate*.

În privința acestui punct de discuție controversale fiind curmate, doctrina și jurisprudența austriacă astăzi sunt unanime și în privința aceea, că *locul, unde a fost zămislit, ori născut copilul din flori, este absolutamente indiferent, importanță având numai și numai statutul personal al mamei copilului din flori din timpul zămislisirii*.

Deci, dacă mama copilului din flori în timpul coabitării a fost supusă unui regim de drept, care adoptă teza cercetării paternității, adică și-a avut domiciliul în Ardeal, judecătorul ardelean este ținut să aplice dispozițiunile C. c. a. privitoare la alimentarea copilului din flori, fără a mai cerceta care a fost locul zămislisirii ori nașterii și fără a ține socoteală de statutul personal al tatălui natural.

E drept, că Unger crede, că în caz de colizie de legi în materia aceasta, ar fi de aplicat *lex fori*, adică legea în vigoare la instanța sesizată, ceilalți tot atât de eminenți comentatori ai C. c. a., însă în baza jurisprudenței austriace susțin, că pretensiunea de alimente a copilului din flori urmează a fi judecată după C. c. a., *de câte ori mama fusese supusă acestui cod la data zămislisirii* (vezi Dr v. Schey, Krainz-Ehrenzweig).

Deși doctrina austriacă în chestiunea aceasta nu propovăduiește o teorie unitară, următoarele reguli totuși pot fi privite, ca indiscutabile:

1. Că locul coabitării ori nașterii copi-

lului din flori nu determină niciodată regimul de aplicat;

2. Că judecătorul transilvănean trebuie să aplice dispozițiunile C. c. a., dacă mama avea domiciliul în Transilvania la data zămislisirii.

3. Și, că prin urmare este indiferent, dacă tatăl natural era supus la data coabitării sistemului C. c. a., ori altui sistem de drept civil; *chestiunea aceasta nu privește pe magistratul pricinii*.

Că în cazul, când tatăl natural în timpul coabitării a fost supus unui sistem de drept, care nu adoptă teza cercetării paternității, sentința condamnatorie totuși ar fi executabilă pe teritoriul acestui sistem de drept, nu se poate admite, căci dacă acest sistem de drept nu îi recunoaște copilului din flori pretensiunea de alimente față de tatăl său natural, atunci *implicit* a oprit și executarea sentinței condamnatorii, obținută în altă țară. Imprejurarea aceasta totuși nu constituie motiv suficient pentru a refuza condamnarea, nefiind exclusă posibilitatea, ca condamnatul să aibă bunuri în Transilvania, din cari copilul din flori să se poată îndestula cu privire la pretensiunea sa. Eventualitatea aceasta arată, că sentința condamnatorie satisface și rânduiește de procedură, care spune, că sentințele trebuie să fie executabile.

Miercurea la 10 Septembrie 1926.

Dr Emilian Sfetcu
Jrd.-șef Miercurea—Sibiu

Material pentru unificarea legislativă — În jurul viitorului regim al chirilor — Părerile și discuțiunile*)

In vederea noului regim al chirilor

Actualul regim al chirilor, în sensul legii privitoare la regimul excepțional al raporturilor dintre proprietari și chiriași (Monitorul oficial No. 68 delat 27 Martie 1924) expiră la 6 Mai 1927 și astfel a devenit actuală

*) Durata „Legii privitoare la regimul excepțional al raporturilor dintre proprietari și chiriași” din Martie 1924 este pe sfârșit (6 Mai 1927). Parlamentul ce se va întruni în Octombrie viitor va trebui să dezbată și să voteze alta nouă sau s'o prelungească pe cea în vigoare.

Importanța pentru întreaga țară a modului de deslegare a acestei grele probleme sociale și de

discuția largă cum și preparativele pentru un nou regim, pentru o nouă lege, care urmează a se pune în aplicare, începând cu data de mai sus.

Sarcina cea mai mare revine puterii legiuitoare, ce e drept, dar sarcina fiind extrem de grea, este bineînțeles, că puterea legiuitoare trebuie ajutată nu numai de către toate puterile constituționale ale țării, dar chiar și de către cei direct interesați în cauză: proprietari și chiriași. Este sigur că nimeni nu poate invoca nici un interes binecuvântat spre a pune piedeci în calea unei legi bune, fără a se expune la consecințe dăunătoare atât economiei naționale, cât și celei particulare.

Dar, pentru-ca legea să fie bună, ea ar trebui să fie o lege perfectă cel puțin în sensul juridic al cuvântului, chiar dacă n-am putea atinge treapta perfecțiuni și din alte puncte de vedere.

Experiențele făcute sub actuaia lege, credem, că furnizează material suficient, pentru ca să ne deie, în contururi generale, schița viitoarei legi, având în vedere *elementele prohibitive*, apoi *elementele imperative*, situația și posibilitățile, soluțiunile, călăuzite toate de suprema intențiune, indiscutabilă, de a readuce regimul chiriilor cât se poate de aproape de o situație normală generală pentru țara întreagă, făcând un pas definitiv pe calea spre normalizare.

Ori, atât argumentele prohibitive, cât și cele imperative s-au precizat prin repețitele congrese ale proprietarilor și tuturor autorităților în drept.

Dar nu numai atât.

O arhivă uriașă, născută și crescută din

drept nu va scăpa nimănui. În deosebi în Ardeal chestiunea e și mai delicată, dat fiind marele număr de funcționari publici, ce ocupă locuinți rechiziționate și a funcționării în aceste părți ale țării, încă a Comisiunilor adhive mixte de rechiziții pentru dânșii.

În vederea străngerii a cât mai mult material de studiu — pe lângă cel jurisprudențial deja adunat — și de care Comisiunea chemată a elabora noul proiect de lege va avea nevoie.

Am găsit util să deschidem largi coloanele revistei noastre și să publicăm ori ce soi de articole, proiecte de lege, eventuale discuțiuni și propuneri în jurul acestei probleme.

Liniștirea publică, în strânsă legătură cu soluția de drept ce se așteaptă dela înțelepciunea legiferării, ne îndrituiesc a face apelul, pe cari-l adresăm astfel oamenilor de drept și mai călduros. Diversitatea de păreri, susținerile soluțiilor contrare cu argumente pro și contra bine exprimate etc. vor alcătui la un loc materialul ajutor, ce-l vom pune la dispoziția celor chemați să legifereze, usurându-le sarcina pentru binele nostru al tuturor. V. M. D.

nenumeratele procese în materie de locațiune, unele terminate, altele încă pendente pe la toate judecătoriile de ocol din țara întreagă, formează un depozit prețios al tuturor elementelor necesare și suficiente pentru alcătuirea viitoarei legi.

Dacă vom avea în vedere tot ceea-ce este inadmisibil și dacă vom urmări cu atențiune toate nevoile imperative pretinse dela noul regim, atunci se va putea schița, în cele următoare, scheletul principiilor al viitoarei legi.

I. Ce nu se poate admite

1. Nu se poate admite, ca un guvern român în Țara Românească să favorizeze în nici o formă și sub nici un pretext perpetuarea persecuțiilor sistematice, pe cari le-au suferit Românii, băștinașa populațiune majoritară a țării, în orașele privilegiate de către dușmănoase stăpâniri streine, cu bani exploatați și storși din munca și din sudoarea acestui popor, ajungând orașele noastre în rolul de citadele de exploatație și de persecuție a elementului românesc, alungat până în cele mai înfundate colțuri și văgăuni ale munților.

Dacă s-ar mai admite așa ceva în Țara Românească, atunci ar însemna să se considere de nul și neavenit până și războiul mondial, ca și când el n-ar fi fost decât o mică gălăgie nevinovată, peste care guvernul român ar trebui să tragă vălul uitării și să revină simplu la *status quo ante bellum*. Apa fluviului istoriei ar fi dirijată să curgă înapoi spre izvor.

2. Nu se poate admite, ca în țara noastră constituțională, condusă de respectul dreptului de proprietate, tocmai proprietatea urbană să fie confiscată în mod deghizat prin un regim al chiriilor forțate și prin rechizițiuni lungite în permanență contra dispozițiilor precise ale Constituției.

3. Nu se poate admite, ca dreptul de proprietate asupra imobilelor urbane să fie un drept *abuziv* la arbitrarul proprietarului. Atunci, când primăriile urbane au dat concesiunile de edificare, le-au dat în mod condiționat cu destinația specială și exclusivă pentru folosința imobilelor ca locuințe pentru populație. Prin urmare la proprietatea urbană nu se poate aplica formula: „*jus utendi et abutendi*”; ci numai „*jus utendi*”. Proprietarului urban nu-i este permis să schimbe destinația proprietății sale, făcând din locuințe: camere, magazine, danciguri, grajduri etc., cu atât mai puțin se poate admite, ca proprietarul să facă din imobilele sale urbane obi-

ecte de trafic prin vânzări și cumpărări speculative asupra diferențelor de prețuri.

4. Nu se poate admite, ca chiriașul să exercite asupra imobilului drepturi superioare față de drepturile proprietarului. În special nu se poate admite, ca chiriașul să exercite asupra apartamentelor deținute de el un drept abuziv, care nici însuși proprietarului nu i se permite. Nu este indiferent, că chiriașul deține una sau mai multe camere în plus peste nevoile sale de locuință, deturnând astfel camerele locuibile dela fireasca lor destinațiune, făcând de ex. din sufragerie magazin din mere putrede și lăsând să se spargă țevile apeductului prin faptul că nu încălzește camerele sale, pe care nici nu le folosește și apa înghețând sparge conducta. Cu atât mai puțin se poate admite, ca chiriașul să face din camerele deținute de el obiecte de trafic speculativ spre îmbogățire, prin subînchirieri, filodorme etc.

5. Nu se poate admite, ca chiriașul prin simplul arbitrar personal al proprietarului, fără nici o vină, sau culpă calificată, să ajungă la un moment dat pe stradă, fără adăpostul cuvenit.

6. Nu se poate admite, ca salariații Statului, județelor și comunelor, precum și orice fel de salariați să deturneze banii primiți ca indemnizație de chirie pentru scopurile lor personale altele decât plata chiriei.

7. Nu se poate admite existența categoriei de oameni proprietari de case, chiriași în imobilele altora. Trebuie să înceteze necondiționat existența proprietarilor chiriași în case streine.

8. Nu se poate permite înlocuirea bruscă a regimului chiriilor forțate și al rechizițiilor cu arbitrarul individual dintre individual proprietar și individual chiriaș, pentru-că ar însemna să înlocuim un extrem cu celălalt.

9. Nu se poate pretinde dela chiriași o chirie, care trece peste $\frac{1}{5}$ parte din venitul lor, precum nici nu se poate impune cu forța, ca proprietarii să fie maximalizați în privința veniturilor de chirie sub valoarea locativă stabilită de atâtea comisiuni de impunere.

10. Nu se poate suferi, ca indezirabilii și paraziții societății să dețină locuințe în imobilele urbane.

11. Nu se poate admite, ca Statul să-și transfereze funcționarii dintr-o localitate în alta, fără să se fi îngrijit în prealabil de locuințele acelorora.

12. Nu se poate tolera delictul de violare de domiciliu sub nici un pretext de rechiziție.

13. Nu se poate admite, ca Statul să cauzeze în mod direct sau indirect deterioarea sau ruinarea imobilelor urbane.

14. Nu se poate spori surmenajul puterii judecătorești existente cu litigiile dintre proprietari și chiriași.

Firește, cu acestea nu s-a epuizat seria dezideratelor prohibitive, care, după cum se vede, este cât se poate de mare atât în ce privește interesele proprietarilor, cât și ale chiriașilor. Așa de ex. în general, nu se poate admite, ca tocmai venitul chiriilor să fie forțat în primul rând, ca un venit admisibil la indicele scumpetei cheltuielilor, deoarece natura acestui venit, pentru toți chiriașii fără deosebire, însemnează un sistem întreg de alte venituri, cari lipsesc.

II. Elementele imperative

Noul regim al chiriilor este chemat să realizeze în consecință următoarele condițiuni:

1. Garanții suficiente, pentruca elementul românesc, băștinaș al țării și majoritar, să poată uza în mod efectiv de dreptul constituțional al liberei alegeri de domiciliu, să poată avea asigurat accesul la orașe, eliminând orice posibilitate de persecuțiune sau boicot, fie declarat, fie deghizat, din partea elementelor minoritare, ale țării.

2. Dispozițiuni imperative-categorice pentru respectarea dreptului de proprietate și eliminarea oricărei măsuri, care ar putea conduce în mod direct sau indirect la destinașarea dreptului de proprietate.

3. Sancțiuni civile și penale contra tuturor proprietarilor de imobile urbane, cari deturnează în total sau în parte imobilele lor dela destinașunea legală, pentru care obținuseră la timp concesiunile de edificare din partea primăriilor urbane, precum și contra proprietarilor, cari fac din imobilele lor obiecte de trafic speculativ. Cumpărările și vânzările de imobile urbane se vor admite exclusiv numai pentru motive determinate prin lege, cu excepția traficului speculativ.

În legătură cu acestea se va preciza, că proprietatea urbană este exclusiv: „*jus utendi*“, eliminând partea abuzivă sau corolarul abuziv al dreptului de proprietate: „*jus abutendi*“.

4. Sancțiuni contra tuturor chiriașilor, cari exercită asupra obiectului locașiunii drepturi, ce nu se permit nici chiar proprietarilor, ca, utilizarea camerilor pentru alte scopuri decât de locuință, speculașia de sub închiriere, filodorme etc.

5. Măsuri de garanție suficientă în sco-

pul, ca chiriașii să nu poată ajunge la arbitrarul individual al proprietarilor. Se va preciza, că fiecare chiriaș este pus la adăpost în condițiunile determinate de lege.

6. Măsuri administrative financiare de garanție și prevenție efectivă în scopul, ca indemnizațiile de chirie să se utilizeze exclusiv pentru plata efectivă a chiriilor. În acest scop indemnizațiile de chirie ale funcționarilor publici se vor achita direct de către Stat prin compensație în contul de impozite al proprietarilor.

7. Sancțiuni suficiente contra proprietarilor-chiriași în imobilele altora și simultan cu acestea: garanții suficiente, ca fiecare proprietar să fie domiciliat în propriul său imobil.

8. Toate prevederile și dispozițiile noui legi vor fi alcătuite pentru inaugurarea unui regim de tranziție între vechiul regim al chiriilor forțate și între regimul perfecte transacțiuni libere. În consecință noua lege va admite regimul de tranziții cu restricția la reprezentarea colectivă. *În regimul de tranziție individul chiriaș, nu poate ajunge în contact cu individul proprietar, ci interesele individului chiriaș vor fi reprezentate prin colectivitatea chiriașilor din acel oraș, iar interesele individului proprietar vor fi reprezentate prin colectivitatea proprietarilor urbani din acel oraș.*

9. Precizarea chiriei între limitele corespunzătoare situației economice generale și speciale, stabilind pe seama chiriașilor drept chirie maximală $\frac{1}{5}$ a venitului lor, iar pe seama proprietarilor limita minimală echivalentă valorii locative precizate autoritățile financiare ale Statului, resp. prin colectivitatea proprietarilor.

10. Sancțiuni suficiente contra elementelor parazitare ale societății, ca populație flotantă, fără ocupație utilă determinată, elementele așa numite: indezirabile.

11. Precizarea obligamentului tuturor autorităților Statului de a se îngriji în prealabil de viitoarea locuință a tuturor funcționarilor transferați în interes de serviciu dintr-o localitate într-alta, adecă mai înainte de plecarea acestora dela vechiul domiciliu la noul loc de destinație.

12. Sancțiuni suficiente contra tuturor infractorilor la violarea de domiciliu, inclusiv contra autorităților, precizând fără echivoc criteriile în infracțiuni săvârșite de către funcționarii publici.

13. Măsuri de ocrotire a proprietăților, urbane și pentru stimularea efectivă a nouilor construcțiuni de clădiri.

14. Precizarea condițiunilor legale în scopul de se respecta voința părților la contractele de chirie.

15. Degrevarea judecătorilor de ocol de sarcina litigiilor dintre proprietari și chiriași și crearea unui nou instrument judiciar, unică instanță, fără apel, pentru asigurarea aplicării prompte, exacte și rezezi a noului regim.

III. Posibilitățile

Intențiunea noului regim fiind tendința către cea mai mare apropiere spre regimul normal, de altă parte date fiind principiile, cum și cele imperative enumerate mai sus, rezultă, că s-ar putea închipui, că există voința generală de a realiza tot posibilul pentru alcătuirea unei legi, drept regim *transitional*, înlocuind și desființând legea privitoare la regimul excepțional actualmente încă în vigoare, dar care expiră la 6 Mai 1927.

Noua lege a regimului de tranziție ar putea prevedea instituirea *Camerelor de chiriași*, cum și a *Camerelor de proprietari urbani*, cu participarea obligatorie; fiecare proprietar urban va fi obligat să fie membru al *Camerei Proprietarilor Urbani*, plătiind taxa de 1000 Lei pentru fiecare local al imobilului său. De asemenea fiecare chiriaș va fi obligat să fie membru al *Camerei Chiriașilor*, plătiind taxa de câte 1000 Lei pentru fiecare persoană aparținând familiei, de a cărei ocrotire se îngrijește. Legea ar cuprinde măsuri pentru administrarea fondurilor adunate astfel, utilizându-se pentru cheltuielile de gestiune, iar plusul excedentul, pentru scopurile de noi construcțiuni, atât direct, cât și prin întărirea Creditului Funciar Urban.

Lucrările *Camerei Chiriașilor* se vor verifica și controla de către comisiuni și delegațiuni numite din partea *Camerei Proprietarilor Urbani* și prin reciprocitate: toate lucrările *Camerei Proprietarilor urbani* se vor verifica și controla de comisiuni și delegațiuni numite din partea *Camerei Chiriașilor*.

În special Camera Proprietarilor Urbani este însărcinată a ține evidența tuturor imobilelor cu toate datele specificate: numărul, dimensiunile lineare, de suprafață și de volum, situația, calitatea și destinațiunea tuturor localurilor cuprinse în imobil; apoi valoarea locativă a întregului imobil, cum și repartizarea acesteia pe fiecare local. În cadrul valorii locative va determina chiria corespunzătoare fiecărui apartament sau camere locuibile. Camera Proprietarilor Urbani va constata, va înregistra și va ține evidența

atât despre chiriile incasate de prezent, cât și despre chiriile obținute în viitor. Idem va purta evidența tuturor ofertelor individuale ale siguraticilor proprietari în ce privește camerele și apartamentele închiriabile. Camera Proprietarilor Urbani va fi autorizată prin lege a stabili definitiv valoarea locativă a fiecărui imobil și ar fi obligată a face repartitia exactă a valorii locative pe metrul pătrat, metrul-cub, pe fiecare local și pe fiecare cameră, stabilind în aceste cadre chiria apartamentelor. Toate evidențele Camerei Proprietarilor Urbani se vor ține la dispoziția Camerei Chiriașilor.

De altă parte: Camera chiriașilor va forma și va ține la dispoziția Camerei proprietarilor: evidența tuturor chiriașilor: capi de familie cu membri aparținători, cum și a tuturor persoanelor nefamiliste, chiriași și chiriașe de câte o singură cameră. Va constata exact numărul membrilor de familie, apartamentele deținute de prezent, nevoile de locuință, venitul global al fiecărei familii de chiriaș. Va întregi dosarul fiecărui chiriaș cu cererile de locuință, cu copiile de contracte. Camera chiriașilor va lucra în secțiuni după felul chiriașilor:

Secțiunea funcționarilor publici:

- a) civili cu subsecțiunile 1) Corp didactic, 2) Corp administrativ, 3) Magistratura, etc.

b) militari, cu subsecțiunile lor.

Secțiunea comercianților.

Secțiunea industriașilor.

Secțiunea profesioniștilor liberi.

Secțiunea funcționarilor particulari cu sesubcțiuni.

Secțiunea muncitorilor manuali cu subsecțiuni, fără nici o secțiune pentru parașitii societății.

Din delegații ambelor camere se va forma Comisiunea Arbitrală Mixtă a Proprietarilor Urbani și a Chiriașilor.

Aceasta este chemată să armonizeze cererile și ofertele, să sancționeze contractele și peste tot să execute toate dispozițiunile legii chiriilor ca organ executiv, cu secție judiciară, care va judeca în unică instanță.

Continuând în aceasta direcție, stofa legii se țese din ce în ce tot mai bine. Comisia legislativă a Guvernului este chemată să-și spună cuvântul.

Deocamdată ne interesează să probăm, dacă noul regim este sau nu este conceput bine.

De fapt, admitând că s'ar fi introdus deja noul regim, este ușor de înțeles, că o parte

considerabilă atât dintre chiriași, cât și dintre proprietari vor preferi să se înțeleagă în afară de instrumentele legii, cari sunt Camerele și Comisia Arbitrală. Cu atât mai bine. Se va feri însă toată lumea, să nu ajungă în foarfecele camerelor, dacă a pornit dela început prin a le ocoli. Un lucru este cert: se va feri tot omul în acelaș timp să rămână strict în litera legii.

Dar să presupunem, că noua lege nu va fi așa, ci altcum. Este ușor de înțeles, că singură numai soluția cu Camerele Chiriașilor și cu Camerele Proprietarilor Urbani și Comisiunea Arbitrală Mixtă poate fi în stare să armonizeze toate condițiunile prohibitive și imperative, cari s'au cristalizat deja în măsură suficientă din aplicarea vechiului regim și pe cari le-am înșirat mai sus.

Ba chiar și analogia pledează în favorul nostru. Anume atâta timp, cât muncitorii și patroni trăiau sub regimul contractelor individuale, seria conflictelor era fără de sfârșit. Indată-ce însă au intervenit regimul contractelor colective, conflictele muncitorești-patronale au perdut și din număr și din intensitate.

Așa și aici. Până când individul proprietar se va găsi în duet cu individul chiriaș, urechile judecătorilor vor avea mult de suferit. Indată-ce colectivitatea Proprietarilor va reprezenta interesele individului proprietar înaintea colectivității chiriașilor, armonizarea nu este exclusă.

Ba nici chiar armonia nu va fi imposibilă.

Vasile Vlaicu
director

Ecouri dela congresul proprietarilor din Cluj

Propuneri în privința soluționării regimului de chirii

Marea problemă a locuințelor, care preocupă azi pe fiecare cetățean, a adunat în Cluj în ziua de 12 Sept. 1926, în sala festivă a primăriei, mai bine de 500 delegași, din toate unghiurile țării.

La marele congresal proprietarilor urbani din țară președintele în salutul său adus delegașilor celorlalți congresiști arată că suferințele și interesele proprietarilor sunt comune. Proprietarii nu cer altceva, decât respectul legii, fiindcă „justiția est fundamentum regnorum“. Era un timp, când legiuitorul avea toată datoria să intervină pentru reglementarea raporturilor dintre chiriași și proprietari. Ultima lege este însă cea, care durează până la 1 Mai 1927. Ea este provizorie și transitorie. Spune, că proprietarii nu sunt contra funcționarilor.

Trecându-se la ordinea zilei, primul ia cuvântul dl. avocat I. Bartha (Cluj) care printr'un referat amănunțit, cere libertatea convențiunilor în privința închiririlor, — Dsa între mai multe spune:

Chestiunea — ce prin importanța și nemărginită devine supremă pentru actualitatea zilelor de față, — este aceea a problemei de locuințe.

Legiuitorul, care prin menirea lui este chemat de a căuta în permanență supremul bine al publicului, din 23 Dec. 1914, când a apărut prima lege excepțională, ține încătușat dreptul de proprietate.

Dreptul de proprietate este un *drept absolut* și pentru care constituția ia o chează absolută.

Se spune că legile de chirii sunt legi excepționale. Ei bine, dela 23 Dec. 1914 până azi au recut 12 an de zile și dreptului de proprietate i-se aduc încă și azi restricții, fiind legea prelungită în anii 1916, 1919, 1920, 1922, 1923 și 1924, restricții cari nulifică criteriul cel mai principal al dreptului de proprietate, care scoate din mâna proprietarului posibilitatea de a dispune liber asupra propriei sale avere și despre care dreptul roman spune că în dreptul de proprietate „*jus disponendi*“ este ceva sacru, — sfânt —.

După război orașele încep a avea o inexplicabilă atracțiune asupra satelor. După război se construiește mai puțin. De aci izvorește criza generală de locuințe.

Care este concluzia: *construcții!*

Trebuie să construiască particularii, dar pe lângă ei trebuie să construiască: *Statul, județele, comunele*, — pentru instituții, servicii și locuințe de funcționari.

Reintegrarea proprietății urbane în dreptul ei o pretinde rațiunea, o pretinde politica de ordine și de armonie socială. Prin această reintegrare a dreptului de proprietate se întinde cucerirea principiului constituțional.

Este adevărat că statul are datoria de solidaritate socială și de asistență, însă l'a dat, deja îndeajuns în 12 ani. 12 ani, a fost o servitute abundentă de abitațiune pentru acei fără de locuințe. A face aceasta mai departe, înseamnă o *violență a dreptului*. Ori, proprietatea urbană nu se poate *explicare*, fiindcă această idee este propăvăduită numai de comuniștii revoluționari, cum o spusese regretatul ministru de justiție, Mărzescu.

Din toate acestea se deduce o singură idee, o singură concluzie, aceea a *libertății convențiilor*, care este *năzuința generală*.

Pe toate terenurile economice și sociale s'a introdus principiul normalizării; nu are nici o explicație, nu are nici o rațiune ca dreptul de proprietate să rămână încătușat prin legi excepționale, ci trebuie introdusă și pe acest teren, la locațiuni, închirieri, normalizarea.

Nu ne trebuie urcări de chirii! Vrem libertatea convențiilor.

Este imposibil, ca proprietarii să fie forțați să stea și de acum înainte împreună cu chiriașii vechi, nici căsătoriții nu sunt forțați prin lege, să trăiască împreună.

Rămâne să se discute chestia funcționarilor, principalii protejați ai legii chiriilor.

Nu suntem aceia cari luptăm pentru ei. Voim ca ei să nu fie nevoiți să fie tratați după bunul plac al organelor dela of. de rechiziții. Noi le dorim și luptăm pentru independența materială a funcționarilor publici.

Sunt două ipoteze. Una: construcțiile, a doua: mărirea lefurilor și respectiv, a indemnizațiilor de chirii.

1. *In Anglia* s'a votat o lege, prin care statul

acordă celorce edifică un ajutor de 19 lire sterline (Nu ca la noi unde aproape nici scutire de dare nu se dă). *In Austria, Viena* — comuna a cumpărat terenuri într'o întindere de 753 hectare. A construit 32,000 locuințe. Iar fondul este alimentat prin impozite.

2. Statul să dea *lefurii mai mari* sau *indemnizații de chirii mai ridicate*. Dar s'ar spune: Statul n'are de unde. Ei bine, dacă se dă libertatea convențiilor, statul nu numai că ar putea să acopere majorările lefurilor, ci i-ar rămâne un plus. Iată cum: Dacă locuințele se dau din mână liberă, chiriile vor fi mai mari. Dar în acest caz și impozitele se vor urca — și după o calculație făcută impozitele incurse după chiriile majorate vor fi cu mult mai mari, decât sumele, pe cari statul trebuie să le dea pentru indemnizația de chirie.

Iată, deci, soluția. Nu legi excepționale, ci mărirea lefurilor se pretinde.

După dl Bartha, ia cuvântul dl dr. Aurel Blaga avocat (Cluj) care îi face, rechizițiilor, critica Dsa spune:

Rechiziționarea locuințelor pentru nevoile armatei, funcționarilor și a particularilor este creațiunea războiului. Una din multele mizerii rămase în urma războiului mondial prin care am trecut.

Înainte de războiu nu s'a cunoscut această instituțiune și nici marile mizerii rămase în urma rechiziției.

Chiar, fiindcă este emanațiunea unor „stări“ excepționale, rechizițiile, trebuiesc să fie de scurtă durată, numai până când sunt reclamate de către situația excepțională care le a creat.

Rechizițiile în mod mai pronunțat au început sub regimul Consiliului Dirigent, când împreunate cu expulsări din locuințe, au dus până la exasperare, cauzând ruina materială și morală a multor familii.

Deatunci, cu o mică pauză, la începutul anului 1923, — au durat până azi.

În lipsă de o procedură formală, regimul lor, a fost când mai blând, când mai aspru, după cum era mentalitatea și spiritul conducerii.

Regimul rechizițiilor sub a cărui povară geme greu, proprietatea urbană din ținuturile unite cu patria mamă, este anticonstituțional și ilegal.

Anume:

1. Anticonstituțional:

Constituția noastră publicată în Mon. Of. 282 din 29 Martie 1923, — anterioară jurnalului Consiliului de Miniștri, — art. 17. garantează proprietatea de orice natură deci și proprietatea urbană. — Art. 108 din const. nu admite suspendarea ei nici în total nici în parte, — iar starea de asediu să poată institui numai prin lege. Fiind garantat prin constituție dreptul de proprietate, nu să poate admite ca Min. de Interne sau Comisiunea Mixtă de rechiziții, sau ori și ce altă autoritate să limiteze dreptul proprietarului. Legea regulamentul, sau jurnalul de Cons. Miniștri, care limitează dreptul de proprietate, sunt anticonstituționale, ca atare ilegale. Chiar dacă ar fi existat asemenea lege, prin Constituție sa desființat.

II. Legea rechizițiilor în teritoriile alipite se aplică azi în mod ilegal. Jurnalul Cons. de Miniștri No. 2435/1923 constituie un exces de putere și este contrar dispozițiilor legii de rechiziții din 10 Martie 1915.

Conform legii rechiziții există numai în caz de război, concentrări, mișcări de trupe și manevre și numai în interesul persoanelor civile care insoțesc

armata. Adecă în interesul acelor care sunt supuși jurisdicțiunii și disciplinei comandamentului militar respectiv.

Legea rechizițiilor se poate aplica numai în caz de războiu, concentrări mobilizare și în caz de operațiuni a armatei. În afara cazului comandamentului militar, după încuviințarea Cons. de Miniștri are drept să rechiziționeze locuințe și orice este necesar pentru întreținerea armatei.

Ori, starea excepțională, în care s'ar putea încuviința aplicarea legii rechizițiilor nu era în anul 1923 și nu este azi. Dacă totuși Consiliului de Miniștri a încuviințat și tolerează până azi rechizițiile, a făcut prin exces de putere intrând în starea ilegală în care ne găsim și azi.

Excesul de putere este și mai evident când examinăm legea rechizițiilor, care nu dă nici o atribuție în materie de rechiziții Minist. de Interne, ci numai Min. de războiu. Deci amestecul Min. de Interne în domeniul rechizițiilor este un exces de putere prin incompetență și toate ordinele date de acest Minister sunt lovite de nulitate. Chiar din aceste motive toate rechizițiile ar urma să fie invalidate de către Curtea de Casație. Râu s'a făcut, că nu s'a atăcat fiecare caz în parte. Cazurile ajunse la casație parte au fost invalidate, parte nu. Nici la Casație nu este o procedură uniformă.

III. Dar, dlor, faptul cel mai grav și dejositor totodată, în contra căruia trebuie să protestăm cu toată energia, este că toate aceste rechiziții se pot aplica și se aplică numai în teritoriile alipite, — ceea ce este o ilegalitate și nedreptate în tratamentul teritoriilor alipite și totodată în privilegiul nemotivat al Vechiului Regat.

Cum adecă, numai în teritoriile alipite sunt funcționari și armată? În Vechiul Regat, mai ales la București, nu? Sau, dacă sunt, acolo nu au nevoie de locuință, sau acolo proprietari de case în majoritatea lor oferă locuințe cu prețurile derizorii la care se cer locuințele la Cluj (100—200 lei de cameră)?

Nu, nevoile la București și în celelalte orașe sunt cu mult mai mari decât la noi, prețul locuințelor este cu mult mai mare decât aici. Cu toate aceste funcționarii cari sunt copiii favoriti aici, — sunt lăsați în baza sorții acolo. Mare este numărul acelor funcționari valoroși de aici, cari au fost nevoiți să-și părăsească cariera de funcționar în care au trăit o viață întreagă, — numai și numai din imposibilitatea de-ași putea plăti din salariu, cel mai modest adăpost.

Dacă ne întrebăm, pentru ce această deosebire între cetățean și cetățean, răspuns nu primim. Afirmația, că în teritoriile alipite ar fi cetățeni cu porniri dușmănoase către funcționarii români, este pe de-a-ntregul neadevărată.

Pentru ce nu se afirmă tot asta despre proprietarii de case din București, unde costul unei camere mobilate este 3000—5000 lei lunar. Ori poate aceștia sunt cu porniri dușmănoase?

Afirmăm, că nu există porniri răufăcioase, — dar există neseriozitate de partea aceea, care pretinde camere mobilate cu câte 100—200 lei. Cu acest preț desigur, că nu se pot închiria camere, nici funcționarilor și nici altora.

Motivul pentru care consiliul de miniștri, prin clarifică, ci încurcă proprietatea. Azi cărțile fun-

regulamentul anticonstituțional și ilegal a introdus în părțile alipite rechizițiunea, este că se găsesc cu greu locuințe.

Este fapt, că locuințe se găsesc cu greu, dar fapt este și aceea că lipsesc locuințele în întreaga țară. Nici când însă nu s'a dispus rechiziționarea la Craiova, Ploiești, București, Iași și alte orașe.

Se trece cu vederea ca prin aceasta se face deosebire între cetățeni aceleași țări. Ori nu se poate admite ca anumite teritorii să fie impuse cu contribuțiuni necunoscute pentru celelalte teritorii, fiind egale obligațiunea suportării sarcinilor.

Dar abstrăgând de la aceasta împrejurarea crizei de locuințe nu este pus în lege ca motiv de rechiziții.

IV. Anticonstituționalitatea și ilegalitatea dispozițiilor referitoare la rechiziții a adus cu sine anomalii și abuzurile cele mai mari, binecunoscute și autorităților superioare. Rezultatele de peste 3 ani ale acestui regim au dat urmări din cele mai funeste. Rechizițiile se fac și azi prin abuzuri nemai pomenite, însoțite de șicane pentru proprietarii și chiriași deopotrivă și de câștiguri ilicite pentru mulți inconștienți.

În ziare celim că s'au rechiziționat pentru locuințe, locaruri reînchiriate de către sindicatul ziariștilor români, deși acele localități nu au fost nici când locuințe și sunt amenajate anume pentru birouri deși sindicatul avea contract în regulă cu dată certă înainte vechi.

Ori conform legii nu este admis a să schimbe destinația clădirilor.

Mai citim că a fost necesară intervenția personală a Ministerului de Interne, pentru a pune capăt acestei rechiziții ilegale.

Mai celim, că din casa bisericii evanghelice s'a evacuat o învățătoarea cu familia, care avea locuința în natură, rechiziționându-se pentru un avocat CFR care are locuința, dar este nepotrivită fiind prea departe.

Aceste sunt câteva cazuri din cele multe și nenumerate care le cunosc foarte bine organele superioare, și care l'au determinat pe fostul primar, al orașului, să ceară de mai multe ori, încetarea imediată a rechizițiilor, despre care a declarat public că știe ca la acest oficiu să fac cele mai mari abuzuri.

Illegalitatea aduce după sine alta. S'a instituit rechiziția locuințelor, contrar dispozițiilor precise a legii, printr-un jurnal de trei rânduri, rămânând la discreția singuraticelor officii, procedura și limita rechizițiilor. De aici a rezultat arbitrarul și multele abuzuri, care au provocat până și criticele atât de severe dar juste ale organelor superioare.

Deaceia noi congresul proprietarilor de case din întreaga România

c e r e m

ca prin un nou jurnal al Consiliului de Miniștri, să se scoată imediat din vigoare, jurnalul anterior No. 2345. din 5 Oct. 1923 publicat în M. O. 152. din 10 Oct. 1923 și cerem imediată încetare a regimului rechizițiilor care a pus la grea încercare spiritul de răbdare a locuitorilor noilor provincii, fie ei proprietari, fie chiriași.

Au mai luat cuvântul dl I Spitzer pentru înfundarea camerelor proprietarilor: dr. G. Kiss privitor la exproprierea intravilanilor neclădite (art. 14 legea agrară Transilv.); dr. P. Metes privitor la instituirea c. f. din Ardeal arătând starea anormală de azi, care

prin clarifică, ci încurcă proprietatea. Azi cărțile fun-

duare numai sunt oglinzile proprietăților. Nici comasația, care a avut loc acum 13 ani, nu este terminată încă și cu toate că terenurile sunt schimbate deja de 13 ani, c. f. arată starea veche, cere intervenția Min. de justiție

La sfârșit s'a dat citire moștinei, din care reese că proprietarii urbani cer respectul legii și înlăturarea demagogiei.

—drib—

Legea chiriilor

Problema locuințelor reincepe să preocupe spiritele neliniștind, deopotrivă, și pe chiriași și pe proprietari.

In joc sunt interese de toată importanța. Multor categorii de chiriași le vine foarte greu să plătească chiriile exorbitante pe care proprietarii le-ar cere — și obține — fără un regim care să apere pe chiriași. Proprietarii, la rândul lor, au tot dreptul să reclame o sporire a chiriilor, în raport cu scumpirea generală a vieții. Proprietatea lor, averea lor, nu poate fi supusă unei punițiuni speciale; iar bunurile lor nu se pot ruina și devaloriza, numai pentru cuvântul că legea îi împiedică să reclame un preț de locațiune cu ajutorul căruia să-și poată repara casele.

După cum se vede, problema e complicată și soluționarea foarte anevoioasă.

Vom trece peste recriminările reciproce dintre chiriași și proprietari. Vom trece și peste faptul, foarte grav, că nu s'a făcut nimic oficial pentru înmulțirea construcțiilor. Statul, județele și comunele nu și-au făcut în nici un fel datoria. Nu numai că aceste instituțiuni publice ocupă numeroase clădiri particulare, — în loc să-și clădească clădiri anume pentru dânsese — dar n'au acordat măcar facilități apreciable inițiativei particulare, ca să clădească ea. Ba s'a adus acesteia chiar tot felul de greutăți.

Inutil să-ne mai pierdem azi în lamentațiuni. Termenul de expirare a legii de prelungire a contractelor expiră peste câteva luni. Trebuie găsită de urgență o modalitate care să împace și interesele chiriașilor și cererile legitime ale proprietarilor.

Că Statul, județele și comunele vor să-și pună la adăpost funcționarii — nimic mai firesc. E un mijloc eficace de a le ameliora acestora soarta, fie chiar unei singure categorii: a proprietarilor.

Dar cu acelaș drept trebuie luată în seamă și situația numeroșilor funcționari particulari, a leșegiiilor, și apoi a celășenilor umili, cari fără să fie impiegași, abia își duc existența.

O categorisire a acestora, o specificare a acestora cari ar trebui să beneficieze de privilegiul legii de prelungire a contractelor e foarte anevoioasă. O simplă denumire ar complica chestiunea.

Există însă o modalitate foarte simplă de soluționare. Să se procedeze după norma impozitului pe venit. După cum anumite venituri, până la o cifră determinată, sunt scutite de impozit, tot așa mutatis mutandis, s'ar putea prevedea ca anumite venituri să fie scutite de libera tranzacție în materia de chirii. Bună oară, să se prevadă că toți cei cari au un venit X., să beneficieze de prelungirea contractelor, iar cei cari au mai mult decât acest venit X., să intre sub regimul liberei tranzacții.

Soluțiunea ar fi echitabilă, fiindcă s'ar apăra numai interesele celor mici. Iar modalitatea de aplicare ar reșede pe documentațiunea oficială a rolurilor de impozite.

(Pol.)

Noua lege a chiriilor

Lege de excepțiune pentru protegierea chiriașilor a luat naștere și a fost de alătea ori prelungită-nici din spirit de ostilitate față de proprietari, nici din exces de indulgență față de chiriași; s'a născut, trăiește și va mai trăi încă, din necesitate inexorabilă: Proprietarii cer chirii prea mari, pe cari marea majoritate a chiriașilor nu le pot plăti. Iată tot sâmburele chestiunii.

Dar, după această declarațiune trebuie să distingem:

Mai întâiu, dorința proprietarilor, apoi cererile chiriașilor. Să le examinăm pe rând.

Proprietarii reclamă, nici mai mult, nici mai puțin, decât libera tranzacțiune pentru toată lumea. Leit-motivul este: intrarea în normal.

Cine nu dorește intrarea în normal? Cei săraci mai mult decât cel bogăți. Aspirația de a ne reîntoarce la paradisul pierdut, dinainte de 1916, este simțire de om care pe vremuri putea trăi cu puțin, iar nu dorința de îmbogățit de după răzbpți, care, după ce s'a speriat de alăta belșug, acum sperie lumea cu el.

Dar libera tranzacție poate fi înțrere în normal? Dar, mai întâiu, ce este „intrare în normal“?

Să fie „intrare în normal“ numai revenirea la clasica formulă a libertății tranzacțiilor? Evident nu. Intrare în normal, — cu înțelesul adânc social, — nu poate fi decât restabilirea relațiilor dintre oameni, cu respectarea tuturor intereselor legitime prin jocul liber al instituțiilor.

Dar „libera tranzacțiune“ la chirii fi-va ea în stare să statornicească această armonie generală? Dacă libera tranzacțiune s'ar rezuma numai la recunoașterea dreptului de proprietate, firește că noi toți, oameni de ordine și de legalitate, aplaudăm proclamarea. Dar, alături, avem aplicarea acestui drept și urmările lui.

Dreptul de a contracta liber și a dispune de avutul său este consfințit, nimeni nu-l tăgăduiește. Inșă când un contract conține clauze zise oneroase, contractul își pierde valabilitate. Ceeace însemnează că dreptul de proprietate este mărginit prin îngrădiri morale de către principiul care-l proclamă.

Revenirea la libera tranzacție — adică la normal — ar însemna, în adevărul brutal, dreptul pentru proprietar de a cere chirie în lei aur, adică de cel puțin 43 ori chiria de la 1916. Pentru proprietar normalul a revenit, dar pentru chiriaș?

Pentru ca starea normală să fie restabilă, ar trebui ca Statul, care ar decreta normalul în favoarea proprietarului, să-l decreteze și în profitul chiriașului. Dacă înleznește proprietarului chiria aur, să înleznească și chiriașului venitul aur. Dacă proprietarului îi acordă de 45 ori chiria dela 1916, să acorde și chiriașului 45 ori venitul de la aceiaș epocă.

Poate Statul restabili acest echilibru? Negreșit că nu. În acest caz să părăsim calea himerică a proclamării înțrării în normal — cale de care se depărtează zilnic toate Statele fără nici o excepțiune — și să rămânem în stadiul tranzacțiilor și a concesiunilor cumiși cu jertfe din amândouă părțile.

Iată de ce nu este admisibilă nici pretențiunea unoara dintre chiriași cari cer prelungirea nesfârșită și cu sporuri derizorii de chirie.

Am spus că momentul este al jertfelor din amândouă părțile: libera tranzacție ar însemna jertfa unilateră numai din partea chiriașilor; prelungirea fără sporuri apreciable ar însemna jertfa numai din partea

proprietarilor. Două nedreptăți șingrave provocări de dezordine sociale. Totodată să nu uităm — mai mult de nevoie decât de voie — a executat parlea ei de jerfă.

Care poate fi, dar, soluțiunea echitabilă?

Am participat în trei comisii care au discutat trei proiecte de legi soluțiunile mele, în mare parte, le-am consemnat într'un memoriu care se află în arhivele ministerului de Justiție.

Propunerile mele sunt:

1. Menținerea stărei de excepțiune atât timp cât nu se va fi clădit intensiv clădiri eficiente, la îndemâna tuturor pungilor;

2. Să nu poată fi evacuați chiriașii de orice profesii, al cărora venit nu este îndestulător spre a plăti chiria în liberă tranzacție. Justiția va aprecia ținând seama: de venitul chiriașului, de situația lui socială și profesională, de nevoia lui absolută de a se folosi de toate încăperile apartamentului;

3. Dreptul de a rămâne pe loc pentru: funcționarii publici, pentru pensionarii Statului, județelor, comunelor, ai așezămintelor și instituțiilor persoane morale, ai Casei centrale a meseriilor și asigurărilor muncitorești, pentru văduvele și invalizii de război, pentru ziaristi membrii ai Societăților recunoscute persoane morale, pentru membrii Societății scriitorilor, pentru funcționarii comerciali, pentru muncitori și servitori. Toți aceștia, bineînțeles, dacă nu au și alte venituri care, de venitul, situația socială și cea lor socială și profesională, — să le îngăduie a plăti chiria în liberă tranzacție;

4. Sporurile — pentru toată lumea — să fie decretate: de la minimum 10 ori până la maximum 10 ori până la maximum 25 ori chiria de la 1916. Justiția va fixa chiria în câmpul acesta, ținând iarăși seama de venitul, situația socială și profesională și condițiile de trai ale chiriașului

5. Prelungirea contractelor pe minimum 5 ani — așa cum au făcut francezii — cu dreptul pentru proprietar de a cere sporul de chirie, în timpul acesta și numai în câmpul fixat la punctul precedent, dacă situația chiriașului s'a îmbunătățit din punctul de vedere bănesc.

Pentru toate controversele am lăsat cuvântul justiției, fiindcă eu am încredere în magistrații noștri. Magistratura noastră este un corp sănătos pe care ne putem rezema fără temere.

Într'un al doilea și ultim articol voi dezvolta aceste cinci puncte. (Univ.) C. B.

REZUMATE DE JURISPRUDENȚE

Stabilite de instanțele judecătorești din Ardeal și Înalta Curte de Casație

Curți de Apel

Competința locului unde se țin registrele. Faptul, că reclamantul valorificând o creanță în condițiile art. 32 P. c. pretinde și spesele licitației făcute în comptul pârâtului conform art. 351 Cod. com. nu se allerează competența dacă creanța de despăgubire derivată din neîndeplinirea contractului este mai mică decât pretențiunea ce i-se cuvine reclamantului din executarea contractului. Având în vedere aceasta

stare de fapt din care reasă că între părți s'a încheiat o vânzare la distanță, pe care reclamanta a executat-o predând marfa pentru transport căilor ferate.

Considerând că pârâta neprimind marfa ce ia fost livrată de reclamant, acesta vânzând-o prin licitație publică a exercitat un drept ce acordă art. 356 alin. I. Cod. com pentru executarea contractului.

Că așa dar reclamantul prin acțiunea de față cere executarea contractului din partea pârâtului ce-l dovedește cu extrasul de registru comercial și cum ambele părți sunt comercianți înregistrați pe baza art. 32. pr. civ. acțiunea este bine introdusă la Tribunalul Turda, locul de reședință al reclamantului deoarece afacerea comercială încheiată a fost reclamată în decursul celor 2 ani dela încheierea ei.

Considerând în fine că nu se poate obiecta faptul că reclamantul pretinde și spesele de licitație tot pe baza registrului ele fiind daune nu pot face obiectul înregistrării, deoarece jurisprudența constată o decizie că decâte ori sunt în concurență mai mare este dăătoare de ton a competenței. Azi în speță dauna pârâtului este de 10.030 Lei pe când daunele provenite cu suportarea cheltuielilor de licitație au fost de 2580 Lei.

Pentru aceste motive apelul este nefondat și deci a trebuit respins ca atare spesele s'au acordat conform art. 508 p. c. (C. Apel Cluj No. C. 1412-8-925. s. III.)

• • •

Invoială scrisă antemergătoare documentului formal de vânzare. — Când are loc rezoluțiunea vânzării? Norma de drept este, că și atunci când s'a redactat o prescurtare asupra punctelor principale, până la facerea documentului formal se crează drepturile și obligațiunile ce sunt cuprinse în acea prescurtare (885 c. civ.); iar potrivit art. 919 c. civ. austr., dacă una din părți nu îndeplinește cu desăvârșire contractul, cealaltă parte, afară de cazurile determinate de lege, sau a unei rezerve exprese, nu este îndrituită să ceară rezoluțiunea contractului, ci numai amânunțita lui îndeplinire și desdăunare (No. C. 125/926 C. Apel Brașov S. I. Curitul Jurdic 6-7/926).

• • •

Oferța referitoare la vânzarea fondului de comerț nu intră în actele prevăzute prin art. 289 Cod. com. deci se consideră revocată prin moartea oferțantului ce a survenit înainte de notificarea acceptării ofertei. În fapt se stabilesc următoarele: P. P. proprietarul măcelăriei „U. Utóda” din localitate prin scrisoarea din ziua de 15 Ianuarie 1923 l'a încredințat pe avocatul E. D. din Cluj, ca să vândă măcelăria sa cu prețul de 167.000 lei, fixând termenul de opțiune la 25 Ianuarie 1923. Pe baza acestei scrisori avocatul dr. E. D., în calitate de mandatar a lui P. P. în aceeași zi a oferit măcelăria reclamantului spre cumpărare, fixând ziua de 25 Ianuarie orele 12 ca termen pentru comunicarea declarațiunii de acceptarea ofertei.

După 3 zile, adică la 18 Ianuarie 1923, P. a decedat, iar în 21 Ianuarie 1923 reclamantul se prezintă în cancelaria avocatului dr. E. D., unde declară că acceptă oferta. Avocatul însă îi comunică că încheind din viață mandatele său nu mai poate continua afacerea. Reclamantul voind a se ținea de contract a somat pe văduva defunctului a executa con-



tractul și la refuzul ei a introdus acțiunea de față.

În drept: Având în vedere această stare de fapt, dacă oferta acceptată, după moartea ofertantului este sau nu opozabilă succesorilor acestuia.

Și având în vedere că E. D. la facerea ofertei procedând în calitate de mandatar a lui P. P., ca parte oferentă trebuie considerat și pe acesta din urmă și astfel la soluționarea litigiului trebuie cercetat.

Considerând că conform art. 289 C. Com. oferta făcută de un comerciant în cadrul comerțului său, nu se consideră ca revocată prin moartea comerciantului.

Considerând că înțelesul acestui text este acela că oferta făcută de comerciant să se refere la actele de comerț, ce intră în cadrul obișnuit al comerțului de-l exercită comerciantul, adică la acte de comerț fundamentale sau accesorii, ce sunt în directă legătură cu activitatea sa comercială și care au menirea să facă ca comerțul său să se desvolte și să continue tot mai departe; deci per a contrario, nu și la acele acte, chiar comerciale prin natura lor, cum e în speță vânzarea fondului de comerț, care face să înceteze calitatea de comerciant.

Că așa dar soluționare chestiunii juridice din litigiu are a se face aplicând în speță dispozițiile Codului Civil Austriac, în lipsa dispoziției Codului Comercial conform art. 1 aceluiaș cod, conform căruia oferta se consideră revocată prin moartea oferentului, căci art. 862 prevede pentru validitatea acceptării ofertei notificarea ei oferentului ei nu și moștenitorilor săi.

Considerând în fine că chiar dacă s'ar admite că oferta din speță ar intra în actele prevăzute prin art. 289 Cod. Com. totuș conform părții finale a aceluiaș art., ea urmează a fi considerată ca revocată, prin decesul oferentului, înainte de declararea acceptării ei. În adevăr oferentul prin oferta făcută a avut intențiunea să înceteze activitatea sa comercială, finit la care s'a ajuns la decesul său; ori nu se poate susține că intențiunea oferentului a fost ca prin această ofertă a voit să facă să înceteze calitatea de comerciant și a succesorilor săi, cari au dreptul a continua și ei comerțul exercitat de predecesorul lor, pentru cazul dacă oferta aceluia nu s'a acceptat încă în viața lui.

Că așa dar intențiunea contrară adică de a-și menține oferta numai pentru caz de viața sa, reeșind din natura actului, prin moartea ofertantului s'a revocat oferta.

Pentru aceste motive acțiunea este nefondată și deci respingându-se ca atare apelul a trebuit a se confirma partea dispozitivă a sentinței atacate. (N. C. 1212/925 C. Apel Cluj Secf. III, Balasan cons. referent.)

Protest și termenul acestuia fixat de codul cambial. Neadmisibilitatea oricărei justificări în această materie. Apelantul invoacă circularele Min. Just. nr. 46689—925 conform cărora protestul cambialilor n'a fost tardiv.

Având în vedere că termenul protestului este fixat de codul cambial și până la modificarea acestuia protestul trebuie făcut la termenul prevăzut acolo.

Având în vedere, că până în prezent acest termen nu este modificat sau abrogat, deoarece dispozițiile legii de organizare judecătorească relativ la vacanțe nu cuprinde asemenea prevederi.

Că notarii publici nu sunt de fel auxiliarii instanțelor judecătorești, fiindcă afară de obligațiunea notarilor publici de a îndeplini anumite însărcinări primite dela aceste instanțe, între ei și instanțele judecătorești nu este nici o legătură.

Considerând, că fără succes reclamanta invoacă suszisa circulară ministerială, deoarece o asemenea circulară n'are puterea ca să modifice dispozițiunea Codului cambial relativ la termenul protestului și să scutească pe notarii publici de obligațiunile lor prevăzute prin codul cambial și legea notarilor publici, și circulara în chestiune îi poate scuti cel mult de îndeplinirea delegațiunilor judecătorești în timpul vacanțelor.

Că astfel protestul făcut după termenul prevăzut de codul cambial este tardiv și nu e apt pentru conservarea dreptului de regres al reclamante, contra pârâtului I. B.

că deși omisiunea pare a fi făcută fără culpa reclamantei, totuși nu poate avea repercursiune asupra situației pârâtului deoarece în materie de protest nu se admite justificare, putând avea reclamanta cel mult acțiune recursorie în contra notarului public.

Pentru aceste motive respinge (No. C. 3433/925 C. Apel Cluj S. III. pres. V. Pop.)

Condițiile compensației. Art. 1438 și 1439 C. civ. austr. Din dispozițiunile art. 1438 și 1439 C. civ. austr. rezultă că pentru a avea loc compensațiunea trebuie ca ambele datorii să aibă de obiect bani ori o cantitate de lucruri fungibile de aceeași speță, apoi ca ambele creanțe să fie lichide și exigibile, iar creditorul fiecărei obligațiuni să fie debitorul personal și principal al celeilalte. O creanță se consideră lichidă când existența ei este certă (an debeat) și când quantumul ei este determinat (quantum debeat) de unde urmează că ori de câte ori una dintre creanțe este litigioasă fie din punct de vedere de fapt, ori quantumul ei este în discuție și susceptibil de a fi dedus în justiție, compensația nu poate avea loc. (N. C. 3487/925 C. Apel Cluj S. I., ref. Ulvaneanu.)

Desistarea dela acțiune fără consimțământul pârâtului nu atrage după sine necondiționat respingerea acțiunii. Reclamantul după apărarea în fond, adecă după înaintarea contrapetitivului, numai cu consimțământul pârâtului se poate desista dela acțiune, este cert apoi, că fără învoirea pârâtului, declarațiunea de desistare pronunțată a reclamantului se consideră ca nefiind prezent la desbatere (art. 187 alin. 3 al P. c.).

Din dispozițiunile legii rezultă, că declarațiunea de desistare a reclamantului pronunțată după înaintarea contrapetitivului pârâtului, este nulă și fără efect juridic, dacă pârâtul nu consimte la desistare.

Reclamantul în acest caz poate să continue procesul ca și când n'ar fi înaintat cerere de desistare, sau dacă nu vrea să l continue, pe când pârâtul cere continuarea, instanța are să hotărască asupra fondului pricinii, conform stării de fapt ce se poate stabili în baza dovezilor administrate până la aducerea hotărârii.

Așa fiind desistarea dela acțiune, făcută fără consimțământul pârâtului, nu atrage după sine necondiționat respingerea acțiunii, urmând să fie aplicate numai urmările legale ale omisiunii de înfățișare

conform art. 445 P. c. (No. 2314—923. C. Apel Cluj S. III).

• • •

Invalidarea unui contract de vindere cumpărare făcut prin act notarial public, pe motiv că vânzătoarea era în stare de demență în momentul contractării, și pentru leziune enormă. Imprejurările că, vânzătoarea la vinderea unui imobil s'a tocmit cu cumpărătorii mai lăsându-le din preț — că la notarul public a declarat în mod precis obiectul vânzării, că posterior acestei vânzări a mai făcut un act de vânzarea altui imobil — a cărui anulare nu s'a cerut — sunt elemente destul de puternice și convingătoare că vânzătoarea, când a vândut imobilele sale pârâtei, nu era în stare de demență, ci din contră, stabilește că consimțământul său a fost declarat conf. art. 869 c. civ. serios, precis, inteligibil și liber și aceasta cu atât mai mult, căci fiind încheiat înaintea notarului public, — acesta potrivit art. 61 și 69 din legea XXXV din 1874, a trebuit să se convingă de capacitatea de a dispune a părților, de voința lor, și a trebuit să le explice înțelesul. (No. C. 57—21—1926. C. Apel Brașov S. I. Curt. Jur. 6—7—926).

MATERIAL PENTRU UNIFICAREA LEGISLATIVĂ

(Urmare)

Corectarea cărților funduare în Bucovina

Înscrierile făcute în cărțile funduare adesea nu corespund împrejurărilor de fapt, fie că o înscriere este incorectă, fie că greșelile sunt consecința modificărilor cadastrului, sau a modificărilor în urma reformei agrare.

Corectarea greșelilor reclamă un procedeu deosebit, după cum ele își găsesc cauza în unul din aceste trei motive.

Corectarea înscrierilor cu greșeli

Legea generată referitoare la cărțile funduare din 25 Iulie 1871 f. l. i. No. 95 dispune în § 104: „In cartea funduară nu se pot face radieri și înscrierile nu se pot face ilizibile nici în alt mod”.

Dacă s'a făcut vr'o greșală la înscriere, care s'a observat încă pe timpul înscrierii, ea va fi rectificată fără a se cere ordinul instanței tabulare. Corectarea unei greșeli observate după executarea înscrierii, se poate face numai din ordinul instanței tabulare; aceasta va asculta pe cei interesați în cazul, dacă greșeala ar putea să aibă o consecință juridică.

Din aceste dispozițiuni rezultă următoarele: Condiciarul funduar nu poate nici decum modifica o înscriere executată de dânsul, în consecință n'o poate nici corecta, nici complecta. Textul de lege citat, îndreptățește pe condicar numai de a corecta greșeli făcute la înscriere, dacă acestea au fost observate în timpul înscrierii, cu alte cuvinte înainte de a fi fost terminată înscrierea. Dacă va observa de exemplu condicarul în timpul înscrierii că a greșit la scris numele celui în drept, că a scris o sumă mai mare, sau mai mică decât cea aprobată, sau că a greșit desemnarea felului înscrierii (intabulare, prenotare, adnotare), atunci el poate imediat s'o corecteze; va trebui însă să menționeze această corectare. Dacă însă condicarul observă greșeala tocmai după ce a fost executată înscrierea, atunci el nu este în drept să facă vr'o corectare, ci trebuie să anunțe cazul

instanței tabulare, care poate dispune imediată corectare, dacă greșeala n'a avut vr'un efect juridic, înștiințând pe toți cei interesați în cauză de hotărârea greșită.

Nu are nici un efect juridic de exemplu, dacă a fost greșit trecut pronumele celui în drept, sau dacă a fost greșit trecut numele lui de familie. Un efect juridic se poate însă ivi, dacă dreptul de gaj a fost trecut pentru o sumă mai mică decât cea aprobată, sau dacă a fost executată o radieră totală în locul unei radieri parțial aprobate. Corectarea unei înscrieri greșite poate deci fi făcută numai cu aprobarea celor interesați. Interesat este fiecare, ale cărui drepturi au fost atinse prin greșita înscriere. Dacă nu se realizează un acord, atunci se vor trimite părțile pe cale de judecată, fiind că instanța tabulară nu este competentă a decide asupra drepturilor litigioase. Toți instanța tabulară va dispune trecerea înscrierii omise, însă numai în așa fel, ca să nu fie păgubiți cei interesați cari se opun modificării, în consecință nu cu rangul original, ci cu rangul nou.

Curtea de Casație a pronunțat într'un caz înscrierea cu rangul original, argumentând că cartea funduară constă din cartea principală și din colecția documentelor, că creditorii ipotecari s'au putut informa din colecția documentelor asupra situației tabulare. Bine înțeles că aceasta argumentare poate avea loc numai în cazuri singulare ca de exemplu când condicarul din eroare a radial toată ipoteca, deși documentul aprobă numai o parțială radieră.

Dacă o înscriere tabulară, necesită o complectare din cauza defectuoșității cererii, nu poate fi vorba de corectarea unei greșite înscrieri. O astfel de complectare poate fi aprobată, numai în rangul zilei, în care cererea de complectare a fost înaintată, fiind că creditorii ipotecari suplimentari nu pot fi păgubiți prin o complectare ulterioară.

Ordonanța Ministerului Justiției din 26 Oct. 1894 foaia ordon. Ministerului Just. No. 40

Această ordonanță determină procedeu instanțelor judecătorești referitor la corectarea înscrierilor greșite a situației de posesiune, survenite dela întocmirea cărților funduare. Legile referitoare la organizația internă a cărților funduare și la evidența cadastrului pentru impozitul funciar au fixat concordanța cărților funduare cu cadastrul și cu situația posesiunii de fapt ca un scop neînlăturabil a înscrierilor tabulare referitoare la situația de posesiune. Restabilirea și menținerea a acestei concordanțe este un principiu conducător a instituției cărților funduare, la a cărui executare practică trebuie se tindem; Pentru a atinge acest scop trebuie ca instanțele tabulare să caute să înlătore cât posibil divergențele între cartea funduară și cadastru, trebuie să dea părților mână de ajutor în această direcție și să procedă eventual din oficiu, întrucât părțile nu vor fi îndătorate de a executa cele necesare.

Obligațiunea de a restabili ordinea situației tabulare le incumbă părților conform dispozițiilor § 3 al legii din 23 Mai 1883 f. l. i. No. 82, și anume sub rigoare de pedepse în acele cazuri, cari se referă la înscrierea tabulară a unei modificări de posesiune. Aplicarea dispozițiilor menționate presupune însă, că situația de posesiune a fost corect trecută la întocmirea cărților funduare și că a fost adusă concordanța cărților funduare cu cadastru și

25 Iulie 1871 f. l. i. No. 96, să obțină corectarea greșellor în înscrierile situației posesiunii de fapt; părțile însă nu au făcut uz de aceasta procedură în mare parte în necunoștință de cauză și de aceea se găsesc înscrieri numeroase greșite a situației de posesiune, cari provin dela întocmirea cărților funduare și cari trebuie corectate.

În general e vorba de greșeli de următoarele spețe:

1. Înscrierea în cartea funduară nu corespunde rezultatelor stabilite prin cercetările făcute la întocmirea cărților funduare, sau întrucât transcrierea situației de posesiune era de făcut dintr'o veche carte funduară nu corespundea acesteia, de exemplu părțile unui corp tabular sunt greșit desemnate; numele proprietarului e greșit.

2. Înscrierea în cartea funduară se găsește a fi de acord cu stabilirile făcute la întocmirea cărții funduare, însă se dovedește că aceste stabiliri sunt evident eronate în urma defectuoșității mijloacelor și informațiilor disponibile la întocmirea cărții funduare; de exemplu o parcelă e introdusă ca proprietatea unei persoane căreia niciodată nu i-a aparținut, introdusă fiind pentru minori în locul tutorului, pentru barbat în locul soției, sau pentru o persoană fictivă; parcele aparținătoare diferiților proprietari, sau diferitelor corpuri tabulare au fost confundate o parcelă e introdusă în mai multe corpuri tabulare; n'a fost trecut posesorul de fapt ultim; sau o parcelă divizată a fost trecută ca nedivizată. Înălăturarea greșelilor de felul menționat, se execută numai cu scopul și pentru efectul ca situația de posesiune să fie în așa fel trecută în cartea funduară cum ar fi trebuit trecută dela început la întocmirea corectă a cărților funduare. Fiind că după cele expuse nu există un text de lege care să oblige părțile, de a restabili ordinea situației tabulare, considerând că o conducere exactă a cărților funduare reclamă înălăturarea cât se poate a greșelilor evidente, strecurate în cărțile funduare, cu ocazia executării de acte oficiale, nu rămâne alta nimic decât instanțele tabulare să procedă din oficiu și se întreprindă toți pașii necesari pentru a pune în ordine situația de posesiune tabulară.

Instanța tabulară, va introduce deci din oficiu o desbatere cu toți aceia, care sunt după cuprinsul cărții funduare în mod juridic interesați, conducând cercetările menite să lămurească chestiunea și stabilind un acord între părțile interesate, care să formeze baza pentru corectarea cărții funduare, întrucât ar fi aceasta posibil fără violarea drepturilor dobândite de o a treia persoană.

Judecătorii sunt obligate a procedea cu exactitatea și precauțiunea necesară, ca se nu abuzeze părțile de această procedură pentru a obține pe calea unei prelinse corectări a cărții funduare din oficiu alte modificări a situației tabulare în cazuri, în cari de fapt nu poate fi vorba de o greșea strecurată la întocmirea cărților funduare. În consecință Judecătorii nu vor admite în această procedură modificări în cartea funduară, dacă se vor îndoi de exactitatea declarațiilor părților. Dacă judecătorii găsește să dispună corectarea unei situației tabulare greșite, hotărârea se va referi și la constatarea greșelii. Corectarea se va executa în general în așa fel, că se va radia o greșită înscriere trecându-se în locul ei intabularea proprietății pentru proprietarul adevărat;

că se va modifica numai desemnarea parcelelor dacă a fost confundată, dacă proprietarii au rămas în posesiunea parcelelor adevărate; că la înscrierea unei parcele în mai multe corpuri tabulare se va radia numai parcela în acele fascicule cărora nu le aparține.

O aprobare specială a alipirii sau deslipirii nu este necesară, fiind că nu e vorba de o transmitere de proprietății. Despre dispozițiuni de acest fel se vor încunoștința toate părțile interesate. Dacă nu se poate obține un acord, părțile se vor trimite pe cale de judecată.

Corectarea cărții funduare în urma modificărilor cadastrale

Am relevat acum că legile pentru organizarea internă a cărților funduare au fixat ca principiu de neînălăturat concordanța cărților funduare cu cadastrul, pentru impozitele funciare și situația de fapt a posesiunii.

Legea din 23 Mai 1883 f. l. i. Nr. 83 dispune, în scopul de a restabili și menține concordanța între cartea funduară și cadastrul pentru impozitele funciare, în § 11, că toate modificările suvernite la un corp tabular, referitoare la desemnarea obiectelor singulare și reproducerea lor pe harta cadastrală, se vor executa în cartea funduară precum și în cadastru.

Pentru a atinge acest scop vor încunoștința instanțele tabulare oficiul cadastral, despre toate modificările de felul menționat (§§ 13 și 40 ai legii din 23 Mai 1883 f. l. i. Nr. 83 și ordonanța Ministerului Justiției Nr. 15119 din 27 Septembrie 1887.) Pe de altă parte vor comunica oficiile cadastrale toate modificările constatate de inginerii hotarnici ai acestor oficii instanțelor tabulare (§ 42 al legii citate.) Această comunicare se va face conform dispozițiilor §§ 16, 19 și 42 ai legii citate prin coale de anunț dresate de inginerul hotarnic asupra fiecărui caz.

Instanța tabulară va examina aceste comunicări în direcția concordanței lor cu înscrierile în cărțile funduare. Dacă rezultă la aceasta examinare lipsa unei concordanțe privitoare la acele înscrieri a foi de proprietate, care se referă la mărimea unui corp tabular, la desemnarea parcelelor, precum și la reproducerea pe mapă, instanța tabulară va proceda conform legilor și regulamentelor referitoare la întocmirea cărților funduare.

Instanța tabulară va introduce însă procedura prevăzută de legea din 23 Mai 1883 f. l. i. Nr. 82, dacă rezultă din comunicarea inginerului hotarnic, că a fost omisă înscrierea unui drept real, care constituie baza unei obligațiuni personale de impozite funciare. Rezultatul examinării și a eventualei proceduri ulterioare se va comunica și atunci oficiului cadastral adică inginerului hotarnic, când nu va fi executată o înscriere în cartea funduară.

Dacă cu ocaziunea examinării rezultă, că n'au fost anexate contorm § 3 al ordonanței Ministerului Justiției din 27 Septembrie 1887 schițele coalelor de anunț, dresate cu ocazia diviziunilor de parcele, conținutarea, instanța are se hotărâscă asupra fondului princinei conform stării de fapt ce să poate stabili în baza dovezilor administrate până la aducerea hotărârii.

Așa fiind desistarea dela acțiune făcută fără consimțământul părâtului nu atrage după sine necondițional respingerea acțiunii urmând să fi aplicate numai urmările legale ale omisiunii de înfățișare

aceste se vor remite oficiului cadastral (întru cât în prezent percepțiile nu au rolul ce-l avuse mai înainte.) Este suficient dacă inginerul hotarnic anexează schițe coalelor de anunț, fiind că copii pot fi abia alcătuite după executarea modificării în harta cadastrală (ordonanța Minist. Just. din 27 Septembrie 1887 f. ord. Minist. Just. Nr. 31.)

Dacă e vorba de deslipiri de părți de teren pentru drumuri (șosele publice) inginerul hotarnic va anexa o copie exactă a hărții cadastrale (ord. Min. Just. din 24 Septembrie 1900 f. ord. Min. Just. Nr. 38.)

Nu se vor cere planuri de situație asupra modificărilor despre cari s'au făcut cunoscut judecătorilor

1. că a fost schimbat felul de cultură a noii parcele,

2. că a fost modificat în parte obiectul (d. ex. dacă din o parcelă rurală o parte a devenit parcelă de clădire) fără ca să fi fost modificată posesiunea,

3. că a fost modificat hotarul între două parcele aparținătoare aceluiaș corp tabular.

Simpla schimbare a culturii la o parte a unei parcele nu necesită un plan, fiind că hotarele de cultură nu vor fi de însemnat în harta cadastrală, ci sunt numai a se ține în evidență pentru revizuirea cadastrului (§ 41 al legii din 24 Mai 1869 f. l. i. No. 88).

La modificări de obiecte a bunului aceluiaș proprietar, sau la modificarea hotarelor unor parcele aceluiaș proprietar, prin cari modificări n'au fost atinse drepturi a unei a treia persoană, poate fi făcută reproducerea geometrică în harta cărții funduare de inginerul hotarnic, în baza măsurării executate de dânsul.

Lipsa de concordanțe între cartea funduară și cadastru poate fi de două feluri, și anume:

1. Lipsa de concordanță poate să existe cu privire la înscrierile în foaia de proprietate, cari se referă la înfînderea unui corp tabular, la desemnarea parcelor, precum și la demonstrarea în mapă;

2. Lipsa de concordanță poate fi motivată prin înscrierea unui drept real, care constituie baza unei obligațiuni de plată cu referire la impozitele funciare.

La 1. în cazul prim se va procedea în conformitate cu legile referitoare la întocmirea cărților funduare și regulamentelor respective (§ 43 al legii din 23 Mai 1883 f. l. i. No. 83). În consecință dacă e vorba numai de modificarea numărului unei parcele, de o altă desemnare a parcelor, de modificarea numărului de casă, ori a felului culturii, de corectarea mapei, sau de modificarea unui obiect, sau de divizarea unei parcele fără modificarea raporturilor de proprietate în sensul § 5 al legii din 23 Mai 1883 f. l. i. No. 83, modificarea poate fi imediat făcută din oficiu fără audierea părții.

Introducerea procedurii asupra coalelor de anunț în cazuri, în cari au fost corectate de inginerul hotarnic greșeli de măsurare constatate, nu depinde de tratarea suprafeții între linia originală incorectă și de limitarea exactă, ca parcelă separată din următoarele motive: Numerotarea aslor felii de părți de parcele nu este atunci necesară, când nu e vorba de o dobândire nouă, când raporturile de fapt existențe nu au fost modificate și nu sunt atinse înscrierile în cartea funduară.

Dacă însă e vorba de o modificare în înfînderea foii de proprietate care, pentru a aduce concordanța cu cadastrul, reclamă o alipire sau deslipire tabulară nu conține însă o modificare a posesiunii, partea va fi obligată să introducă o cerere în această direcție

acordându-i un termen corespunzător. În cazul că alipirea sau deslipirea ar constitui o schimbare a posesiunii, se va procedea conform dispozițiilor § 3 al legii din 23 Mai 1883 f. l. i. No. 82.

Inginerul hotarnic va alcătui coale de anunț asupra înscrierilor inexacte a proprietarului referitoare la acele terenuri, cari sunt proprietatea statului. Corectarea se va face din oficiu.

La punctul 2. În cazul acesta se vor aplica dispozițiile legii din 23 Mai 1883 f. l. i. No. 82. Judecătoria va dispune din oficiu acele înscrieri, pentru cari a fost procurată baza în cursul procedurii de moștenire, dacă părțile omis se ceară aprobarea tabulară. Este exclus a dispune corectarea situației tabulare din oficiu în urma actelor de transmitere inter vivos, — afară de cazurile în procedura succesorală — aceasta anume din cauza, că Judecătoria nu are la dispoziție documentele, cari formează baza înscrierilor în cărțile funduare.

Nu este oportun a cere părților documentele necesare și n'ar atinge scopul, dacă lipsesc documentele corespunzătoare și dacă părțile trebuie pe cale de judecată sau de acord să aranjeze chestiunile lor. În consecință este recomandabilă numai o forțare silită a părților prin mandatul de a pune în ordine situația cărții funduare sub sancțiunea de amenzi. Astfel autoriză dispozițiile § 3 al legii din 23 Mai 1883 f. l. i. No. 82. Judecătoria să dispună în cazul, când află în cursul unei proceduri succesorale, că o parte a omis înscrierea unui drept real să-i fixeze un termen în care are să execute corectarea situației tabulare, sau în caz de piedici să justifice pașii întreprinși. Aceasta este însă numai admisibil în cazuri cari se referă la înscrieri tabulare privitoare executarea de modificări de posesiune, așa dară în cazul de intabulari a proprietății necondiționate, sau la raporturi juridice analoge ca la fideicomise, substituțiuni fideicomisare, contracte de căsătorie, diviziuni de moștenire etc.

Alipirea și deslipirea de părți singulare ale unui corp tabular sunt egale cu intabulara proprietății, fiind că și în acest caz e vorba de modificări ale posesiunii (§ 11 al ord. Minis. Just. din 16 Ianuarie 1899).

Actul oficial prevăzut de § 3 al legii citate constă așa dară în fond în aceea, că se constrânge partea neglijentă, care este în măsură să execute înscrierea în cartea funduară, menită să aducă concordanță între cartea funduară și cadastrul pentru impozitele funciare. Se poate considera numai aceea parte ca neglijentă, care este legitimată de a face cererea pentru înscrierea unui drept real, în consecință aceea persoană care a dobândit un drept real, care trebuie înscris în cartea funduară. Astfel, dacă e vorba de deslipirea de terenuri pentru construirea de șosele va fi provocată aceea persoană să pună în ordine situația tabulare, care are obligațiunea de administra bunul public.

Dacă comunică inginerul hotarnic modificarea unui drept real, Judecătoria va ordona o audiență publică pentru a asculta partea. Aceasta audiere intenționează de a stabili dacă există un act juridic și la care teren se referă. Termenul pentru punerea în ordine a situației tabulare va fi de fixat înănd seama de toate împrejurările, în special dacă partea posedă acum documentul necesar, sau dacă va fi încă de făcut aceea document.

Dispozițiile § 3 al legii din 23 Mai 1883 f. l. i. No. 82 vor fi de aplicat și pentru executarea transmisiunii proprietății la licitațiuni de imobile. Conform

ordonanței Ministerului Justiției din 11 Mai 1901 foaia ordonanțelor Ministerului Justiției No. 14 instanțele judecătorești vor lua dispozițiuni conform § 3 legii citate în cazuri, în cari cumpărătorul la licitație deși a împlinit toate condițiunile neglijează înscrierea proprietății sale în cartea funduară.

Sunt însă și cazuri posibile, în cari este inoportună aducerea în concordanță a cărții funduare cu cadastrul pentru impozitele fonciare. Dacă acela, care ar fi obligat să restabilească ordinea în tabulă, nu este în măsură să-și procure documentul necesar, fiind că posesorul imobilului sau creditorul ipotecar nu consimt la transmisiunea tabulară, ordinea poate fi restabilită numai pe cale de judecată și partea nu poate fi forțată să inițieze aceasta.

Executarea în cartea funduară

Părții, care are să pună în ordine situația tabulară, i se va da un termen în acest scop, precum și pentru a se legitima asupra pașilor întreprinși spre înlăturarea piedicilor. Partea se va amenința cu o amendă numai atunci, când ea este într'adevăr neglijentă. Dacă va fi de deslipit numai partea unei parcele, pentru a pune în ordine situația tabulară, va fi în prima linie de executat diviziunea.

Dacă însă instanța tabulară are să dispună imediat fără ascultarea părții, corectarea foi de proprietate se va face aceasta prin o dispoziție corespunzătoare. Coala de anunț este motivul dispoziției judecătorești, nu însă baza ei, de aceea corectarea în foaia de avere nu se ordonă în baza coalei de anunț. În consecință nu se va alătura o copie a coalei de anunț colecțiunii de documente. Coala de anunț nu posedă în general caracterul unui document. O astfel de corectare nu se execută prin o adnotațiune, fiind că corectările se fac prin înscrierea felului exact de cultură, radierea unei desemnări incorecte de parcele, etc., ele nu au caracterul de înscrieri tabulare în sensul § 8 al legii generale funduare și n'au nici efect juridic în sensul § 20 al legii generale funduare.

Bun public

Modificările la parcele, care nu sunt înscrise în cartea funduară, ci ca bun public numai în tabloul asupra bunului public vor fi de executat numai în aceste tablouri. Dacă află instanța tabulară prin coale de anunț modificări referitoare la un bun public, va dispune corectarea din oficiu în tabloul menționat precum și în harta cărții funduare.

Corectarea cărții funduare în urma operațiunilor agrare

În Austria au fost întocmite următoarele legi agrare:

1. Legea din 7 Iunie 1883 f. l. i. No. 92 referitoare la comisarea terenurilor agricole;
2. Legea din 7 Iunie 1883 f. l. i. No. 93 referitoare la înlăturarea enclavelor străine din păduri și arondarea hotarelor pădurilor;
3. Legea din 7 Iunie 1883 f. l. i. No. 94 referitoare la diviziunea terenurilor comune.

Aceste legi însă n'au fost introduse în Bucovina, fiind că legea provincială care avea să determine executarea exactă și detaliată a acestor legi n'a fost întocmită pentru Bucovina.

Legea pentru reforma agrară din Bucovina din 23 Iunie 1921 publicată în Monitorul oficial No. 93 din 30 Iulie 1921 conține numai în articolele 84 și 85

două dispozițiuni pline de lacune, cari până astăzi n'au fost puse în aplicare.

Instanțele judecătorești pot în consecință să procedă numai aplicând per analogiam dispozițiunile legilor regulamentelor funduare în vigoare.

Dr. Vasile Boldur,
fost președinte al Curții de Apel
Cernăuți.

INFORMAȚIUNI

Examenul de capacitate pentru magistrați ce se ține în fiecare an în conformitate cu dispozițiile art. 83 și următ. din legea de organizare judecătorească, se știe că fusese fixat de Onor. Minister al Justiției ce privește pe magistrații circumscripțiilor judecătorești a centrului Universității Cluj, pentru anul 1926 la data de 1 Mai la sediul Curții de Apel Cluj.

Cum data fixată pentru acel examen a fost amânată atunci, acel examen se va ține la data de 15 Octombrie 1926.

Amintim că comisiunea examinatoare se alcătuiește din președinte Dr. Pompei Micșa prim președintele Curții de Apel Cluj, Lazar Bădescu și Vasile M. Dimitriu consilieri la Curtea de Apel Cluj delegați ai Min. de Justiție și d-nii profesori Dr. Camil Negrea și Dr. Petre Porușiu dela Universitatea din Cluj, ca desemnați de Consiliul profesoral al facultății juridice al acelei universități.

Examinarea pe materii se va face din Proc. civilă, execuțională, regulamente d-l primpreședinte Micșa; drept civil interprovincial și comparat de profesor Negrea, drept civil român de Consilier Bădescu; drept comercial interprovincial român și comparat d-l profesor Porușiu iar drept și proc. penală local și comparat d-l Consilier Dimitriu.

Pela începutul lunei Octombrie va apare de sub tipar o nouă lucrare a distinsului jurist colaborator al revistei noastre G. P. Docan sub titlul: „Studii de drept civil comparat“, legislația ungară și austriacă din Ardeal în comparație cu legislația română. Volumul de aproape 500 pagini este editat de „Curierul Judiciar“ București și se poate reține din timp de cei interesați sau la tribunalul Buzău, unde autorul este președinte de secțiune.

A apărut ediția II a lucrării dlor V. M. Dimitriu consilier la Curtea de Apel Cluj și V. P. Pastia judecător Trib. Cluj sub titlul: „Codul de procedură penală comentat și adnotat. Unică lucrare de procedură penală comparată, volumul de 500 pagini cuprinde: Poliția judiciară și ofiterii ce o exercită art. 13—21, 46—52. Ministerul public art. 21—45. Judecătorul de instrucție și instrucțiunea art. 53—138. Camera de acuzare art. 212—245. Recursurile și cererile în casajie art. 404—444. Cererile de revizuire art. 445—449. Explicând sub fiecare articol înțelesul legii noi pentru Ardeal, unde se aplică abia dela 1 Sept. 1925 prin comparație cu textele procedurii penale maghiare scoase din vigoare. Lucrarea este de un folos real atât ca manual teoretic cât și prin îndrumările practice și exemplificările jurisprudențiale ale Inaltei noastre Curți de Casație. Prețul de 250 lei. Lucrarea se găsește la librării și la dl V. M. Dimitriu cons. Curtea de Apel, Calea Victoriei 53 Cluj.