

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 vacanție 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 adje. Telefon 630

S U M A R U L :

1. Viitorul regim al Chiriilor . . . de *Tr. Alexandrescu*
*avocat. Fost prim-
președ. de Trib.*
2. Chestia prelungirii Contr. de în-
chiriere de *Mauriciu Kell*
avocat din Timișoara
C. Iahoda
3. Problema locuințelor de
4. Dezideratele în probl. chiriilor de
Camera de Comerț și Industrie Cluj
5. Vânzare între soți în dreptul civil
român și austriac. Jurispr. trib.
Ilfov cu o adnotare de *Alfred Juvara*
Prof. universitar
București
6. Rezumate de Jurisprudențe stabilite
de instanțele judecăt. din Ardeal
7. Bibliografie

**Material pentru unificarea legislativă - În jurul
viitorului regim al chiriilor - Păreri și discuțiuni**

Viitorul regim legal al chiriilor

Marea mulțime, a celor fără locuință proprie, se găsește, din nou, în plină agitație.

Problema prelungirii legale a contractelor a devenit, iarăși, de o îngrijitoare actualitate. Două categorii sociale, cu interese diametral opuse, stau față în față, într'o atitudine de luptă, în care spiritul de rezistență este predominant de dorința ofensivă a atacului. Proprietari și chiriași, în, mereu, întruniri, aleg din sânul lor comisiuni și delegații pe cari le pun în contact cu organele superioare de Stat, cerând fiecare o deslegare favorabilă a situațiunii respective.

Chestiunea este atât de gravă, încât ea depășește simpla însemnătate aparentă, a tensiunii și conflictului de interese, din care ziarele fac zilnic articole de reportaj.

Raporturile dintre chiriași și proprietari nu mai sunt astăzi o chestiune de ordin juridic, ci o chestiune care este strâns legată de liniștea și ordinea socială:

Dacă pe deoparte situațiunea proprietății imobiliare urbane, este cu totul precară din

cauza regimului excepțional al chiriilor, la care se adaugă majorarea oneroasă a impozitelor și mărirea progresivă a cheltuelilor de întreținere și reparațiune; pe de altă parte situațiunea chiriiașilor nu este mai puțin interesantă, de oarece ei alcătuiesc o largă, o foarte largă categorie socială, căreia, dacă i-s'ar aplica imediat regimul tranzacțiunii libere, ar fi să i-se impună obligația de a-și părăsi actualele adăposturi, spre a dormi sub cerul liber.

Perspectiva aceasta, revoltă, însă, cel mai elementar sentiment de omenie. Un stat civilizat, nu poate tolera și patrona o asemenea situațiune, profund inechitabilă, în care cei care sufăr nu au nici o vină personală, fiind victima unor împrejurări economice și sociale cu caracter general, pentru remedierea ori atenuarea cărora, guvernele de până acum n'au făcut nimic. Dacă noțiunea de responsabilitate nu este, în viața noastră publică, o simplă și glumeață ficțiune, în acest caz, toți acei cari s'au perindat, dela război încoace, la conducerea țării, vor avea să se explice, într'o zi, față de mulțimea celor obijduiți.

Nepăsarea guvernelor față de grava problemă a locuințelor, arată cât de puțină atenție se dă la noi chestiunilor fundamentale, cari interesează organizarea și viața socială.

O lucrare recent apărută a *Biroului Internațional al Muncii* din Geneva arată, într'o expunere de drept comparat, măsurile legislative luate în alte țări pentru soluționarea, măcar parțială, a acestei însemnate chestiuni. Este, desigur, de prisos să mai afirmăm, că în nici o țară din lume problema chiriilor n'a

fost tratată cu simplismul legiuitorului român, al cărui panaceu a fost întotdeauna prelungirea contractelor.

Nu s'a luat nici o măsură serioasă pentru construirea de case eficiente, pentru obligarea marilor societăți economice și financiare să clădească locuințe pentru funcționari, pentru impunerea drastică a terenurilor virane, pentru trierea populațiunii orășenești și gonirea indezirabililor, etc., etc.

În lipsa unor asemenea preocupări chibzuite, de gospodărie generală, problema locuințelor revine, iarăș, pe tapet, ca un etern și dureros leit-motiv juridico-social.

Ce va face, sau ce va fi nevoit să facă guvernul într'o asemenea situațiune?

Actualul ministru al justiției, pe care îl cunosc ca om ponderat și înțelept, solicitat să dea un răspuns chiriașilor și proprietarilor, a ezitat să formuleze concepțiunea sa personală, care trebuie să fie și doctrina guvernului. Timpul, ce ne mai desparte până la 23 Aprilie 1927, este prea scurt, pentruca să se poată găsi o soluțiune, perfect mulțumitoare, pentru cele două categorii sociale în luptă.

În acest caz, guvernul va fi obligat să privească rezolvarea problemei printr-o latură de oportunitate. Guvernul se găsește strâns între două forțe.

Care, din aceste două forțe, va fi preferată? Interesul suprem al liniștii sociale obligă și pe cel mai imprudent om de stat, să se gândească ce va fi în Țara Românească, a doua zi, dupăce peste un milion familii vor rămâne pe drumuri?

Din acest punct de vedere, mâinile guvernului sunt legate și nu credem, că el va avea *l'embarras du choix*, în fixarea soluțiunilor. Dar, în acelaș timp, conducătorii acestei țări trebuie să se gândească, că situațiunea proprietarilor urbani, nu mai poate fi prelungită la nesfârșit, în condițiunile legale de astăzi și că aceștia sunt, cu prisosință, autorizați să ceară recunoașterea și asigurarea efectivă a dreptului firesc și legal, ca proprietatea lor să le aducă un rendement ceva mai apropiat de valoarea ei actuală și de greutatea excesive a vieții de astăzi.

Simpla soluțiune a prelungirii contractelor, fără o măsură corelativă de îmbunătățire a situațiunii proprietarilor, va fi o cârpeală nenorocită, care va consacra o înjustiție și va crea un izvor de agitațiuni într'o epocă când liniștea este mai trebuitoare ca oricând.

Traian Alexandrescu

avocat,

fost prim-preș. de Tribunal

Chestia prelungirii contractelor de închiriere

Cetind un articol în coloanele acestei reviste juridice, despre chestia de față mai mult de caracter social, decât juridic, am fost surprins, dar sunt foarte recunoscător dlui Director pentru ocaziunea ce mi-a dat-o, și publicului jurist, a ne declara asupra acestei probleme atât de vitale.

După convingerea mea, greșala fundamentală constă tocmai în acel punct de vedere, care, considerând această chestie ca o problemă juridică, caută a-o rezolva pe baza normelor juridice. Pe când chestia locațiunii a devenit de mult o problemă socială, ce trebuie deslegată în baza sfării existente, sociale. În momentul de când echilibrul între cererile și ofertele de locuințe s'a răsturnat, raportul de drept între proprietari și chiriași, a intrat între problemele sociale. Acest fenomen se repetă totdeauna, când anumite condițiuni anormale se ivesc în viața socială, cari cer abaterea dela principiile juridice obișnuite în interesul vieții sociale. Dacă pentru „salvus rei publicae suprema lex“ se poate prefinde în unele cazuri jertfirea chiar și a vieții omenești, de sine înțeles, că în interesul obștesc se poate cere și mai puțin: a restrânge drepturile și libera dispoziție asupra unor anumite averi. Și de fapt vedem — mai cu seamă în durata războiului, dar și dela finea acestuia încoace, — că abia a existat un teritoriu al dreptului privat, care să nu fi suferit prin lege vre-o restricțiune. Aceasta a dus în unele cazuri până la expropriere. Principalmente în cazurile când a fost vorba de obiectele de prima necesitate, ce n'au fost prezente în cantitate îndestulătoare, legislațiunea a intervenit imediat pentru apărarea interesului general, adică de a împiedica speculațiunea în detrimentul vieții sociale, introducând maximalizarea prețurilor, chiar și rechiziționarea articolelor în chestie.

Căci nimeni nu poate exercita dreptul său privat în mod ce nu se potrivește cu interesul general. Când și valoarea efectivă a dreptului privat provin dela viața socială, e natural ca și interesul acesteia să stea deasupra celui privat.

De sub acest principiu nu poate fi exceptat nici dreptul privat asupra caselor. Ba, fiind vorba de locuință, adică de un obiect de prima necesitate absolută, fără care omul nu poate exista, și luând în considerare, că oamenii, în cea mai mare parte, n'au putere de a-și construi o casă, în vremuri anormale de locațiune, e inadmisibil a lăsa locuințele sub libera dispoziție a voinței arbitrare private. Autoritatea legislativă e chemată să apere liniștea vieții sociale prin ocrotirea dreptului pentru adăpost. Pentrucă și acesta

este un drept omenesc indiscutabil. A afirma, că art. 17 al Constituției nu îngăduiește nici o restricțiune a dreptului de proprietate, este o rea interpretare a acestui articol, care declară că stăm pe baza dreptului privat. Inșă restrângerea acestui drept în unele privințe, de. ex. în exploatarea acestuia, n'a fost contestată nici când.

Situația excepțională pretinde legi extraordinare. Ba, se întâmplă, că situația excepțională devenind staformnică, tot așa și legile — la început alcătuite numai provizoriu — devin normale. De ex. în orașul litoral Fiume dreptul renunțării la locațiune din partea proprietarului a fost constant suspendat din motivul, că n'au fost libere locuințe disponibile.

În cursul războiului și după aceea, legislațiunea a adus din timp în timp legi pentru a conserva cel puțin starea existentă în privința locuințelor. Tot așa s'a întâmplat, în ultima oră, în anul 1924, prelungind contractele de închiriere până la 1 Mai 1927.

La expirarea acestei legi chestia decisivă este, dacă să subziste mai departe starea critică a locuințelor, ori nu, adică putem trece la starea normală, la „normalizare“?

Nu poate fi discutat, că numărul locuitorilor din orașe a crescut în număr incomparabil în mai mare măsură decât cel al locuințelor. Simplul fenomen, ca procurarea unei locuințe, preinde, pe lângă o jertfă exorbitantă, ce este de plătit sub titlul de filodormă, o chirie socotită în paritate de aur, chiar și mai mult asupra acesteia, ne poate convinge despre condiția anormală. Inșă ne stă la dispoziție statistica în fiecare oraș, cum e situația. De ex. la noi, în Timișoara, față de sporirea populației după război cu 40 la sută — era sub 70,000, în prezent trece de 100,000, avem creștere a locuințelor noi construite de abia 7—8 la sută. Ne putem închipui ce aglomerat locuiește populația. Totuș în prezent, deși anevoios, dar are ceva adăpost. Trecând inșă la libera tranzație, desigur o parte a chirișilor va fi lăsată pe stradă, din cauza, că nu va avea puțința materială de a îndești pretențiunile exagerate ale proprietarilor.

Fiind, deci, condițiunile locațiunilor cam tot așa de rele ca și în anul 1924, nu putem pricepe ce este de studiat de factorii competenți pentru a decide în privința prelungirii contractelor de închiriere? Și pilda altor țări înlesnește soluțiunea, mai cu seamă cea din țările vecine și cea a Franței. În niciuna din acestea nu s'a trecut la libera tranzație, ba în cele mai multe nici cu prăvăliile. Dar și în Franța s'a prelungit locațiunile până la 1931.

La noi situația desigur nu-i mai favorabilă decât în celelalte țări, ba mai rea. La noi prelungirea contractelor se prezintă ca un „categoricus imperativus“ pe care legislațiunea nu-l poate trece cu vederea, pentru că s'a clădit până acum prea puțin.

Trecerea la normalizare nu se poate începe cu scoaterea din vigoare a legilor restrictive, căci prin aceasta nu se vor îmulți locuințele. Numai prin construirea nouilor case se poate ajunge la starea normală, când prelungirea locațiunilor încetează a fi o chestie socială și va deveni din nou una de caracter pur juridic, când legislațiunea o va putea ceda din nou în sfera liberei voințe private.

Libera tranzație în condiția prezentă înseamnă nu numai o criză socială în urma lipsei de locuințe, dar și o urcare exorbitantă fără tranziție a chiriilor până la paritatea de aur, chiar și peste aceasta.

Aceste încercări oneroase, societatea abia le va putea suporta.

Fapt, că consecințele materiale ale războiului mondial nu sunt încă lichidate și egalizate. Fiecare clasă a societății mai are încă a purta costul războiului. Proprietarul moșiei sub titlu de expropriere a trebuit să predea cea mai mare parte a fondului său pentru o neînsemnată contravaloare. Cei, cari aveau lor au avut-o în bani numerar, ori în acțiuni, sau în rente, au pierdut-o în împrumuturi de război. Dar și capitaliștii de știință, cu diplome cu tot, au suferit enorm, ceea ce se exprimă în evaluarea redusă a muncii lor intelectuale.

Singura clasă socială este, cea a proprietarilor de case, care a scăpat, de sub expropriere, cași și de la devastare, salvându-și averea în valoare mai avantajoasă decât în aur. N'ar fi injust și o nedreptate socială, ca ei acuma să mai recâștige și deplina dispoziție pentru libera exploatare, îndeștind pretenșiunile lor exagerate, în detrimentul altor clase sociale încă una? Aceasta ar fi de fapt privilegierea unei clase sociale.

Sperăm, că aceasta nu se va întâmpla. Singura soluțiune posibilă este, deci, a menține ocrotirea locațiunilor pe un timp corespunzător pentru realizarea unui program de construire.

Pe lângă aceasta, un spor gradat al chiriei vărsând una parte a sporului la mărirea fondului pentru construcțiuni, prevăzut în legea dlui Trancu-Iași din anul 1921, ce trebuie executată în modul cel mai riguros.

Dr Kell Maurișiu
avocat Timișoara

Problema locuințelor

Cu ocaziunea congresului uniunilor proprietarilor de case din țară, congres ținut în ziua de 1 August a. c. la Oradea, am susținut — în calitate de delegat al Uniunii Cluj și în virtutea mandatului ce mi s'a încredințat de prezidiul acestei uniuni — propunerea înființării în țară a Camerilor proprietarilor urbani, în felul și după normele, în cari au luat ființă și funcționează azi camerele de industrie și comerț și camerele agricole, la noi.

Idea înființării acestor camere, susținută de mine în mod succint — dat fiind vastul program al congresului — a găsit o spontană și unanimă aprobare a celor de față. Ba a fost tratată cu toată sollicitudinea de fiecare uniune în parte, a format obiectul unor discuții atât într-o parte a presei, cât și în celelalte adunări ale proprietarilor, ca de ex. în adunarea dela Timișoara, astfel că este, după părerea noastră locul, de-a expune mai pe larg această problemă, care trebuie să preocupe deopotrivă pe proprietari, pe chirișii dornici de a avea un cămin propriu, în condițiuni acceptabile, cum și cercurile conducătoare menite a interveni în lichidarea cât mai neîntârziată a unei crize: aceea de locuințe.

Vom căuta deci să explicăm în câteva trăsături necesitatea, rostul, programului, mijloacele și modul de realizare al unor asemenea camere, desigur fără pretențiunea de-a epuiza înregul material, pentru a supune chestiunea unei cât mai largi discuțiuni, a tuturor factorilor cari se cred în drept a-și spune cuvântul, sau cari au dorința sinceră de-a rezolvi criza,

la care facem aluziuni mai sus, de-a contribui, prin-
urmare, la realizarea unei noi ere de construcții,
suprimându-se starea critică și de multeori insupor-
tabilă, creată de lipsa locuințelor în centrele populate
ale țării.

Necesitatea Camerilor Proprietarilor de case

Proprietatea urbană a fost supusă dela începutul
războiului unor restricțiuni și îngrădiri în drepturi,
restricțiuni impuse de stările excepționale, cari însă
au fost prelungite și după război, ba în multe cazuri
chiar agravate. — Aceste măsuri în parte arbitrare
se pot considera ca o consecință a lipsei de preve-
dere a guvernanților, cari au crezut că o criză de
locuințe se poate rezolva pe căi artificiale: prin supri-
marea dreptului de proprietate în folosul neproprietarului,
anihilând în cel avut dorința de-a mai construi,
provocând în cel oarecum lipsit pofta de-a dispune
de avuții celuilalt. Rezultatele acestei politici sunt
cunoscute, astfel că nu vom mai insista aci asupra
lor. Avem mângăierea de-a fi consecvenți când sus-
ținem azi, ceea ce am susținut și în trecut, că singura
soluțiune a întregului complex de chestiuni, ridicat
prin criza de locuințe, este una singură: *construcția*,
și în această direcția urmează să ne îndreptăm cu
toți privirile.

Măsurile excepționale, de multeori vexatorii și
jignitoare au adus după sine mișcarea de reacțiune
a proprietarilor de case. Pe când activitatea acestora
se mărginea înainte de război la a cere o reducere
a taxelor comunale — totdeauna excesiv de mari,
față de veniturile imobilelor, după război proprietarii
au trebuit să-și modifice programul și să ceară, în
orice loc și în orice moment: respectarea dreptului
de proprietate, drept consfințit de constituție. Din
1914 în teritoriile alipite, din 1916 în Vechiul Regat
proprietarii sunt într-o continuă mișcare.

Legiferările cu caracter protecționist, prelungite
până în zilele de azi, incartiruirile forțate executate
de multeori cu asistența publică, rechizițiunile — ne-
cunoscute într-o parte a țării dar cu atât mai greu
simțite în teritoriile noi — au adus după sine o stare
de discordie, o atmosferă insuportabilă și dăunătoare,
numită cu drept cuvânt imorală. Cetățenii aceluiaș
oraș desbinași în tabere, conlocuitorii aceleiaș case
în permanență stare de război, anihilarea oricărei
vieți sociale, — și toate acestea din cauză că s'a
încercat și continuat rezolvarea unei probleme cu
măsuri greșite.

Nu este deci nimic surprinzător în faptul, că
mișcările proprietarilor de case la început aproape
imperceptibile, au devenit mai insistente. Uniunile lor
lucrează dela un capăt la altul al țării, ei se organi-
zează în toate orașele, țin adunări și congrese în
diferite locuri și fiindcă greutățile prin care trece
proprietatea urbană devin amenințătoare, ei nu se mai
mulțumesc cu protestele platonice, nu se mențin în
cercul restrâns al activității formațiunilor de până
acum, ci cer în mod insistent, să fie recunoscute ca
o putere, dornică a contribui la prosperitatea țării,
cer ca uniunile lor sub forma unor camere să fie
recunoscute ca organe constituite prin lege, cer ca
programul lor de activitate fixat în interesul binelui
obștesc să fie admis, iar lor să li se dea pulința și
mijloacele de a-l realiza.

Necesitățile de ordin imediat, cari ar justifica

cererea creării unor asemenea instituțiuni, se pot
deduce din programul congresului proprietarilor de
case din țară, congres care a avut loc în zilele de
11 și 12 Septembrie a. c. la Cluj și din care spicăm
următoarele deziderate:

a) desființarea imediată a rechizițiunilor — mă-
sură de cartiruire forțată cunoscută numai în terito-
riile alipite și care dăinuiește în mod ilegal și anti-
constituțional din 1918, care măsură a dat loc la
cele mai mari abuzuri și ilegalități, creind sistemul
filodormelor, și care a pus la grea încercare simțul
de răbdare al proprietarului urban din noule ținuturi.
Departe de noi a susține, că nu a fost nevoie de
găsirea unei modalități a plasării funcționării public.
Această modalitate se putea însă găsi și altfel și în
primul rând, printr-o colaborare cu proprietarul urban.
Azi, opt ani de zile dela încheierea păcii, această
măsură este însă cu totul inutilă. Ea este adând jig-
nitoare când vedem, că se aplică numai într-o parte
a țării, fiindcă simțul elementar de echitate cere, ca
cetățenii aceleiaș țări, să fie tratați egal. Criză de
locuințe există, de exemplu și în capitală, unde n'au
putut pleca distinși funcționari ardeleni, numai fiindcă
nu li se putea asigura locuințe cu chirii suportabile.
Atunci, pentru ce tratament deosebit? Rechizițiile
trebuie desființate.

b) Suspendarea exproprierei locurilor virane
(intravilane) în conformitate cu art. 14 din Legea
pentru Reforma Agrară atât timp cât „cazul de nevoie”
prevăzut de lege nu va fi stabilit în mod neîndoielnic
și contradictoriu. Este desul să amintim faptul, că
unele organe însărcinate cu executarea reformei agrare
au declarat că vor expropria orice loc neclădit: fie
el curte, grădină, parc, depozit de mărfuri și materiale,
pentru a se vedea pericolul ce amenință proprietatea
urbană. Improprietăririle au avut loc. ele s'au făcut în
mod larg, s'au improprietărit unii reflectanți cu 3 și
4 locuri de case. Este deci inechitabil să se proce-
deze la exproprierea terenurilor din interiorul orașului,
când proprietarul în cele mai multe cazuri datorește
sume considerabile băncilor, în puterea și garantate
de aceste locuri.

c) Revizuirea taxelor comunale astăzi insupor-
tabil și reducerea lor în cadrul strictelor nevoi. Nu
trebuie să insistăm asupra politicii economice urmate
de diferitele comuni după război. Cheltuelile cele mai
„extraordinare” au fost votate de cei cari dețineau
puterea cu ușurință, iar proprietatea urbană era aceea,
care suporta greutățile comunale, într-o vreme, când
venitul proprietății lor a fost redus prin măsuri restric-
tife în mod automatic. Este timpul să se pună o stavilă
în cheltuelile inutile (cumpărări de automobile, plim-
bări în străinătate ș. a.) și aceasta este posibil numai
printr-o intervențiune energică a acelor, cari sunt che-
mați să suporte aceste cheltueli.

d) Aducerea în ordine a lucrărilor cărților fun-
duare (instituție necunoscut în vechiul Regat, dar care
are meritul de a fi o oglindă fidela și infailibilă a
proprietății, din toate punctele de vedere) cărți fun-
duare cari sunt foarte neglijate în ultimul timp prin
care fapt se aduc mari prejudicii proprietății urbane.
Ele azi nu mai corăspund cerințelor și aceasta din
cauza lipsei de funcționari. O intervențiune urgentă să
impune și dacă autoritățile chemate nu văd pericolul
sau nu au mijloace a-l înlătura, proprietarii cu riscul
unor sacrificii bănești vor cere punerea la punct a
lucrărilor atât de folositoare proprietății.

e) Abrogarea legii chirilor, evitându-se pe viitor prelungirile de contracte, cauza lipsei oricărei inițiative de construcțiuni. Proprietarul trebuie să fie pus odată în măsură să dispună de rodul muncii sale, de rodul unei muncii de o viață întreagă, de multe ori a muncii mai multor generații. Nu se poate cere să suporte toate greutățile impuse proprietății, neavând însă folosirea liberă, când toate celelalte artere de venituri sunt supuse legii liberei tranzacții. Cum însă această libertate a proprietății pune pe tapet ceealaltă latură a chestiunii, aceea a adăpostirii chiriașilor în condițiuni acceptabile, proprietarii caută o rezolvare a problemei în punctul următor.

f) Înființarea Camerei proprietarilor de case în țară, cu scopul de a îngriji de locatarii lipsiți, punct care formează obiectul însemnărilor noastre de față.

Avem credința, că citarea acestor câteva deziderate de ordin urgent, imediat realizabile, — cari însă sunt departe de a epuiza problema proprietății urbane în funcție de dezvoltarea socială — învederează nevoia creării unui nou instrument, văzută de noi în camerilor proprietății urbane și cu aceasta vom intra în schițarea punctelor de detaliu.

Rostul Camerilor proprietarilor de case

Rostul acestor camere ar fi indicat prin însăși motivele cari reclamă necesitatea înființării lor. Camerele ar fi instituțiuni de inițiativă privată, sub cel mai larg control al Statului. Scopul lor ar fi să dea o puternică mână de ajutor guvernelor în realizarea unei program chibzuit de creiere a unei noi proprietăți urbane, după norme bine stabilite și cu scopuri bine fixate, astfel că această parte a chestiunii va putea fi rezumată în două feluri:

1. Impăcarea intereselor divergente dintre proprietari și chiriași prin găsirea soluțiilor celor mai sănătoase, drepte și împăciuitoare.

2. Inaugurarea unei ere de construcțiuni în toate orașele prin inițiativa și cu concursul real al Camerilor de proprietari urbani, dar și printr'o încurajare eficace a Statului, curmându-se astfel lipsa de locuințe la oraș, cauza tuturor relelor pe teren localiv.

Odată rostul fixat și admis, să vedem care ar fi programul de activitate propriu zis al acestor instituțiuni, a căror înființare cât mai neîntârziată o urmărim.

Programul de activitate

Programul de activitatea ar putea fi rezumat în trei puncte:

a) ridicarea relelor de cari suferă actualmente proprietatea urbană din cauza măsurilor excepționale (vezi dezideratele de mai sus dela a) la c),

b) construcțiunea de clădiri eficiente,

c) urbanitatea: dezvoltarea modernă a orașelor. La punctul a) nu vom mai adăuga nimic, în cele de mai sus s'au expus nevoile actuale ale proprietarilor astfel că o repețare nu-și are locul.

Problema de competenție însă este desigur cea de sub b) *Construcțiunea de locuințe eficiente* la oraș, pentru a putea face față cererilor nouilor orașeni atrași dela țară către centrele populate.

Această problemă a fost atacată la noi, cu titlu de încercare, pe deoparte de Stat, prin creierea unei legi pentru încurajarea construcțiilor de clădiri, pe de altă parte de inițiativa privată, a celor interesați în primul rând: funcționarii prin înființarea ici-colea, de cooperative. Ambele încercări au eșuat. Am văzut creându-se în 1921 legea Trancu-Iași (lege pentru

încurajarea construcțiilor de clădiri, promulgată prin Inaltul Decret Regal No. 8811 din 20 Iulie 1921), o lege cu bune intențiuni și linie sigură, care — aplicat — ar fi însemnat primul pas spre realizarea unei soluțiuni, ce întârzie prea mult, dar care nu și-a găsit niciodată aplicarea, pentruca în 29 Martie 1925 (vezi Monitorul Oficial No. 71 din 1926) să fie astfel mutilată, ca să nu mai rămâie din ea decât două articole și jumătate.

De atunci până azi deși au trecut ani, nu s'a făcut nimic din partea Statului în această direcție, decât de a se înăspri măsurile contra proprietății urbane existente, ceea ce va recunoaște oricine, este prea puțin pentru rezolvarea problemei construcțiilor.

Statul deci nu vine cu măsuri de îndreptare și dacă judecăm drept, nici nu prea are puterea materială să o facă. Eventualele împrumuturi pe cari le-ar putea realiza pe piețele străine sunt destinate unor necesități mai urgente, mai imperios simțite. Ne gândim de exemplu că refacerea și inzestrarea numai a căilor noastre ferate ar înghiți sume, pe cari guvernele cu greu le vor putea realiza, în împrejurările actuale economice, pe piețele străine. Deci — în ultima analiza — dela Stat să nu se așteptăm dela o acțiune directă în sensul rezolvării problemei ce ne preocupă.

Rămâne mișcarea cealaltă a inițiativei private a celor direct interesați, a funcționarilor publici. Am spus mai sus: încercări sporadice s'au făcut, dar rezultatul obținut e zero. Bunăvoință a fost, nu putem zice. Chiar aci la Cluj s'a înființat nu de mult o cooperativă, sub președinția unui domn profesor universitar, dar de un rezultat practic nu am auzit. Și este de înțeles. Ce interesați voind de acum încolo să devină proprietari, nu au încă „fondul” cu care ar putea garanția un eventual împrumut, fie el intern — greu și scump de realizat, fie el extern — mai ușor și mai eficient de realizat dar... reclamând garanții serioase din toate punctele de vedere.

Căci trebuie să o spunem dela început: problema nu poate fi rezolvată decât numai în baza unui împrumut *eflin*, un împrumut *eflin* nu se poate realiza decât pe piețele străine, iar străinătatea cere în primul rând *garanții* efective, pe lângă amortizarea în valută aur.

Nereușind deci nici una din cele două inițiative de cari am vorbit mai sus, rămâne să se discute, să se studieze o a treia aceea ridicată de noi: *proprietarii urbani, cu un fond de avere efectiv și însemnat fond care la un moment dat poate forma, o garanție reală, să primească mandatul de a soluționa această problemă cu caracter social urgent, sub supravegherea Statului.*

Din constatarea eșecurilor trecute s'a născut ideea creării unui instrument nou, cu scopul determinat de a apăra ge deoparte interesele proprietarilor urbani, de a ajuta pe de altă parte Statul în lichidarea unei probleme de ordin general și umanitar, care nu mai poate fi amânată. Este locul să observăm, că dacă măsurile restrictive și de multe ori vexatorii luate contra proprietarilor urbani au avut intențiunea de a sili pe aceștia, să se ocupe intens și serios cu modalitățile ridicării de construcțiuni, intențiunea și a ajuns scopul: *proprietatea urbană se oferă să-și dea lărgul concurs pe această cale, în scopul rezolvării problemei, ea schițează un program de activitatea realizabil și așteaptă dela cei ce*

dețin puterea să-i dea sancțiunile cerute. Prin urmare, punctul cardinal și imediat al activității cererilor ar fi construcția prin obținere de credite eficiente străine, oferind garanții suficiente.

Nu avem nici intențiunea nici pretențiunea de a fixa în cadrele propunerii de față întreaga filieră de constituire și execuție a noilor Camere, totuși ne permitem a schița unele elemente pentru a da cititorului ocaziunea să pătrundă amănunțele intențiunii noastre.

Camerile odată constituite vor trebui să aibe prin lege următoarele drepturi fixate:

1. Realizarea de împrumuturi în străinătate, fie prin emitere de obligațiuni în valută-aur, garantate de întreaga proprietate urbană și de Stat, fie prin garanții efectuate în formă de ipotecă sau intabulare de către Camerele proprietarilor sub controlul statului.

2. Asigurarea tuturor garanțiilor cerute de împrumutător.

3. Repartizarea tuturor împrumuturilor realizate în mod egal și proporțional — în raport cu populația orașelor — între diferitele orașe ale țării. Plecăm de la ipoteza, că unde populațiunea este mai mare și nevoile de construcții sunt mai mari.

4. Refacerea și restaurarea clădirilor actuale.

Ridicarea de construcții eficiente prin următoarele mijloace:

a) creditul eficient,

b) asigurarea de materiale prime eficiente prin cointeresare la ele sau cumpărare de fabrici,

c) formarea centrelor (depozitelor) de materiale în fiecare oraș unde există camera de proprietari urbani

d) centralizarea lucrărilor prin emitere de planuri-tip cu calcule statice uniforme, — centralizarea conducerii regiei pe orașe cu simplificarea aparatului de construcții

e) acordarea de către Stat acestor lucrări a tuturor avantajelor uzitate în asemenea împrejurări.

5. Dacă necesitățile tehnice o vor cere: fondarea unei băci a proprietarilor urbani pe întreaga țară, cu filiale în acele orașe unde funcționează camera proprietarilor, banca fiind sub directa conducerii și controlul camerilor.

Dupăcum se vede, prin realizarea acestui nou instrument în viața noastră economică și socială sperăm să obținem pe seama țării credite eficiente în străinătate, garantându-le în valută-aur (clădirile nou executate dintr'un împrumut-aur, vor avea la baza calculelor de execuție și amortizare tot valoarea-aur) sperăm la o reducere a cheltuielilor în mod însemnat prin utilizarea cooperăției în toate fazele construcțiunii și credem că astfel vom fi în măsură de a putea pune la dispoziția celui nevoiaș: funcționar de stat, județ comună, lucrător, funcționar particular, chiriaș de orice categoric — după norme ce trebuie fixate odată cu detaliile programului de muncă a comunilor proiectate, locuințe proprii, igienice și solide, în condițiuni acceptabile, astfel ca locatarul să devină după expirarea unui șir de ani și la plata unei sume, care corăspunde chiriilor normale de azi, proprietarul aceluiaș imobil, sau a unei părți de imobil. (Ne gândim noi la locuințe comune, la așa numite cazărmi de lucrători, unde fiecare chiriaș devine proprietarul părții deținute de el și familia sa).

După cele arătate până aci oricine poate fără multă trudă să brodeze programul mai departe, pen-

tru a vedea seriozitatea sau lacunele ale, pentru aș putea spune cuvântul, dacă un proiect ca al nostru poate contribui la rezolvarea problemei urmărite de noi

Căci dacă realizarea este posibilă și campania de construcții începe, dacă clădirile igienice, curate, moderne, vor putea fi puse la dispoziția celor nevoiași, să ne gândim puțin la eventualele avantaje, ce ar decurge pentru întreaga societate din executarea acestui program:

a) rezolvarea crizei și a nenumăratelor mizerii produse de această criză de locuințe,

b) ocuparea alător brațe care azi stau neutilizate,

c) stabilizarea funcționarului prin căminul propriu

d) stabilizarea lucrătorului prin acest cămin și sustragerea lui din cercurile cu tendințe subversive, iată câteva perspective noi, cari justifică cu prisosință o astfel de acțiunea pe lângă celelalte cari le vom schița imediat.

Am spus la începutul acestui capital, că unul din punctele de program c) ar fi urbanitatea: dezvoltarea modernă a orașelor.

Trebuie să ne gândim la dezvoltarea încontinua ce o vor lua orașele prin infiltrarea elementelor bune și muncitoare de la țară. Trebuie să ne preocupe în modul cel mai serios posibilitatea de primire și adăpostire a acestor elemente viguroase, purtătorii de energie nouă, trebuie să le asigurăm din vreme încăperile necesare, fie aceste locuințe, fie ateliere sau prăvălii.

În ordinea dezvoltării orașelor vom schița următoarele desiderate, cari ar forma programul de muncă de viitor, al camerilor contemplate de noi și anume

1. alinieri,

2. crearea de artere noi,

3. formarea de parcuri igienice de recreație,

4. sistematizarea orașelor din punct de vedere al înfînderei,

5. înfîmșetarea orașelor — monumente,

6. dezvoltarea părții saniare:

a) spitale, clinici, dispensare,

b) băi de tot felul,

c) locuri de recreație și gimnastică,

d) instituțiuni de educație fizică;

7. măsuri de edificare școlară,

8. înființarea de instituțiuni culturale,

9. mijloace de comunicațiune pe teritoriul orașelor,

10. aprovizionarea cu cele necesare proprietății urbane: apă, lumină, gaz, — în legătură cu canal etc.

De aci se poate vedea, că programul unor astfel de camere este destul de vast, el este cu caracter permanent, deși primează chestiunile de ordin trecător, pentru moment, și posedă toate posibilitățile unei dezvoltări în orice direcțiune.

Am spus de la început și o repetăm, nu avem pretențiunea de a epuiza întregul material, care este extrem de vast, și nici nu are vre-un scop să o facem, până nu se va cristaliza posibilitatea de realizare.

Posibilitatea de realizare:

Este desigur în funcție de modul cum guvernării noastre vor vedea chestiunea. Un studiu amănunțit, cu colaborarea tuturor factorilor chemați să și spună cuvântul, va arăta posibilitățile de realizare. Restul vine de la sine: un proiect de lege, o expunere de motive și cu oarecare bunăvoință proiectul ar putea lua ființă încă în acest an, pentru ca la

anul să se poate începe opera de construcție, opera atât de întârziată și atât de așteptată.

Constituirea Camerilor proprietarilor de case din România

Uniunea Camerilor, București

No. de ord.	Sediul camerei	Populațiunea	Observațiuni
1	București	800.000	
2	Chișineu	190.000	
3	Iași	185.000	
4	Galați	180.000	
5	Cernăuți	115.000	
6	Timișoara	110.000	
7	Brăila	105.000	
8	Ploiești	98.000	
9	Cluj	95.000	
10	Oradea	90.000	
11	Arad	80.000	
12	Craiova	70.000	
13	Constanța	65.000	
14	Sătmăr	60.000	
15	Brașov	53.000	
16	Cetatea Albă	50.000	
17	Ismail	50.000	
18	Tighina	50.000	
19	Bălți	45.000	
20	Buzău	45.000	
21	Hotin	40.000	
22	Sibiu	40.000	
23	Botoșani	36.000	
24	Soroca	36.000	
25	Bazargic	35.000	
26	Turnu Severin	35.000	
27	Târgu-Mureș	34.000	
28	Sighetul	30.000	
29	Bărlad	30.000	
30	Bacău	30.000	

Nu suntem utopiști. Știm bine că multe și mari sunt graufăile ce se vor pune în calea realizării unui proiect ca cel schițat de noi, știm însă de asemenea că fără energie, fără muncă și fără perseverență nimic bun nu poate lua ființă. Pentru aceste motive invităm toți interesații, toți cei cari doresc să vadă realizat o nouă eră pe tărâmul construcțiilor, să-și spună cuvântul.

Din adunarea și colaborarea tuturor părerilor va eși poate o altă posibilitate de realizare: cu atât mai bine. Singurul scop care-l urmărim este de a da chestiunii o soluție adecuată și nu reclamăm pentru noi nici dreptul de inițiativă nici pe cel al nouăței.

Reuși-vom să stărnim prin propunerea noastră interesul pentru o chestiune de crudă actualitate bine, nu, vom avea cel puțin mângâierea că am căutat se contribuim cu o idee nouă la înlăturarea unui rău, destul de vechiu.

Carol A. Iahoda

CANERA DE COMERT ȘI INDUSTRIE CLUJ

Deziderate

exprimate către On. Minister al Justiției încă din 1924

După informațiunile cuprinse în ziare, se dorește alcătuirea unui proiect cât mai drept, cât mai clar și mai ușor de aplicat.

Dacă urmăriți aceste principii, va trebui, Domnule Ministru, să înfăptuiți *complexa libertate a transacțiilor de chirie*, fiind mai bine satisfăcute interesele tuturor prin aplicarea acestui regim.

Am ajuns la aceasta convingere fiindcă cerce-

tând cauzele crizei de locuință și căutând soluțiuni, a trebuit să constatăm, că aceasta criză se va putea desființa numai prin construcțiuni în masă de executat chiar de către acelea categorii de cetățeni, cari azi se numesc „chiriași nevoiași” și pe cari statul până acum i-a adăpostit cu o soluțiune prea comodă, cerând numai proprietății urbane un sacrificiu, pe care nu aceasta proprietate, ci statul, complexul tuturor cetățenilor, e dator a-l aduce.

O criză, ca aceea de locuințe, nu se soluționează cu măsuri de jumătate, cum e actuala lege a chiriilor, ci cu măsurii complete, radicale, luate întru asanarea răului. Aceasta criză de locuințe a provenit în urma faptului, că în cursul războiului, și în anii trecuți după război, nu s'a construit atâta, cât se construia în vremuri normale. Acest deficit s'a mărit an de an în bună parte prin menținerea de atâta vreme a legii chiriilor. Dacă această lege se desființa chiar dintru început, luându-se măsurile aici propuse, azi deficitul de locuințe era în bună parte redus.

Ajunși la aceste constatări, trebuie să facem totul pentru desființarea fără amânare a legii chiriilor.

Desființând însă aceasta lege protecționistă pentru chiriași, statul va trebui să pună în aplicare măsurile necesare ca chiriașii nevoiași de azi, funcționarii, pensionarii, văduvele, invalizii, orfanii, de-a căror carțuire trebuie să se îngrijească statul, să fie puși, în situație de-a face față concurenței libere. Ori la aceasta e necesar ca statul să le plătească acestora indemnizații de chirie corespunzătoare vremurilor. Plătinduse de către stat asemenea indemnizații de chirie, se înțelege, că aceste indemnizații de chirie vor pune și pe „chiriașii nevoiași” de azi în situația de a-și construi însuși căminuri, fiind indemnizația de chirie în acest caz, de așa mărime, încât să ajungă chiar și la amortizarea unei datorii contrase în interesul construcțiunii de locuințe.

Impărtășirea „chiriașilor nevoiași” de azi cu terenuri virane și credite funciare effine, trebuie să completeze hotărârea de-a pune în posibilitatea de-a construi marile masse de chiriași-funcționari publici.

În nici un caz noi nu recomandăm ca statul să construiască paviloane, cazărmi sau alte clădiri pentru adăpostirea „chiriașilor nevoiași”, fiind statul prea dificil în executarea de asemenea programe și fiind cu mult mai simplă, mai ieftină și mai corespunzătoare scopului soluțiunea propusă mai sus.

Deaceia noi preconizăm, plățirea de către stat, și în consecință și de către întreprinderile particulare, de indemnizații de chirie de așa mărime, încât aceste să ajungă la amortizarea capitalului de investiții în construcțiuni.

Să vedem acum ce jertfe va trebui să aducă statul în acest scop și ce chestiuni se vor soluționa concomitent?

Dacă vom examina bugetul de cheltueli al statului, vom constata că din totalul cheltuelilor de 24 miliarde, statul plătește drept retribuțiuni către funcționarii publici în total 7.8 miliarde. Din această sumă revine

asupra salariului de bază 2.5 miliarde, .

„ indemnizației de chirie . . . 0.5 „ și

„ celorlalte suplimentare de plată 4.3 „

Adică în medie indemnizația de chirie face 20 la sută după salariul de bază, iar celelalte suplimente reprezintă aproape un spor de 200 la sută față de salariul de bază.

Ca să punem pe un funcționar public în posibilitatea de a amortiza un împrumut contras pentru construcția unei locuințe, potrivit cu situația sa socială, a cărui anuitate să nu treacă de 10 la sută a cheltuielilor de construcție de azi, în baza unor calculațiuni de defaliu am constatat, că indemnizația de chirie va trebui să fie cu aproximația de două ori așa de mare ca salariul de bază.

Hotărându-se statul a plăti drept indemnizație de chirie dublul salariului de bază, statul va trebui să acorde sub acest titlu anual suma de 50 (cinci) miliarde din care subtrăgând indemnizația de chirie de azi de 0,5 miliard, rezultă ca spor de plătit la indemnizații de chirie suma de Lei 45 miliarde.

De unde să ia statul această sumă?

Dacă statul va plăti funcționarului public o indemnizație de chirie, încât acesta să poată lua concurența cu restul cetățenilor, statul va putea desființa legea chiriilor. După chiriile urcate apoi prin libera tranzacțiune pentru toată lumea, potrivit cu depreciera monedei, statul va încasa un spor important la impozitul așezat pe veniturile proprietății clădite. Cum funcționarii publici fac abia $\frac{1}{10}$ parte din cetățenii capabili de muncă, se poate evalua, că prin decretarea liberei tranzacțiuni a chiriilor, impozitul direct bazat pe veniturile proprietăților clădite se va urca peste ridicula cifră bugetară de azi de 250 milioane, cu cel puțin 12 miliard lei, dacă evaluăm raportul dintre numărul funcționarilor public și numărul funcționarilor particulari numai 1:2.

Trăbuind funcționarii publici și particulari, în baza liberei tranzacțiuni a chiriei să plătească în întregime indemnizația lor de chirie urcată către proprietarul clădirii, unde își are locuința, își vor trage bine pe seamă câte camere să închirieze. În tendința de a face economii, se vor restrânge la strictul necesar de camere, iar restul se va putea închiria către cei, cari azi stau fără adăpost potrivit, — lucru care va produce o atenuare a crizei de locuințe.

O bună parte vor preferi însă plății unei chirie urcate, construcția unei clădirii proprii, având posibilitatea de a amortiza împrumutul necesar din chiria urcată de plătit. În acest fel se vor anima construcțiunile de clădiri noi, iar pe urma salariilor plătite lucrătorilor din fabricile cari produc materiale de construcție și lucrătorii angajați pe șantierele de construcții precum și pe urma beneficiilor ce le va avea comerțul de materiale de construcție, încă vor rezulta pentru stat, ca spor la impozite cel puțin 300 milioane lei, evaluând sporul în construcțiuni numai la 10 miliarde anual.

Statul va reține însuș drept impozit din sporul indemnizației de chirie 4 la sută, respective 8 la sută, adică în medie cca 6 la sută după suma de 45 miliarde, ceea ce produce dela funcționarii publici, cca 270 milioane, iar dela funcționarii particulari cel puțin de două ori atât, adică 540 milioane.

Recapitulând toate aceste rezultă că față de sporul cheltuielilor, ce le va avea statul la indemnizații de chirie a funcționarilor publici, de cca 45 miliarde, statul va avea în aceeaș epocă venit din surse noi de cel puțin 25 miliarde. Astfel statul va trebui să acopere prin un spor de impozit așezat după felul impozitului global asupra tuturor venitelor abia suma de 20 miliarde. Ori fiind veniturile totale ale statului, după buget, de 24 miliarde, acest spor de impozit vremelnic, menit penru a soluționa în 8—10 ani criza

de locuințe, nu va trebui să atingă nici cifra de 10 la sută. Prin urcarea impozitelor, taxelor de transport pe calea ferată, poștă, etc., prețului produselor regiei monopolului cu 10 la sută nu se îngreunează prea mult populația, și acest spor de sarcini devine cu atât mai ușor de suportat, dacă ținem în vedere efectele mari, ce va produce soluționarea crizei de locuințe.

Față de aceasta jertfă, ce vor aduce-o toți cetățenii, binele ce rezulta este imens.

Familia, aceasta „celulă socială“, ajunsă la o casă încăpătoare, la o îmbrăcăminte, în care se simte bine, va vindeca în bună parte și în scurtă vreme și altă criză, criza socială.

Chiriașii nevoiași de azi, funcționarii publici și particulari, ajunși proprietari ai unui imobil clădit, vor deveni cetățeni mulțumiți de rezultatul străduințelor lor. Ajunși la un locaș fihnit vor muncii mai cu efect pentru binele statului și a omenirii peste tot.

Fabricile de materiale de construcții, întreprinderile de construcții, comerțul de materiale necesare, vor da muncă la sute de mii de brațe, cari azi stau în bună parte, neexploatare, sau prost exploatare.

Substituindu-se principiul azi în vigoare al legilor de chirie, în baza căruia numai o clasă, cea a proprietarilor de case, trebuie să poarte toate sarcinile închirierii forțate, — cu principiul tranzacțiunii libere, în baza căruia toți cetățenii vor contribui la cheltuiala efectivă de încartiruire a așa numiților „chiriași nevoiași“ vom realiza un act de dreptate socială și vom pune pe capitaliști în situația de a contribui și ei, prin construcțiuni noi, ce vor putea amortiza din venitele sporite, la soluționarea cât mai neîntârziată, a crizei de locuințe.

Credem că numai o legiferare, în sensul celor de mai sus, va fi dreaptă, clară și ușor de aplicat și numai o asemenea legiferare va soluționa în scurtă vreme criza de locuințe.

Cluj, la 14 Februarie 1924.

Cerere

către Onor. Minister al Muncii, ce privește scutirea de rechiziții încă din 1924

Ni s'a reclamat că dela începutul anului curent cererile adresate Ministerului Domniei Voastre, în scopul obținerii avantajilor legii pentru încurajarea construcțiunilor, — care lege asigură avantajii și pentru clădirile, ce se vor începe în cursul anului 1925 și se vor continua și termina complet cel mai târziu până în Decembrie 1927, — au fost retrimise petiționarilor cu observarea:

„Ministerul Muncii nu mai eliberează brevete pentru imobile noi. Scutirea de impozite se acordă direct de organele fiscale, conform art. 121 din legea contribuțiunilor directe“.

Adevărat, că prin citatul articol al legii contribuțiunilor directe, din considerațiuni fiscale rău înțelese, se anulează avantajul scutirii de impozite pe 10 ani, reducându-se scutirea de impozite la 5 ani, — în ce privește clădirile începute în cursul anului 1925, și ce se vor continua și termina complet cel mai târziu până în Decembrie 1927, — dar celelalte avantajii, asigurate prin legea încurajării construcțiunilor noi, — dintre cari în părțile noastre se apreciază îndeosebi dreptul de liberă exploatare, adică scutirea de rechiziții, atât de vexatorii, avantaj, care

riu s'a putut și nu s'a anulat prin legea contribuțiilor directe.

Deaceea, Domnule Ministru, Vă rugăm să dispuneți să se elibereze în continuare brevete, care să asigure această *scutire de rechiziții*, fiindcă la cazul contrar, se va opri în circumscripția noastră, ce cuprinde 6 județe, și în special în orașul de reședință al nostru, ce suferă de cea mai mare criză de locuințe, orice activitate de construcție de clădiri, destinate pentru locuințe.

Mai mult, Domnule Ministru, Vă rugăm să stu diați în special de urgență situația în care se găsesc sub raportul locuințelor, mai ales orașele din ținuturile realipite și să luați toate măsurile, ce se impun pentru ca măcar în aceste orașe, dacă nu în întreagă țară, să fie încurajată în cel mai efectiv mod, prin o nouă lege de încurajare a construcțiilor noi, ca să înceteze odată plaga „*chiriașilor nevoiași*”, ce împiedică orice activitate în industriile construcțiilor și duce la șomaj, cu cele mai funeste consecințe, agravând „*criza de locuințe*”.

Faptul, că în capitală, și poate și în alte orașe din Vechiul Regat, se găsesc locuințe neînchiriate, în mare număr, nu înseamnă că în aceste orașe, ori generalizând, că în întreagă țară, n'ar exista criză de locuințe. Acolo locuințele stau neînchiriate și familiile locuiesc în camere de oțel ca sardelele la cutie, fiindcă chiria ce se reclamă de proprietari — cu drept cuvânt, considerând cheltuielile de investițiune și dobinzile mari, — populația nu e în stare să o plătească din câștigurile reduse, prin stagnarea vieții economice și salarizarea greșită a funcționarilor publici.

Ori preoapățiunea principală a Inaltului Guvern ar trebui să fie: punerea de acord — mai ales la funcționarii publici — a salariilor, cu cheltuiala reală de întreținere a vieții. Dacă avem azi scumpețe, aceasta este a se atribui numai și numai faptului că guvernul și corpurile legiuitoare ale țării, ce s'au perândat dela război încoace, n'au fost în stare să aducă în echilibru aceea ce câștigă cetățeanul, cu aceea ce trebuie să cheltuiască, cu strictul necesar întreținerii vieții.

Că scumpirea vieții ar fi opera speculanților, este o iluzie sugerată tendențios cetățenilor. De fapt nu viața s'a scumpit, ci banul s'a depreciat de cca 40-ori.

În loc de-a anima viața economică la activitate, oameni muncitori, doritori de lucru, cari puteau crea lucrări de folos și pentru multe generații din viitor, prin regimul economic pus în aplicare, au fost condamnați la nelucrare și toate consecințele ei nefaste.

În chestiunea soluționării crizei de locuințe și a problemelor în legătură cu aceasta, — noi am mai intervenit la Inaltul Guvern, după cum apare din copia adresei aici anexate, îndreptată către Domnul Ministru al Justiției, cu ocaziunea legiferării legii chiriilor. Dar nici măcar nu ni s'a reflectat.

Ne adresăm acum Domniei Voastre, Domnule Ministru al Muncii și Ocrotirilor Sociale, și sperăm să găsim la Domnia Voastră, toată înțelegerea pentru soluționarea crizei de locuințe și a problemelor în legătură cu aceasta, declarându-ne gata a Vă da tot concursul în găsirea de soluțiuni concrete.

O soluțiune urgență se impune cu atât mai mult, cu cât regimul excepțional al raporturilor dintre proprietari și chiriași, statorit prin legea chiriilor din 27

Martie 1924, — la 6 Mai 1927 încetează. Dreptaceea Inaltul Guvern va trebui să găsească chiar de-acum soluțiuni de trecere dela regimul excepțional, la regimul dreptului comun.

Primiți, Domnule Ministru, asigurarea deosebitei noastre stime și considerațiuni

Cluj, la 21 Februarie 1925.

CAMERA DE COMERȚ ȘI INDUSTRIE CLUJ

(ss) Ing. I. F. Negruțiu
președinte

(ss) N. Căciulă
secr. gen.

JURISPRUDENȚA

Tribunalul notarlat Ilfov

Nr. C. 4104—926.

Legea civilă aplicabilă în Ardeal, neconfundând nici o dispozițiune prohibitivă în materie de vânzare între soți, ca aceea analoagă din art. 1307 cod. civ. rom., în virtutea regulei locus regit actum o atare vânzare esto valabilă, iar principiile de drept internațional privat nu pot avea nici o aplicațiune în speșă, încât nu se poate pe cale de interpretare să se creeze interdicțiuni, când legiuitorul n'a voit să le creeze. Din contră, noua Constituție din 1923 prin art. 137 a menținut aplicațiunea strict teritorială a legilor din provinciile alipite, cu atât mai mult cu cât această dispozițiune nu constituie o atingere a ordinii publice.

Tribunalul

Asupra contestațiunei făcută de Regina Dobay prin petițiunea înreg. sub nr. 16,353 din 1626 contra procesului verbal de sechestru înființat la 10 Aprilie 1926 pentru despăgubirea creditorului Bruno Vlad de sumele de 50.000 lei daune și 20.000 lei cheltuieli de judecată ce i-au fost recunoscute prin deciziunea Nr. 17 din 1926 a Camerei arbitrale de pe lângă bursa din București, contra debitorului Gabriel Dobay, cu domiciliul în București, str. Romană 182.

Având în vedere că prin această contestațiune Reghina Dobay pretinde că obiectele prevăzute în procesul verbal de sechestru nu aparțin soțului său Gabriel Dobay, ci sunt proprietatea sa și ca atare urmează să fie scoase de sub urmărire.

Având în vedere că în sprijinul pretențiunei sale, contestatoarea Reghina Dobay a înfățișat două acte, și anume, o factură dată din 25 Februarie 1920 din care rezultă că dânsa a cumpărat mobilă de sufragerie în valoare de 20.000 lei dela firma Dresler din Sibiu și un contract de vânzare-cumpărare, autenticat de notarul public Dr. Albert Novak din Mercurea-Ciuc, sub Nr. 33 din 1922 și din care se constată că Gabriel Dobay a vândut soției sale Reghina Dobay diferite obiecte mobile, anume specificate.

Având în vedere că intimatul Bruno Vlad a recunoscut fără nici o rezervă că obiectele prevăzute în aceste două acte, înfățișate de contestatoare sunt exact acelea cari figurează în procesul verbal de sechestru, încheiat de portărelul I. Bădulescu de pe lângă trib. Ilfov.

Că intimatul, deși recunoaște identitatea obiectelor prevăzute în aceste două acte, totuși a adus două obiecțiuni de natură a face să se înlăture actele cu cari contestatoarea pretinde a face dovada dreptului său de proprietate.

Astfel în cece privește factura emanată dela firma Dresler din Sibiu, intimatul consideră că trebuie înlăturată ca neresioasă, întrucât, deși dată din 25 Februarie 1920 este autenticată tocmai la 18 Nov.

1925, ceea ce ar denota intențiunea celor ce figurează în acel act de a frustra drepturile terților.

Iar în ceea ce privește contractul de vânzare-cumpărare intervenit în 1922 între Gabriel Dobay și soția sa, intimatul pretinde că și acest act trebuie înlăturat pe baza art. 1307 cod. civ. care prohibind vânzările între soți, din considerațiunea de ordine publică a protecțiunii terților de bună credință, anihilează complet dispozițiunea din codul austriac, aplicabil în Ardeal, care permite vânzările între soți.

Considerând că în asemenea condițiuni, pentru a rezolva contestațiunea de față urmează să analizăm în parte cele două obiecțiuni ridicate de intimat și cari sînd la înlăturare actelor înfățișate de contestatoare în sprijinul dreptului ce pretinde că are asupra obiectelor sechestrate.

I. Asupra primei obiecțiuni:

Având în vedere că deși factura semnală de firma Dresler din Sibiu și datată din 25 Februarie 1920 a fost autentificată de notarul public Nicolae Cristea din acel oraș tocmai la 18 Noembrie 1925, totuși această împrejurare nu este de natură a face ca acest act să nu poate fi opozabil terților, ale căror drepturi s'au născut posterior datei de 18 Noembrie 1925.

Că în speșă, dreptul intimatului rezultând din deciziunea Camerei arbitrale s'a născut abia la 19 Martie 1926, astfel că nu se poate presupune că factura în chestiune, având dată certă încă din 1925, ar fi fost întocmită pentru a zădărnici o urmărire, care nici nu se putea prevedea.

Că astfel fiind factura prezentată de contestatoare, neconținând nici un indiciu de fraudă este serioasă și ca atare opozabilă intimatului.

II. Asupra celei de a doua obiecțiuni:

Având în vedere că contractul de vânzare-cumpărare intervenit între Gabriel Dobay și soția sa, a fost încheiat în orașul Mercurea Ciuc în anul 1922, la o dată când ambii soți domiciliau în Ardeal, de unde erau originari.

Considerând că este necontestat că soții Dobay încheind acest contract de vânzare-cumpărare s'au supus în totul condițiunilor de formă și de fond ale legii care guverna teritoriul unde s'a alcătuit actul, în speșă ale codului civil austriac care continuă încă a se aplica în ținutul liberat al Ardealului.

Considerând că această lege civilă nu conține în materie de vânzare o dispozițiune prohibitivă analogă acelea din art. 1307 cod. civ. român, potrivit căruia vânzările între soți sunt interzise.

Considerând că intimatul pretinde că dispozițiunea prohibitivă a art. 1307 codul civil român, fiind de ordine publică, întrucât este menită să salvgardeze drepturile terților, trebuie să aibă o aplicațiune generală și să anihileze dispozițiunile legii ungare, relativ la valabilitatea vânzărilor între soți.

Că pentru a ajunge la această concluziune, intimatul invoacă principiul de drept internațional privat, potrivit căruia o dispozițiune legală cu caracter de ordine publică înlătură aplicarea unei dispozițiuni contrarii, conținută într-o lege personală a străinului (André Weiss, *Traité de droit international privé*, vol. III, ed. II, pag. 104).

Considerând că principiile de drept internațional privat nu-și pot găsi nici o aplicare în speșă de față, întrucât nu ne găsim în prezența a două legi

emanând dela suveranități diferite, ci dela una și aceeași suveranitate.

În adevăr, din momentul în care legiuitorul nostru, din motive de înțelepciune politică, a păstrat teritoriilor alipite vechile lor legiuri, aceste legi au devenit în întregimea lor legi românești, de egală valoare cu cele din vechiul regat, așa încât orice conflict în spațiu între aceste legiuri este exclus (Daloz, 1914, I, 149, *Casația franceză relativ la caracterul legilor, cari se aplică în Alsacia-Lorena, după alipirea acestei provincii la Franța*).

Considerând că prin art. 137 din noua Constituțiune din 28 Martie 1923, legiuitorul a prevăzut în mod expres că până la unificarea completă a tuturor codicelor și legilor noastre, vor rămâne în vigoare toate legiurile existente în diferitele părți ale Statului român, urmând, bine înțeles ca aceste legi, cari au devenit legi românești să se aplice exclusiv și strict teritorial pe porțiunea respectivă din teritoriul țării.

Considerând că admitând acest principiu, legiuitorul și-a rezervat însă dreptul său, ca în măsura în care ordinea publică ar fi atinsă, să modifice sau să abroge, în mod expres, dispozițiuni din legiurile rămase în vigoare în teritoriile alipite.

Că în fapt, încă din primul moment, legiuitorul a abrogat unele dispozițiuni din aceste legiuri și le-a înlocuit cu altele aplicabile în vechiul regat.

Considerând că din acest punct de vedere, legiuitorul, dacă ar fi socotit că dispozițiunea din dreptul privat unguresc, care consfințește vânzările între soți, ar fi de natură să atingă ordinea publică absolută, de sigur că ar fi intervenit printr-o dispozițiune expresă și ar fi extins și în teritoriile alipite prohibițiunea edictată de art. 1307 codul civil român.

Că însă legiuitorul s'a ferit a interveni în această materie, întrucât a considerat că interzicerea vânzărilor între soți, fiind creată în interesul terților cari ar trata cu soții, constituie o măsură, care nu se referă decât la ordinea publică relativă.

Că de altfel, astăzi, această prohibițiune a pierdut mult din importanța pe care o avea în vechiul drept francez, unde donațiunile între soți fiind absolut interzise, se impunea ca și vânzările să fie oprite, spre a nu constitui donațiuni deghizate.

Că în orice caz, legiuitorul nostru, ținând seamă că practica constantă în Ardeal, consfințită de lege, a cunoscut totdeauna asemenea vânzări între soți, fără ca interesul terților să fi reclamat vreodată vre-o restricțiune, a crezut neopertum să înlindă acolo dispozițiunea prohibitivă a art. 1307 codul civil.

Considerând că în asemenea situațiune urmează să recunoaștem că vânzările între soți sunt valabile în Ardeal, iar principiile de drept internațional privat nu pot avea nici o aplicațiune în speșă, spre a face ca pe cale de interpretare să creiăm interdicțiuni acolo unde legiuitorul n'a voit să le creeze.

Că deci actul de vânzare-cumpărare intervenit între soții Dobay, este perfect valabil, fiind făcut conform legii aplicabile în teritoriul unde actul a fost confecționat.

Considerând că acest act nu conține nici un indiciu de fraudă, întrucât este făcut încă din 1922, deci cu mult înainte de a se naște dreptul intimatului, astfel că urmează a fi ținut în seamă, ca și fac-

tura pe care am analizat-o mai sus, iar contestațiunea de față cată a fi admisă.

Pentru aceste motive, Tribunalul admite...

(ss) *Alex. Minculescu*,
președinte.

Notă. — Un locuitor din Transilvania vinde la 1922 soției sale, o parte sau toată averea lui mobilă și apoi se mută la București, unde această mobilă îi este sechestrată de către un creditor, a cărui creanță este mult posterioară actului de vânzare.

Soția face contestație la urmărire și dovedește că mobila sechestrată îi aparține în baza unui contract valabil și ca formă și ca fond, deoarece codul civil austriac, sub imperiul căruia s'a născut actul, admite vânzarea între soți, iar contractul a fost autentificat încă dela 1922 de un notar public din orașul Mercurea Ciuc. Creditorul urmăritor răspunde, că art. 1307 c. civ. românesc este de ordine publică internațională pe teritoriul Vechiului Regat și prin urmare contractul de vânzare încheiat sub imperiul legii ungurești, nu poate să-i fie opus.

Tribunalul admite contestația femeii și hotărăște, că art. 1307 c. civ. r. nu se poate aplica, deoarece „principiile de drept internațional privat nu-și pot găsi nici o aplicare în speța de față, întrucât nu ne găsim în prezența a două legi, emanând dela suveranități diferite, ci de una și aceeași suveranitate în adevăr, din moment ce legiuitorul nostru, din motive de înțelepciune politică, a păstrat teritoriilor alipite vechile lor legiuri, aceste legi au devenit, în întregimea lor, legi românești, de egală valoare cu cele din Vechiul Regat, așa încât orice conflict în spațiu între aceste legiuri este exclus“.

Soluția Tribunalului este cea adevărată; argumentarea e greșită. Art. 1307 c. c. r. poate să fie scos din cauză pentru mai multe motive pe cari le vom examina mai la vale, dar nici într'un caz pentru motivul invocat de Tribunal care crede că Codul civil austriac, care continuă să se aplice în Transilvania, nu poate să vină în conflict cu legile noastre din Vechiul Regat.

Tot ceea ce a putut să facă înțelepciunea legiuitorului nostru, după expresia Tribunalului, a fost să păstreze populației din teritoriile alipite, legile lor naționale, în mod provizor, dar această înțelepciune, oricât de mare ar fi fost ea, nu a putut să meargă așa de departe, încât să înlăture orice conflict între aceste legiuri și legile noastre din Vechiul Regat. Tot ceea ce s'ar putea spune, dar

aceasta nu în favoarea înțelepciunii legiuitorului nostru, este că el nu și-a dat seama cum aceste conflicte s'ar putea naște, lucru care, pentru moment, nu-l pot controla și care dealfel nu prezintă niciun interes deocamdată. Legiuitorul nu avea la dispoziție decât un singur mijloc, ca să evite orice conflict între legile provinciilor alipite și vechile noastre legiuri: să abroge legile streine și să supue toată lumea legilor Vechiului Regat, sau să desființeze pe acestea din urmă și să aplice pe tot teritoriul nou, una din legile streine rusească, ungurească sau austriacă. De îndată însă ce a menținut aceste legi streine (și bine a făcut), chiar numai în mod provizor, conflictul era inevitabil, căci prin forța lucrurilor un ardelean era să se căsătorească cu o femeie din Vechiul Regat și un basarabean, trebuia să facă într'o zi sau alta, un contract cu un locuitor din Bucovina și legile nefiind de acord asupra tuturor chestiunilor, trebuia ca cineva să le pună de acord, iar acest cineva nu poate să fie decât numai principiile dreptului internațional privat.

Un copil natural al unui român din Vechiul Regat, născut în Transilvania dintr'o mamă guvernată de codul civil austriac, introduce o cerere în căutarea paternității în București, la domiciliul tatălui; o basarabeană mai mică de 15 ani, se căsătorește la Iași, cu un locuitor din Bucovina; în fine, o căsătorie care după legea ungară nu se poate desface și soția originală din Vechiul Regat, cere divorțul Tribunalului Ilfov, etc., etc.

Cum se poate spune în toate aceste situațiuni, că nu e vorba de un conflict de legislațiuni numai din cauză că toate aceste legi: ungară, austriacă și rusească, sunt legi românești, adică emanate dela același suveran?

Să lășăm argumentarea tribunalului în pace; să ne mulțumim cu soluția, care este bună, calitate mare pentru o instanță de fond și să recunoaștem cât îi era de greu judecătorului să se informeze într'o chestiune pe care tratatele și cursurile de drept internațional o lasă cu totul deoparte¹⁾.

Problema supusă Tribunalului Ilfov, trebuia examinată din 3 puncte de vedere: a) art. 1307 c. c. rom. este el un text de ordine publică internațională? b) în cazul afirmativ, acest text are el aici, când e vorba de un

¹⁾ Tribunalul ar fi trebuit să aibă norocul să dea peste remarcabiila lucrare a d-ului M. Eliescu: „Essai sur les conflits de lois dans l'espace sans conflit de souveraineté“, teză reținută și premiată, cu cel mai mare premiu, de către Facultatea de drept din Paris.

conflict internațional, acelaș caracter pe care îl are în dreptul internațional privat propriu zis? c) în fine, faptul că actul s'a petrecut în Transilvania, nu face el să intervină aici, un alt principiu, acela al drepturilor câștigate și așa fiind, art. 1307 c. c. r. chiar dacă ar fi un text de ordine publică internațională, poate el interveni?

A) Dispoziția articolului 1307 C. civ. rom. nu are, după părerea mea, un caracter de ordine publică internațională, deoarece singura ei justificare, mai bună pentru trecut decât pentru ziua de astăzi, este intenția de a proteja pe soțul mai slab, care nu ar putea să reziste mijloacelor de seducțiune, în lipsa altei expresiuni, a celuiilalt soț.

Este adevărat, că acest text poate să apere, într'o proporție oarecare, pe terții cari au afaceri cu soțul, dar nu aceasta a fost intențiunea legiuitorului nostru, atunci când a adoptat art. 1307, mai întâi, fiindcă terții au la dispoziția lor alte arme, cum este acțiunea pauliană sau acțiunea în simulațiune și apoi pentru că dacă ar rămâne numai cu articolul 1307, terții ar fi destul de prost apărați, căci dacă soții nu pot să-și vândă nimic unul altuia, pot în schimb să-și facă donațiuni sau să se împrumute pe gaj și cu ipotecă.

Astăzi dacă s'ar pune în discuție menținerea acestui articol, singurul argument, care ar pleda în favoarea lui, ar fi numai tot acela tras dintr'o idee de protecție a soțului mai slab, căci nimeni nu poate să creadă, că dispozițiunea art. 1307 ar putea să apere cu succes pe un terț care a tratat cu un soț de rea credință.

În dreptul civil (sau mai exact în dreptul intern), se pot invoca 2—3 sau mai multe motive în acelaș timp, când e vorba să explicăm un text, căci toate aceste motive nu au alt scop, decât numai o justificare mai bună a unui text obscur.

În dreptul internațional privat trebuie să mergem mai departe cu analiza și trebuie să găsim, dacă se poate, explicațiunea cea bună a textului, adică aceea, care se poate lipsi de ajutorul altor explicațiuni de ordin secundar, căci cauza care justifică un text îi determină câmpul său de acțiune, cu alte cuvinte, dacă este sau nu de ordine publică internațională. Când ești nevoit să găsești mai multe justificări ale unui singur text, se poate întâmpla ca acestea să se contrazică și nu mai poți trage nici o concluzie, care să se impună.

Dacă aplicăm aceste idei simple articolului 137 c. civ. rom., găsim că el se explică

cu prisosință prin ideea de protecțiune a soțului mai slab și este deci o dispozițiune de ordine publică internă, căci Statul român, în speță tribunalele din Vechiul Regat, nu au nici un interes, de nici o natură, să protejeze pe un soț strein, pe care legea lui națională îl recunoaște în stare să se apere singur în contra mijloacelor de seducțiune, a celuiilalt soț.

B) Dar să presupunem, că art. 1307 c. civ. rom., conține o dispozițiune de ordine publică internațională și să ne întrebăm dacă el își păstrează acest caracter chiar atunci când este vorba de un conflict interprovincial.

Se înțelege cum se pune chestiunea: ordinea publică internațională se naște din cauză că 2 legislațiuni nu sunt de acord asupra modului de a rezolva un principiu de morală, de credit, etc. și cum nici una din cele 2 suveranități nu înțelege să renunțe la textele lor de drept pozitiv, comunitatea juridică între aceste 2 State dispăre pentru un moment și tribunalele Statului care judecă procesul își aplică legea lor teritorială și respinge legea străină, comandată de principii.

Când amândouă aceste legi, emană dela aceeaș suveranitate, în speță cea românească, soluția nu mai poate să fie aceeaș, căci nu e de crezut, ca acelaș suveran să comande aplicarea pe teritoriul său a două legi contradictorii, după cum nu se poate ca două legi, emanate dela acelaș suveran, să conțină principii așa de opuse, încât una din legi să fie considerată că nu se poate aplica pe o parte din teritoriu, din cauza că conține niște principii imorale pe cari tribunalele forului trebuie să le respingă.

Observația e justă, ceace face că chestiunea este controversată, dar nu am de gând să o discut pentru moment și mă mulțumesc să trimit la lucrarea dlui Eliescu, care examinează, cu un deosebit talent, toate soluțiunile, toate argumentele și sfârșește printr'o teorie a sa personală²⁾.

Am să fac o singură observație: Dacă din conflictele interprovinciale se scoate noțiunea ordinei publice internaționale, atunci aceste conflicte nu mai pot fi rezolvate cu ajutorul aceloraș principii cu care se rezolvă conflictul între două legi streine, căci în situația lui de astăzi, dreptul internațional privat nu se poate concepe fără ordinea publică internațională. În afară poate de dl Pillet,

²⁾ Lucrarea citată pag. 129—132; 295—296; 298—329 și mai cuseamă nr. 247.

niciun autor și nici un tribunal din lume, nu a rezolvat un conflict de legislații, fără ca să facă apel la ordinea publică internațională.

Eu nu susțin că conflictele interprovinciale au absolută nevoie de ordinea publică internațională, cred numai că în cazul acesta nu mai poate fi vorba să le rezolvăm cu ajutorul dreptului internațional privat, așa cum este el cunoscut astăzi, ci mai degrabă cu ajutorul unui alt sistem, cum ar fi acela cunoscut sub numele de sistemul personalității legilor, din epoca barbarilor.

Cu alte cuvinte, dacă pretindem să rezolvăm un conflict interprovincial, cu ajutorul unui drept internațional privat, fără ordine publică internațională, de care acesta nu se poate folosi atunci e mai simplu să-l rezolvăm cu ajutorul unui alt sistem, cum ar fi de pildă, acel al legilor personale, care nu are nevoie de excepția ordinii publice internaționale și atunci toată dificultatea s'ar reduce la cazurile când legile personale nu sunt de acord (de exemplu legea tatălui și legea copilului său natural) și nu s'ar putea concilia.

Eu cred că e nevoie să insist mai mult, căci după credința mea, art. 1307 nu este de ordine publică internațională și așa fiind, îmi rezerv dreptul să revin asupra chestiunii, cu o altă ocazie.

C) Contractul de vânzare încheiat definitiv și ca formă și ca fond, sub imperiul c. c. unguresc, mai poate el fi pus în discuție în Bucureștii, chiar în cazul când art. 1307 c. c. rom. este de ordine publică internațională?

Viața între oameni de naționalitate diferită nu ar fi posibilă, dacă tribunalele forului și-ar recunoaște dreptul să anuleze contractele petrecute în țări străine, numai din cauză că legile acestor țări nu rezolvă la fel chestiunea care face obiectul contractului supus judecății.

Un act juridic, devenit perfect sub imperiul unei legislațiuni oarecare, trebuie să se impună tuturor tribunalelor din lume, în afară de mici excepțiuni, care pentru moment le lăsăm deoparte, căci altfel relațiunile între popoare, trebuie să înceteze. Acest principiu, așa zis al drepturilor câștigate, este unul din adevărurile de care dreptul internațional privat, nu se poate prava și este recunoscut în mod tacit, și de cuviință să-l pună în evidență și să tragă toate concluziile cari rezultă din el.

Meritul acesta revine dlui Pillet, care încă de la început și-a dat seamă de importanța chestiunii și care, dacă nu este inven-

tatorul principiului drepturilor câștigate (și lucrul nu era posibil, căci acest principiu formează una din bazele dreptului internațional privat), este, în orice caz, autorul, care a studiat chestiunea cu cea mai mare atenție și care explică o mulțime de situațiuni, pe cari ceilalți autori le admiteau, fără să le explice. Dacă noțiunea aceasta a drepturilor câștigate, nu ar fi existat, nu știu dacă dl Pillet ar fi fost în stare să o justifice numai cu argumentele invocate de dsa, căci dacă un tribunal nu este obligat, atunci când judecă o problemă de drept internațional privat, să respecte o lege străină, pentru ce ar fi el obligat să respecte un act juridic petrecut sub imperiul aceleiași legi?

Dat fiind însă că dreptul internațional privat nu s'a putut scuti niciodată de principiul drepturilor câștigate, pe cari toată lumea îl admitea în mod tacit, fără să se mai creadă obligat să-l justifice, rolul dlui Pillet nu a fost acela de a crea și justifica „de toutes pièces” acest principiu, ci numai de a-l explica mai limpede și a lumina astfel o mulțime de situațiuni, cari până acum erau poate admise de multă lume, dar insuficient dovedite.

Un individ cumpără la noi în țară, unde avem principiul că „la possession vaut titre” un mobilier oarecare, fără nici un înscris, și trece cu el într-o țară, unde averea mobilieră nu se transmite în mod valabil decât numai în baza unui contract sau chiar a unui contract solemn: proprietatea dobândită sub imperiul legii noastre și cu formele noastre, nu mai poate fi pusă în discuție într-o țară străină, care nu admite acest mijloc de transmitere a proprietății mobiliare, căci atunci nimeni nu ar mai pleca vreodată din țara lui și relațiunile dintre oameni ar înceta.

Un mahometan însurat la el în țară cu mai multe femei, vine la București cu una din ele, care face un contract cu un român, fără autorizația soțului ei, românul nu va putea cere tribunalului nostru să considere căsătoria celebrată în Turcia ca inexistentă, numai pentru că legea noastră oprește poli-gamia și o pedepsește, căci căsătoria aceasta s'a petrecut sub imperiul unei legi care o consideră bună și ordinea noastră publică nu are nici un interes, ca ea să fie pusă în discuție și anulată.

În toate aceste situațiuni este vorba de un drept regulat câștigat, care nu poate fi anulat de un tribunal străin, pentru multe motive, cari nu e nevoie să le reamintim, dar

acărui bază o formează interesul popoarelor de-a întreține relațiuni normale între ele și așa fiind, bine a judecat Tribunalul Ilfov, când a admis contestația soției, care în mod regulat și ca formă și ca fond, devenise proprietara imobilelor sechestrate (*Cur. Judiciar nr. 30—1926*).

Alfred Juvara
profesor universitar

REZUMATE DE JURISPRUDENȚE

Stabilite de instanțele judecătorești din Ardeal și Înalta Curte de Casație

Curți de Apel

Ordonanța No. 4420/1918 nu este în contradicție cu Constituția. Tribunalul prin sentința atacată, a constatat în fapt că vânzarea imobilului s'a petrecut în anul 1922, fără document scris, iar pârâțul contestă existența actului juridic. Aceasta stare de fapt nu este atacată, prin motivul de casare, și deci ea este definitivă pentru instanța de casare.

Conform art. I din ordonanța 4420/1918 M. E. pentru ca un act juridic având de obiect înstrăinarea unui imobil — să fie valabil este necesar, ca el să fie cuprins într'un document scris, text din care rezultă, că înscrisul este o condițiune esențială a însuși actului juridic, formând un element al existenței lui.

Considerând, că ordonanța 4420/1918 M. E. privitoare la întregirea normelor de drept privat, care se referă la imobile a fost menținută prin decretul I. al Consiliului Dirigent, și deci că a i se recunoaște puterea de lege și prin urmare este obligatorie și este indiferentă împrejurarea, dacă acestei ordonanțe la punerea ei în aplicare, i s'a atribuit sau nu, un caracter de provizorat din momentul ce a fost adoptată de legea țării, în consecință cu caracter permanent, și menținută prin art. 137 din constituție, ale cărei dispozițiuni zisa ordonanță nu le contrazice.

Că deci tribunalul hotărând că vânzarea pretinsă de reclamant și încheiată în 1922 este neexistentă în lipsa actului scris, a făcut o bună aplicare a dreptului material (*N. c. 2795/1924 Curtea de Apel Cluj S. I.*).

Lipsa contracțării relativă la fond. Vânzarea mărfii după ce a fost mai întâi văzută și locul predării ei. Stricarea mărfii din cauza timpului în care a fost expediată. Identitatea mărfii. Prescripția viștiului mărfii. Recunoașterea datoriei. Rest de preț. Când din pr. verbal al ședinței de constituire a procesului rezultă că pârâta și-a citit contracțarea sa, lipsa unei atari contracțării din dosar, nu se poate datora decât unei neglijențe, iar acest viștiu de procedură ridicat în baza art. 185 pr. civ., față cu disp. art. 500 și 223 pr. civ. nu se mai poate lua în considerare în apel.

Scrisoarea de trăsură este destinată a crea un raport juridic față de cărauș și a fixa persoanele față de cari derivă, drepturile și obligațiile din contractul de transport.

Când primitorul mărfii a denunțat imediat reclamantului viștiile mărfii — de care dânsul a luat cunoștință, numai după ajungerea mărfii la destinație, și luarea ei de fapt în posesiune, — răspunzându-i

telegrafic, nu se mai poate invoca nici tardivitatea dedusă din art. 349 c. com. nici lipsa de calitate din partea primitorului de a face o atare denunțare (*C. Apel Brașov. S. II. Dec. nr. c. 1116—926. Ct. Jur. 6—7—926*).

Pensie alimentară provizorie la femeie. Omisiunea reclamantei dela ziua desbaterii în fond. Art. 510 pr. civ. Cererea de aderare la apel. Nepronunțarea asupra unei asemenea cereri. Art. 493 pr. civ. Face o greșită aplicație a art. 510 pr. civ. Tribunalul, când în aducerea sentinței sale, se bazează ca probă și pe omisiunea reclamantei dela ziua desbaterii în fond, când se constată că starea de fapt stabilită prin sentința primei instanțe era cu totul alta decât cea susținută de apelantul pârât.

Pensia alimentară provizorie, se cuvine femeii dela data de când n'a mai locuit cu soțul său și până la rămânerea definitivă a sentinței de divorț, fără însă ca prin aceasta femeia să nu poată cere și pe un timp mai scurt, ca în speșă, numai până la pronunțarea divorțului (*C. Apel Brașov, S. I. Dec. n. c. 109—926 Ct. Jur. 67—926*).

Zestrea și Ordonanța 4420—918. M. E. Promisiunea de zestre făcută verbal, fiind o înstrăinare, nu e valabilă în sensul ord. 4420—918 M. E.

Și dacă e adevărat, că, potrivit art. 1220 c. civ., părinții sunt ținuți să constituie, fiicei ce voiește să treacă în căsătorie, o dotă potrivită cu rangul și starea lor, însă din această dispoziție, nu rezultă și un drept al fiicei ce urmează a fi înzestrată, a preținde anume obiecte mobile sau imobile din averea părintească.

Că, în privința felului de avere ce are a constitui ca zestre părinții fiicei lor, — părinții sunt suverani în desemnarea ei (*C. Apel Brașov S. I. Dec. n. c. 21—926 Ct. Jur. 6—7—926*).

Curtea de Casație

Cărți funduare. Prenotarea unei ipotece pe bază de extrase din registre. Condițiile de formă ale extrasului. Art. 88 regulamentul cărților funduare. Instanța de apel, în urma apelului intimatului, a respins cererea făcută de recurentă pentru prenotarea în cărțile funduare a dreptului de ipotecă al recurentei asupra imobilelor înfinatului. Motivul respingerii fiind că prenotarea s'a cerut pe baza unor extrase din registrele recurentei, dar din aceste extrase nu reese că registrele sunt regulat ținute, cum cere art. 88 p. c. din regulamentul cărților funduare și nici în baza căror acte s'a făcut înregistrarea sumelor prevăzute în ele.

La cererea de recurs, recurenta prezintă și un extras în regulă.

În cauză se constată că prin clauza de autentificare a extraselor depuse în 1921 de Societatea recurentă la judecătoria de ocol și pe baza căroră se cerea prenotarea dreptului de ipotecă nu se făcea mențiune cu privire la ținerea regulată a registrelor așa cum se prevede prin art. 88 punctul c., din regulamentul cărților funduare.

Dacă o atare mențiune s'a făcut printr'un nou extras din registrul ulterior la 6 Iunie 1922, deci în instanță de recurs, după ce s'a dat încheierea tribunalului, ea nu poate avea nici un efect, de oarece conform art. 142 din regulamentul citat nu se pot

aduce în instanța de recurs documente noi; regula aceasta este aplicabilă chiar și înaintea instanței a II-a Respinge. (Cas. I dec. 1030 din 8 Februarie 1926. F. G. 28/926).

•••

Compunerea instanței. Apel la Tribunal după punerea în vigoare a legii dela 19 Iunie 1925. Se judecă de 2 judecători. Pronunțarea sentinței se poate face cu alt grefier de cât cel care a luat parte la desbateri. Recurentul susține că, acțiunea de evacuare intentată în contra sa de intimat, urma a se judeca, în apel de Tribunalul Oradea-Mare, cu 3 judecători, conform disp. din pr. c. ungară; mai susține că sentința dată contra sa este viciată și din cauză că, la pronunțarea sentinței a luat parte alt grefier decât cel dela desbateri, precum și din cauză că, procesele-verbale de ședință nu s'au redactat în scris nici la darea hotărârii. Respingere.

Motivul de casare în cecece privește constituirea tribunalului cu 2 judecători este nefondat, întrucât prin legea publicată în Monitorul Oficial No. 60 din 19 Iunie 1923 — deci anterior judecării cauzei — completele de judecată la tribunalele din Transilvania, Banat, Crișana și Maramureș au fost reduse la doi judecători.

Motivul de casare este nefondat și în cecece privește participarea altui grefier decât cel ce luase parte la desbaterea cauzei, la pronunțarea sentinței, întrucât nici un text de lege nu prevede o dispoziție contrară.

De asemenea redactarea proceselor verbale de desbateri în termenul fixat de legi și regulamente nu poate constitui un motiv de casare, ci cel mult putând da loc la o acțiune disciplinară contra funcționarului neglijent (Cas. I, Complect chirii. Dec. 2435 din 5 Mai, 1926. J. G. 28/926).

Reviziune. (Recurs). Constatări de fapt. Când pot fi controlate de Inalta Curte. Aplicațiune. Art. 534 pr. c. din Transilvania. Paragraful 534 pr. civ. din Transilvania, permite instanței de reviziune să exercite controlul său asupra constatărilor de fapt făcute de instanțele de fond, însă numai dacă la acele constatări se ajunge prin aplicarea sau înlăturarea necorectă a unei norme de drept, prin deducțiuni de fapt evident greșite sau în contradicție cu conținutul scripțelor.

În speță, reclamanții neatacând starea de fapt stabilită de instanțele de fond în limitele paragrafului 534 pr. civ., neindicând nici norma de drept înlăturată incorect și întrucât acele constatări de fapt, sunt făcute pe baza probelor legal administrate, cererea de reviziune se respinge. (Cas. I. dec. 2365 din 30 Aprilie 1920. 7. A. 28—926).

Imobil rural. Vinderea către un strein, fără intabulare. Vinderea de către acesta la un strein. Contestafie din partea primului proprietar pentru nulitatea ultimei vânzări, fiind făcută de un strein. Admisibilitate. Art. 18 Constituție. Imobil rural, intabulat pe numele unui cetățean român, care-l vinde unui străin fără a se face prenotarea în cărțile funduare. Străinul le vinde unui cetățean român, care cere intabularea.

La această cerere se opune fostul proprietar pe numele căruia sunt trecute imobilele, pe motivul că, vânzătorul — care cumpărase dela dânsul — nu avea

calitatea de cetățean român, deci nu putea fi proprietar al acelor imobile. Instanțele de fond au respins pe acest motiv, cererea de intabulare, a respins și cererea cumpărătorului ca să fie înscris ca creditor ipotecar cu suma prevăzută în act, de oarece dânsul a cerut intabularea dreptului de proprietate, nu inscripție ipotecară. Soluția a fost confirmată de Inalta Curte.

În drept: Fostii proprietari ai imobilului fiind supuși străini, și ca atare în baza art. 18 din Constituție, excluși dela dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor rurale din România, nu putea transmite recurentului un drept pe care nici ei nu-l aveau și prin urmare bine a procedat instanțele de fond când au respins din această cauză, cererea recurentului pentru intabularea dreptului de proprietate.

Pe lângă aceasta recurentul n'a cerut intabularea dreptului ipotecat, și paragr. din regulamentul cărții funduare prevede că judecătorul este strict legat de de cerea părții în materie de carte funduare.

Fără de acestea, instanța nu putea să schimbe din oficiu cererea recurentului de intabularea dreptului de proprietate în o cerere de inscripție ipotecară, și prin urmare bine a judecat Tribunalul când a dispus radierea dreptului de ipotecă ordonat de prima instanță. (Cas. I dec. 2052 din 24 Martie 1926. 7. R. 28—916).

•••

Testament. Martori. Rude cari nu pot fi martori. Înțelesul cuvântului „parte” în materie de testament. Gradele de rudenie. Cum se socotesc în dreptul maghiar. Legea XXXV din 1874. Legea XXXV 1874 promulgată pentru tot cuprinsul Ungariei și care se aplică și în Transilvania a stabilit norma de drept că persoanele înrudite în al doilea grad cu „partea” nu pot valabil participa, ca martori, la declararea unei ultime voințe, și nici să figureze în aceeaș calitate într'un testament scris.

Testamentul făcut fără respectarea dispozițiilor prevăzute de citata lege, este nul.

În dreptul privat maghiar, computarea gradelor de rudenie se face după numărul liniilor, nu după numărul generațiilor, așa că unchiul și vărul sunt rude de linia II, deci, nu pot participa ca martori la confecționarea unui testament scris.

Tot în dreptul privat maghiar sub denumirea de „parte” se înțelege nu numai testatorul, ci îndeosebi și beneficiarul testamentului, indiferent că a luat sau nu parte la redactarea actului.

În speță, ambele instanțe de fond au stabilit că martorul este fratele mamei intimitei, adică rudă de gradul al doilea cu „partea” interesată, astfel că testamentul în atari condițiuni este fără valoare (Cas. I, dec. 1820 din 5 Martie 1926. Jur. Gen. 27—926).

Termen de apel pierdut. Cerere de justificare. Martori. Propunere ca martor tocmai a mandantului care urma a introduce apelul. Inadmisibilitate. În cererea de justificarea traditivității apelului său, recurentul propune ca martoră pe amplotată care a primit hotărârea și a semnat dovida; Curtea respinge această dovadă pe considerațiunea că, martora propusă este amplotata avocatului său și însăși semnatura datei de primire și deci fiind vorba de un act public nu cu asemenea acte poate fi dărâmat. În urmă nepropunându-se alte dovezi, s'a respins cererea de justificare. Recursul a fost respins.

Instanța de fond prin respingerea martorului propus, n'a violat art. 316 pr. civ. ci a făcut uz de facultatea ce o are ca apreciind în fapt situațiunea martorului propus, să respingă ascultarea lui, găsind că interesele ce le are în cauză sunt de așa natură că nu poate fi adus ca martor încât nu se poate susține cu temei că, cu călcarea legii, s'a respins însăși dovada, dacă partea nu a înțeles să propună și alt martori (*Cas. I, dec. 1115 din 926. J. G. 926*).

BIBLIOGRAFIE

Primum în ultimul moment al III-lea volum din lucrarea *Tratat de drept și procedură penală* a prof. *Tănoviceanu*, revăzut și complectat cu doctrina de *Vintilă Dongoroz* împreună cu Dr *Chiselilă* și *Láday* ce privește referențele la legiurile din Bucovina și Ardeal și partea jurisprudențială culeasă de Eug. C. Decuseară. Cu acest volum de aproape 900 pagini s'a încheiat partea privitoare la dreptul penal substanțial, iar volumele IV și V ce vor mai apare, vor fi consacrate procedurii penale. Imortalizarea celui mai mare penalist român, care a fost profesorul *Tănoviceanu*, prin editarea lucrării lui într'o complectare atât de măestrită, îmbogățește în chip fericit săraca literatură juridică penală română. Tratatul acesta de drept penal, în forma sub care se prezintă, ca dimensiuni și conținut doctrinal, va dispensa pe mulți să consulte numaidecât și autorii streini cei mai moderni. Mă gândesc îndeosebi la universitarii și magistrații tineri din provinciile alipite, cari din pricina împrejurărilor, nu posedă cât trebuie uzajul altor limbi decât cea română și cărora îndeosebi lucrarea aceasta le va fi de mare folos. Într'un număr apropiat al revistei ne vom ocupa pe larg de valoarea necontestată a acestei lucrări, cu care editura tip. „*Curierul Judiciar*” cu drept se poate făli.

...

A mai apărut în două mari volume de aproape 2000 pagini format mare și tot în editura tip. „*Curierul Judiciar*” „*Călăuză Cetățeanului*” în materie juridică de experimentatul avocat și fost magistrat *Ion Rădoi*. Dupăcum arată titlul, autorul face în lucrarea sa educația civică a cetățeanului, vulgarizând cunoștințele dreptului și a legilor fărăi în raport cu chipul și formalitățile de a-și putea da seamă fiecare de drepturile sale, a și-le căuta singur și realiza în fața autorităților și instanțelor. Cartea este o colecție completă de formulare în toate ramurile de coduri și proceduri, privind practica administrativă și judecătorească în materie civilă, comercială, financiară, penală, fiscală și diversele lor proceduri. Formularele sunt pe categorii și materii de drept și proceduri, fiind precedate fiecare categorie de scurte explicațiuni de drept și procedură, ce nu se pot realiza în fața autorităților și instanțelor decât prin petiții concretizate în formulare cât mai obișnuite și exacte. În Ardeal, unde extinderea atâtor legi unificate noi pentru cei nedeprinși din aceste părți cu formele realizării drepturilor în fața instanțelor și autorităților, cartea dlui *Rădoi* este foarte binevenită și le-o recomandăm îndeosebi.

Dr. George Răsu, avocat în **București**, și-a mutat biroul din str. Traian 159 în str. **Lucaci nr. 99**.

Judecătoria ocolului Buteni, Secția Cf.

Nr. 834/1926 Cf.

Extras din publicațiunea de licitație

În urma cererii de executare făcută de urmăriitorul *Otto Bendekovits* contra urmăriților *Mátyás Iosif*, soția lui *Mátyás Iosif*, *Mátyás Adam* și soția lui *Mátyás Adam*,

Judecătoria rurală

a ordonat licitațiunea execuționată în ce privește imobilele situate în comuna Buteni, circumscripția Judecătoriei ocolului Buteni, cuprinse în cf. a comunei Buteni Nrul coalei + cf. nr. 316, 1626, 1551, 1666, 1667, 1668 Nr. de ordine A I. 1, +, 3, 5, 6, +, 1, +, 2, +, 1, +, 1, +1, pentru încasarea creanței de 657,761 lei 28 bani plus 458,566 lei, capital și accesorii în prețul de strigare 650,000, 20,000, 40,000, 40,000, 30,000, 175,000, 175,000, 175,000, și 175,000 lei.

Licitațiunea se va ține în ziua de 27 luna Noembrie anul 1926 ora 11: în localul oficial al Cf. ușa nr. 9.

Imobilele ce vor fi licitate nu vor fi vândute pe un preț mai mic decât două treimi din prețul de strigare.

Cei cari doresc să liciteze sunt datorisă depoziteze la delegatul judecătorec 10% din prețul de strigare drept garanție, în numerar sau în efect de cauție socotite după cursul fixat în § 42 legea LX, 1881, sau să predea aceluiaș delegat chitanța constatând, judecătorește, depunerea prealabilă a garanției și să semneze condițiunile de licitație (§ 147, 150, 170, legea LX, 1881; § 21 legea LX, 1908).

Dacă nimeni nu oferă mai mult, cel care a oferit pentru imobil un preț mai urcat decât cel de strigare, este dator să întregască imediat garanția — fixată conform procentului prețului de strigare — la aceeași parte procentuală a prețului ce a oferit (§ 25 XL, 1908).

Data în Buteni la 25 luna August anul 1926.

Pentru conformitate:

G. Berdan ss.
jude

Ludovic Nagy
director de Cf.

L. S.