

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 vechiu		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. Natura juridică a obligațiunii alimentare a tatălui natural de *D. Tigoianu* magistrat
2. Problema chirilor de *Dr. L. Iustin Anca* Judecător Trib. Cluj
3. Vilttoarea lege a chirilor. Regimul închirierilor. Noul regim al închirierilor de *C. B. Bosn. Paraschivescu și Em. I.*
4. Interpret. Legii și Regul. casei CFR. 2 sentințe C. Apel Timișoara cu adnotare de *Dr. Golopenția* avocat Timișoara
5. Rezumate de Jurisprudență Stabilite de instanțele din Ardeal și Curtea de Casație.

Natura juridică a obligațiunii alimentare a tatălui natural

Această chestiune e foarte mult controversată, nu numai la noi, dar în materia dreptului familiar în general. Pentru aceasta, și pentru ca să dovedesc anume, dacă copilul natural nerecunoscut, are vre-un drept de alimente, voi căuta să arăt, în primul rând geneza acestui drept, precum și suportul lui juridic.

Controversele, dacă sunt în această materie a dreptului familiar, aceasta se datorește într-o mare măsură și lipsei de preocupare a legiuitorilor, cari nu s'au putut fixa în cercetările lor, asupra acestui capitol, care interesează într-o bună măsură societatea în însăși existența ei. Acestui fapt se datorește, că atât spiritul legii, cât și doctrina, nu și-au putut fixa un sistem, în ceea ce privește felul de a privi, atât natura cât și suportul juridic al raporturilor cari leagă pe copilul natural de autorul lui patern, precum și care este extinderea acestor raporturi juridice.

Cu toată lipsa aceasta de sistem, în spiritul legislațiilor moderne, precum și în

principiile care domină doctrina și jurisprudența, un punct asupra căruia s'a fixat, este chestiunea juridică a existenței obligațiunii alimentare a tatălui natural față de copilul său nerecunoscut, natura acestor obligațiuni cât și extinderea lor.

Era o chestiune de echitate juridică, de a nu lăsa pe acest copil cu totul abandonat de sub auspiciile legii, precum și o chestiune de moralitate socială.

Odată văzând care este natura acestei obligațiuni, vom putea determina geneza lor, precum și raporturile juridice care urmează să se stabilească față de acești doi factori, copilul natural și tatăl său.

Din toate principiile care s'au impus doctrinei moderne, în ceea ce privește natura obligațiunilor alimentare ale tatălui natural, s'a ajuns la concluzia juridică, că acestea derivă din raporturile de familie stabilite prin faptul natural și fiziologie al concepției. Este, așa dar, o obligațiune naturală care impune tatălui, că din momentul ce a dat naștere acestui copil are și obligațiunea de a-l crește.

După cum vedem, această obligațiune pe care o are autorul copiului natural determinată, numai de acest factor natural, momentul concepției, la care se adaugă apoi acela al nașterii, singurele care stabilesc și raporturile juridice dintre ei, raporturi de drept și de fapt.

Că drepturile copilului natural se nasc din momentul când acesta prinde consistența vieții în individualitate ei; când adică numai fac parte din pânțele mamei, cred că este pe deplin stabilit ca formând un drept în

forma sa de sine stătător. Cu alte cuvinte creanța alimentară pe care copilul natural o are împotriva tatălui său, nu poate fi de natura unei obligațiuni stereotipe fără nici un temei juridic, sau având o cauză juridică, datorie lăsată la aprecierea instanței de judecată.

Că obligațiunea alimentară a tatălui natural este de natură familiară, aceasta se poate vedea și din cuprinsul art. 166 c. civ. austriac: A clasifica acest drept în noțiunea juridică generică a dreptului obligațional e foarte hazardat, aceasta cu atât mai mult, cu cât nici-o legislațiune modernă nu face această categorisire. Ar însemna ca drepturile copilului natural să se discute într'un cerc juridic prea elastic.

Dacă doctrina și jurisprudența modernă diferă astăzi dela un sistem la altul și impune spiritului legii interpretări de multe ori controversate, aceasta nu se referă decât numai asupra extinderii acestor obligațiuni.

Dacă deci, în articolul sus menționat, se specifică anume cui incumba obligațiunea alimentară, legiuitorul când a impus aceasta, s'a bazat pe raportul juridic ce se naște între copilul natural și autorul său patern; primo, prin concepție, și în al doilea rând, prin naștere.

Ce se va întâmpla însă când împrejurările vor aduce, ca diversitatea acestor principii să facă și mai acută deosebirea dintre dănsule, atunci când vre-un conflict se va naște; cu alte cuvinte cum se va căuta să se soluționeze situația juridică a unui copil natural născut în Transilvania, când va trebui să-și valorifice drepturile lui față de tatăl său în altă parte?

Este incontestabil, că obligațiunea alimentară, atât în ceea ce privește pe tatăl, ca obligat, cât și pe copilul natural, ca beneficiar, aceasta este pur personală și întovărășește pe copil ori unde s'ar afla în momentul când va voi ca să-și valideze acest drept. Legea pe care va invoca-o cu folos, pentru susținerea pretențiunilor sale, va fi legea locului, *lex fori*, unde s'a născut, singura care este capabilă a-i stabili raporturile juridice

între dânsul și autorul său. Care ar fi rațiunea juridică de a subordona valorificarea acestor drepturi în justiție, de statutul personal al tatălui sau al mamei, atâta timp cât legea locului unde a fost conceput și născut — dar mai ales născut copilul natural, pentru că acesta este momentul care determină caracterul juridic al filiațiunii — o permite aceasta, nu înțelegem care ar fi rațiunea logică chiar, a acestei subordonări. Credem că în susținerea acestei păreri, și făcând abstracție de o parte a doctrinei, care admite acest principiu, nici dreptul pozitiv nu se opune.

Doctrina și jurisprudența austriacă atunci când susțin că pentru validarea drepturilor de creanță alimentară a copilului natural față de tatăl său, să se aibe, în primul rând în vedere, statutul personal al mamei din timpul concepției, face o greșală, în primul rând, pentru că nu timpul zămislirii este momentul, care determină caracterul juridic al filiațiunii ci momentul nașterii; ca în al doilea rând pentru că se învoacă greșit art. 1328 c. civ. austriac. Ei bine, din textul acestui articol nu rezultă decât un drept personal al femeii — mama copilului natural — contra bărbatului, drept care are o natura delictuală, și fără să aibă vre-o legătură juridică cu întregul complex al filiațiunii naturale. E un simplu caz din lanțul acestei probleme juridice, a cărui efecte juridice sunt cu totul restrânse atât în ceea ce privește natura obligațiunii, cât și întinderea ei.

Deci, obligațiunea alimentară a tatălui natural față de fiul său nerecunoscut, are drept cauza juridic, dreptul familiar, determinat și acesta de faptul fiziologic al concepției și al nașterii; este un drept personal care aparține copilului, și care în unele cazuri trece la moștenitori lui, sau poate fi exercitat în numele său de alții; este guvernat de legea locului nașterii copilului.

Reșița, 29 Septembrie 1926.

Dem. Tigoianu
magistrat

Material pentru unificarea legislativă — In jurul viitorului regim al chirilor — Părerii și discuțiuni

Problema chirilor

Nu este o problemă mai actuală și care să agite mai mult atât pe oamenii dela conducerea țării, cât și masele, decât problema chirilor, și în special cea a locuințelor. Ziarele publică zi de zi discuțiuni, știri cu tendință pro și contra, asociațiunile proprietarilor deoparte și cele ale chiriașilor de altă parte, țin adunări peste adunări, consfătuiri de toffelul intervenind când la unul când la altul dintre potențații zilei și rezultatul e, că publicul fiind în absolută desorientare în ceea ce privește cel mai vital interes al său, se agită din ce în ce mai mult, fără ca cei chemați a rezolva această mare problemă, să fi făcut cel mai mic pas pentru linișirea atâtor milioane de cetățeni ținuji cu minuțiozitate în evidență la incasarea impozitului, însă ignorați complect ca biete subiecte de drept fie public fie privat, probabil, pentru a se afla într'o bună zi în fața unui fapt împlinit prin surprindere cu o lege ce nu va putea mulțumi nici pe cei interesați, nici pe cei chemați a o aplica, necuprinzând nici o idee fundamentală ce ar putea servi ca bază și deci punct de plecare în alcătuirea și aplicarea ei și îngreunată această din urmă și mai mult prin neexactitatea principiilor și a expresiunilor, dupăcum se prezintă actuala „lege privitoare la regimul excepțional al raporturilor dintre proprietari și chiriași“, a cărei durată expiră la data de 6 Mai 1927 și dupăcum excelează și mai mult faimoasa lege a „accelerării judecăților“.

Țin să încerc a arăta în cadrul unui mic articol, cum ar putea fi soluționată această chestiune în mod satisfăcător și definitiv și nu cu efect numai provizoriu, dupăcum au făcut-o greșit aproape toate legiuirile de pe Continent și natural și legiuitorul nostru.

Cred că e inutil să mai discut, că conflictul dintre proprietar și chiriași nu e numai un conflict de drept privat, adică de drept civil, pentru că nu stă în față numai individ cu individ, ci e un conflict a două tabere, a doi factori importanți, cei mai puternici în stat, unul ca capital și celalalt ca număr, lupta cărora poate duce ușor la răsturnarea ordinii sociale, și deci prăbușirea statului, prin urmare e un conflict de ordin social și de ordin public.

Dovada cea mai eclatantă pentru aceasta e, că în caz contrar statul nu s'ar amesteca în el, ori după cum bine știm, toate statele din Europa au fost nevoite a interveni pentru a atenua mai mult sau mai puțin acest conflict fără însă a-l rezolvi definitiv, — și nu pentru că doară n'ar fi fost în curent că au de a face cu un conflict de ordin mai mult social și public decât de ordin privat, ci pentru că cu toate acestea au încercat a-l aplana, ținând în conlinu seamă de principiile dreptului privat antebelic ce culmina în „sfințenia“ dreptului de proprietate și libertatea convențiilor. Și încăț privește pe legiuitorul nostru, iață cum își motivează legea actuală achirilor:

„Libertatea convențiilor este o năzuință generală și soluțiunile extreme ale unei sau celeilalte din categoriile sociale în conflict, nu sunt acele ale maselor, ci ale unora din conducătorii lor, cari servesc concepțiunii sociale și politice cu desăvârșire potrivnice acelor pe cari se reazimă societatea modernă. Nici printre aceștia însă nu se mai găsesc de aceia, cari să creadă serios într'o societate individualistă, în soluția socializării locuințelor, pe care o lasă viitorului cel mai depărtat, nici măcar calea pregăti-

toare a acestei socializării, pe care o propvăduia acum câțiva ani Otto Bauer. Exproprierea urbană nu este propvăduită la noi decât de elementele comuniste revoluționare, și putem să facem astăzi cu satisfacție constatarea, că nu există nici un partid de guvern, care s'o împărțășească.

Și legiuirile streine ne stau martore, că pretutindeni, în toate țările chiar în acele, peste cari au trecut valurile revoluționare, regularea raporturilor excepționale între proprietari și chiriași, este făcută pe temeiul unor soluțiuni, în cari domină îndrumarea către reîntegrarea proprietății urbane și drepturile ei. Firește, aceasta e și năzuința proiectului nostru și al a comisiunii parlamentare ce reprezintă o majoritate care asigură o politică de ordine și de armonie socială, și care își face glorie din trecutul de luptă pentru cucerirea principiilor constituționale, pe care, pentru a le face neperitoare le-a sădit adând în spiriul poporului nostru.

Acest simțământ adânc de respect pentru principiile constituționale și pentru menirea proprietății urbane nu ne poate face să nesocotim alte datorii, tot atât de mari ce avem față de categoriile sociale în suferință. Nici proprietarii însăși nu pot contesta situația de fapt, chestiunea socială, pe care a creat-o războiul, criza de locuințe, menșinerea silită a câtorva categorii de chiriași în imobilele pe cari, potrivit dreptului comun, ar dori să le vadă sub imperiul licerității convențiilor sau a liberei tranzacții, cum se obișnuște astăzi să se zică. Nu există bărbat politic, care să fi pronunțat credințe mai calde pentru proprietatea urbană decât dl R. Poincaré, primul-ministru al Franței, în congresul internațional al proprietății urbane din anul trecut, dar dispozițiunile legii din 1923 pentru limitarea chirilor nu sunt adecvate, declarațiilor de principii făcute, pentru că pe deasupra lor au fost stări de fapt, peste cari omul de guvern, legiuitorul, n'a putut trece.

A scoate chiriași necondiționat din imobilele ocupate și a-i duce în stradă, e lucru ușor, dar odată aduși acolo, statul nu poate rămâne indiferent. Poporul are datoria de solidaritate socială, statul are datoria de asistență.

Dacă ar poseda paviloanele sale de adăpost la locuri de locuințe, cazărmi în capacitate să cuprindă pe toți chiriașii evacuați, problema ar fi simplă și libera tranzacție ar putea să fie proclamată necondiționat și general.

Din nenorocire însă statul nu posedă asemenea adăposturi, nici asistență publică, nici cea privată, și atunci imperios trebuie să ceară un sacrificiu, o concesiune dela proprietatea urbană particulară, să-i impue o servitute, temporară de habitajune pentru acei fără locuință, fără posibilitatea de-a construi sau de-a găsi o locuință. Deci necesitatea socială a prorogării contractelor de locațiune, ce s'a resimțit din primul an al războiului și care nu va înceta decât odată cu intensificarea construcțiunilor.

Dar tocmai pentru că această prorogare se întemeiază pe o violență a dreptului, sub justificarea unei necesități sociale, ea trebuie să fie redusă la strictul necesar, la necesitățile reale, la categoriile chiriașilor cu adevărat în suferință.

Măsura excepțională a prorogării, sub nici o formă și nici o condițiune, nu poate fi legitimă față de chiriașii avuși, în măsură să construiască și cel puțin, cu garanția unei clauze corespunzând valorii

reale a folosinței imobilului, pentru acei cari posedă venituri suficiente pentru a asigura justa remunerațiune a imobilului ocupat“.

Ori rezultă din aceasta motivare, că legiuitorul nostru se poate și mai puțin emancipa de cele două principii fundamentale ale dreptului privat clasic, de cel al sfințeniei și al liberei tranzacțiuni asupra proprietății, stabilind față de tabăra dreptilor pe cea a nevoiașilor, față de cea a dreptății pe cea a necesității și astfel, natural, nici lui nu i-a succes a aplană acest conflict, ba din contră, astăzi în al optelea an după terminarea războiului mondial, care a fost cel mai puternic factor în crearea acestui conflict, criza de locuințe e mai mare ca oricând, și deci, rezolvarea problemei și mai grea.

Dupăcum știe fiecare bun jurist, dreptul nu e una cu dreptatea, fiind cel dintâi numai modul de vedere al factorului, care pentru un moment dat are tonul în stat, pânăcând dreptatea e o noțiune abstrată, și ar însemna egala împărțășire a tuturor oamenilor în bunurile adecvate societății omenești.

Natural, că pânăcând cel dintâi e o realitate mai mult sau mai puțin satisfăcătoare, până atunci cea din urmă e numai o utopie.

Cu toate acestea însă, statele moderne și în special statele industriale din Apus, cari conduc în civilizație și cultură, mulțumită luptei factorilor productivi, a muncitorimei, au rupt nu numai cu tradițiile vechiului drept de caste al claselor nobililor, dar, mai mult sau mai puțin, și cu tradițiile dreptului clasic al clasei burgheze, astăzi alcătuitoare de stat, și a preconizat dreptul social, astfel că astăzi în toate aceste state socializarea dreptului curge pe toate terenurile, în agricultură, comerț, industrie, devenind dreptul social o sinonimă a dreptului modern.

Și dacă din punctul de vedere al acestui drept nu mai poate fi vorbă de „dreptatea“ capitaliștilor și de necesitatea nevoiașilor, ci numai de doi factori sociali cu drepturi și obligațiuni reciproce, pentru ce ne-am oprit a face acelaș progres și pe terenul proprietății urbane și a privi chestiunea și pe mai departe tot numai prin punctul de vedere îngust al dreptului antisocial, fără a avea curajul de-a pune la locul său pe fiecare dintre acești doi factori azi în conflict și deci, fără de a rezolva problema cu aceeaș greutate cu care se impune?

Și pentru că conflictul este de așa natură, că nu se poate aplană, fără ca în definitiv să nu rămână una dintre cele două tabere, cel puțin în parte, nemulțumită, e în interesul statului ca să rezolve chestiunea în favorul factorului, care reprezintă o mai mare forță și, deci garanță de existență pentru el.

Samuil Smiles, marele savant englez, spune, că forța unui stat depinde foarte puțin de forma institutelor sale; caracterul indivizilor, cari îl formează are importanță. O națiune, ba chiar întreaga civilizație e agregatul condițiilor particulare a ameliorării individului. Progresul național este rezultatul activității, energiei și celorlalte virtuți și calități ale cetățenilor. Decadența provine din egoismul, lașitatea și viciile indivizilor, ca membri ai unei țări. Simpla schimbare de guvernare, instituții și așezăminte nu produc un rezultat durabil, nu e decât o schimbare de tablou într'o fantasmagorie. Ori, dacă s'ar pune întrebarea, că dintre cele două tabere aflate astăzi față în față, în care am afla mai mulți oameni cinstiți, oameni de caracter, de care are lipsă statul nostru astăzi mai mult ca oricând, cred că nu e greu a răspunde, că

nu în tabăra proprietarilor, deoparte, pentru că aceștia sunt într'un număr disparent, față de chiriași, iar de altă parte, pentru că astăzi banul și deci proprietatea dobândită după război, numai foarte rar e rezultatul unei munci ori economii productive și cinstite, de cele mai multe ori însă, este forma mobilă a unei îmbogățiri imorale a elementelor streine de sângele și tradițiile neamului nostru, cari din materialism feroce, lipsit de orice scrupule prin speculă, corupție și imoralitate și-au procurat bani și proprietăți mai ales urbane, cauzând ori mărinind criza morală, economică socială și politică, ce duce zi de zi statul înapoi, împiedicând consolidarea lui.

Pentru a arăta și mai mult „sfințenia“ proprietății acestor elemente distructive și a demonstra și mai eficace, că la ce le-ar servi lor așa de mult dorita liberă tranzacție asupra proprietăților câștigate din sudoarea și lacrimile atâtor nevoiași de neprietari, voi reproduce o scurtă caracterizare a epocii după revoluția franceză, apărută într'o carte foarte actuală, și care se potrivește de minune pentru epoca noastră.

„O goană nebună după bani, după avere, par'că a răsturnat toată ordinea socială, toată chibzuința calmă, judecata limpede și așezată. Cu cât mai înalt a ajuns cineva, cu atât mai multe hoții, nelegiuiri și păcătoșenii i-au servit ca trepte pentru înălțare. Banii nu se căștigau prin muncă, prin producție asiduă, ci prin speculații, calculații hazardate și îndrăznețe. Devizele: „sau—sau“ și „fie ce o fi“, nici într'un timp înainte nu s'au bucurat de o mai mare întrebuițare. O imensă și unică tavernă de jocuri de noroc a devenit țară. Și moralul tripourilor a devenit biruitor, așezând alături de hădosul său tron parazitismul și cinismul omului ce nu mai are de pierdut, sau deplin sigur în „lovitura“ și proptelele dinapoia sa. — Banii și averile câștigate prin nervi au devenit iarăș prada jocului lor. Averele, poziția, puterea și talentul nu însemna în sine ceva, ci numai preschimețe în bani, în marfă de schimb procurătoare a oricărei plăceri. Și puterea banului e imensă. Rangul, poziția socială, puterea au margini, au bariere: banii însă niciodată, căci ei pot fi înmulți printr'o simplă operație aritmetică sau exaltare a fantaziei. Banul a devenit puterea lumii. Toți voiau să câștige bani, e natural apoi că toți pufeau fi cumpărați cu bani! Corupțiunea și amoralitatea erau la culme. Politicianii, parlamentarii și cei mai înalți demnitari erau oameni cumpărați. Și în această lume, femeia, nici ea, nu putea fi altceva decât un obiect de lux, ce se aprecia și cumpăra pe bani. A marilor hoți, a demi-mondenelor și cocotelor mari a fost lumea aceasta! Nu era îmbogățire americană, nu descoperiri de forțe noi productive, ci îngrămădirea averilor deja existente de către pirații îndrăzneți și speculanți: — domnia paraziților, care aducea cu sine moravurile lor. S'au întâlnit cele două extremități, ale societății: aleșii banului și cei defavorizați de soartă. Mamoni potentați și scursurile societății: escrocii și pungașii. Toți și toți erau încunjurați de ordurile diverse ale prostituatelor, cocotelor și paraziților de toate speciile. Pe toți îi lega un lanț solid: parazitismul, comun tuturor. Intre ei, toți „zăceau morți“ și astfel lanțul era solid — neruptibil. Ei erau cioclii producției. Ei își alegeau prada din produsul oamenilor de muncă. Ei erau aceia, pentru cari oamenii cinstiți trebuia să muncească îndoii! Unul își putea asuma mult, deci nu fura, nu juca fals:

celalalt nu putea escroca, deci fura, înșela sau devenea prostituat. Un adevărat glob specific, era aceasta lume, care avea condiții de viață, legi și o atmosferă specială: duhoarea grea a murdăriei, a parfumului și rujului, a sudoarei și banilor ținuti în mâini: a moralei nespălată!!"

Cred că e destul pentru ca cei cu musca pe căciulă să înțeleagă. Iar în cât ne privește pe noi, ca rezumat a celor spuse, cred că putem pune concluzia, că rezolvarea problemei în principiu în favorul chiriașilor nu numai că nu e contrar dreptului, bineînțeles dreptului social, dar e indispensabilă din punct de vedere de drept public, pentru că nemulțumirea generală ce s'ar produce prin aruncarea masei chiriașilor pe stradă ar putea avea urmări dezastruoase pentru stat.

În consecință cred că e inutil să mai discut, că ridicarea necondiționată a restricțiilor proprietății urbane, impuse prin prorogarea chiriilor, nu e o „violență a dreptului sub justificarea unei necesități sociale“ în favorul unor nevoiași în afară de lege, ci din contră e o dreptate socială între cei mai importanți doi factori ai ordinii sociale și că restabilirea imediată și necondiționată a deplinei libertăți asupra proprietății urbane, nu înseamnă totodată și restabilirea „regimului normal“

Acesta este punctul de plecare, de unde trebuie privită și rezolvată problema, dacă cei chemați a o rezolvi voiesc ca conflictul dintre proprietari și chiriași să înceteze de a deveni din ce în ce mai mult un pericol pentru ordinea vieții private și publice. Bineînțeles, nu voesc să zic că problema trebuie rezolvată numai în interesul chiriașilor, ignorând complet pe cele ale proprietarilor, pentru că aceasta ar lovi și pe proprietarii, cari și-au dobândit imobilele pe cale cinstită, iar pe de altă parte i-ar expune a fi exploatați ei din partea chiriașilor, menajând chiar și pe aceia, cari ar fi în situație materială de a construi și astfel a contribui la ameliorarea crizei de locuințe, ci că plecând dela ideea fundamentală, că proprietatea urbană trebuie să rămână în general și pe mai departe restrânsă, din interese mai înalte de stat, să se afle calea de mijloc, care să concilieze mai mult aceste două interese opuse în cadrele unei legi cu dispozițiuni clare sistematice și exacte, fără contradicții, anomalii și obscurități, de cari abundează legea actuală.

În ce privește redactarea legii, pentru a se ține cont de sistemul ce-l reclamă orice normă de drept, dispozițiunile de drept material, ar trebui bine deosebite de dispozițiunile de drept formal, adică de procedură.

Nu intră în cadrele acestui mic articol, și nici nu voesc să dau un model de proiect în privința aceasta, voi încerca însă să arăt, că cam cari ar fi normele de drept, ce ar urma să cuprindă noua lege, pentru ca pe lângă menținerea echilibrului dintre cei doi factori interesați, pe deoparte să împiedice specula cu locuințe, ce înfloresc azi, sfidând orice bun simț și dispozițiune legală și deci exploatarea fie a chiriașului din partea proprietarului, fie a proprietarului din partea chiriașului, iar pe de altă parte nu numai să nu ia capitaliștilor voia de a construi, ci chiar să-i constrângă la aceasta, fie direct, fie indirect, acordând avantajii pentru proprietarii ce construiesc și desavantajii pentru cei ce cutoatecă situația materială le-ar permite, nu voiesc să construiască.

Pecăt de antisocial și nedrept e ca un proprietar, care și-a cumpărat o casă luxoasă pe bani de nimic, dobândiți și aceștia escrocând și speculând masele muncitose, fie ca comerciant speculant, fie ca funcționar mituit și necinstit, ori ca parlamentar ministerabil, traficant de influență, să se lăfăiască în un apartament de 7—8 camere, tot pe atât de antisocial și nedrept e și aceea, ca existențe dubii în loc de a muncii, să speculeze câte o cameră mobilată încasând dela oameni săraci, cari nu au mobilierul propriu, sume hazarde de 2000—3000 Lei lunar și mai bine și trăind pe spatele acestor nevoiași o viață luxoasă de frântor fără bătaie de cap și griji și plăind proprietarului o chirie ridicolă în calitate de chiriași principali. Pentru că acestei stări rușinoase de lucruri se poate pune capăt numai dacă se află modalitatea de a face un control sigur și eficace pentru a putea aplica mai ales speculanților sancțiunile cuvenite, cred că e foarte simplu a stabili, prin lege că orice închiriere de imobile se poate face în viitor numai în scris, înaintându-se contractul administrației financiare, și orice contract necuprins în scris, ori care nu a fost vizat în timpul legal (8 zile) de administrația financiară, este nul de drept, nu poate fi invocat nici în justiție nici în afară de justiție. Astfel pe deoparte s'ar termina cu eldorado contractelor simulate, cari servesc pentru eludarea statului neachitând părțile taxele legale cuvenite, precum și cu mijlocul de a eluda restricțiunile referitoare la mărimea chiriei.

Și dacă s'ar stabili în caz că proprietarul a perceput ori închiriat imobilul său cu chirie peste chiria legală, delictul de uzură cu toate cosecintele prevăzute în legea uzurei (XXV:1883), cred că foarte puțin s'ar afla, cari pe lângă rizicul de a nu putea recurge față de partea contractantă, cu care a ajuns la diferend, la ajutorul justiției, s'ar expune și la consecințele legale ale unei condamnări infamante.

Aceste ar fi principiile, cari ar urma să conducă dispozițiunile materiale ale noii legi, chemată a reglementa raportul dintre proprietari și chiriași.

În ce privește partea formală, adică procedura, o mare greșală a legiuitorului român a fost, că în loc să stabilească o cale scurtă, sumară și mai puțin costisitoare pentru cazurile, când nu înțelegem să se aplice prorogarea legală, a silit părțile la o cale de proces pe cât de costisitoare, pe atât de confuză, fie că era numai discuțiune asupra chestiunii, că a fost ori nu prelungit regimul de chirie, fie că era vorba de călcarea obligațiilor impuse de raportul de chirie, adică de o chestiune ce aparținea de fapt căii de proces.

În noua lege ar fi bine să se separe aceste două chestiuni, reglementându-se numai procedura denunțării, ca chestiunea să fie rezolvată cât de repede și de bine, îndrumându-se pe calea ordinară a legii, adică la proces orice alt motiv de evacuare, indiferent că procesul rezultă dintr'un raport de chirie, prelungit ori neprelungit de lege. Conform celor expuse mai sus, proiectul ar trebui să cuprindă, după părerea mea, cam următoarele dispozițiuni:

Partea I

(Partea materială)

1. Stabilirea, că toate raporturile de chirie referitoare la imobilele urbane derivând fie din contract fie din un fapt de autoritate (prorogare legală sau rechiziție) cu orice termen fix, se prelungesc în fa-

vorul chiriașilor pe o durată nehotărâtă exceptându-se imobilele noi, asupra cărora proprietarul dispune timp de zece ani dela construire absolut liber, indiferent de calitatea chiriașului.

Proprietarii imobilelor de mai sus însă pot denunța raportul de chirie prevăzut de lege fie în întregime, fie în parte, conform procedurii prevăzute în partea II, în următoarele cazuri:

a) Indiferent de calitatea chiriașului, dacă îi pune la dispoziție, într'un imobil construit de el, un apartament echivalent cu cel deținut de chiriaș și suportând el cheltuielile mutării. Dacă imobilul se află în așa stare, că necesită o reconstruire din temelie, în cazul acesta proprietarul își poate plasa chiriașul și într'un imobil străin, însă numai în apartament echivalent, plătiind pe lângă cheltuielile de transport și diferența de chirie până atunci, până ce nu-i va pune din nou chiriașului la dispoziție apartamentul avut în imobilul reconstruit.

b) Proprietarul care nu deține nicio locuință în imobilul său, ori o locuință sub minimul legal poate cere denunțarea în parte a raportului de chirie pentru încăperile, cari le deține chiriașul peste minimul legal, însă numai în cazul, că prin aceasta nu se face imposibil chiriașului pe mai departe folosința apartamentului său, ori garantează, depunând suma ce o va stabili justiția, că va face transformările necesare pentru aceasta.

Nu vor putea cere denunțarea pe acest motiv proprietarii, cari s'au mutat în localitate după data de 1 Ianuarie 1914, sau cari au dobândit imobilul după această dată, afară numai dacă imobilul l-au construit ei ori l-au moștenit ab intestado dela un decedat care a fost domiciliat mainainte de 1 Ianuarie 1914 în localitate, sau dela care l-a construit.

c) Proprietarii, cari au chiriași cu atare situație de avere, că e mai pe sus de orice discuție, că chiriașul poate construi, vor putea cere denunțarea raportului de chirie fără nici o restricțiune.

d) Proprietarii, pentru apartamentele, în cari se exercită vre-un comerț, industrie sau altă profesiune liberă, exceptând cazul, că apartamentul servește totodată și de locuință chiriașului.

e) Proprietarul față de chiriașul care nu domiciliază stabil în localitate sau posedă și el un imobil construit sau are încă o locuință în localitate.

f) Proprietarul, față de chiriașul, care deține o locuință forțată de 10 ani împliniți și nu e funcționar public sau pensionar. Proprietarul însă nu poate socoti în acest termen termenul curs față de antecesorul său general sau singular.

2. Nici o închiriere nu se poate face fără act scris și vizat în regulă de adm. financiară, fără considerare la dispozițiunea din punctul 1, deci fie imobil vechi ori nou. Orice închiriere făcută verbal sau în alt mod, nevizat de adm. financiară fiind nul de drept, nu poate fi invocat înaintea nici unei autorități și orice prestațiune făcută în baza unui atare act, sau în baza unei convențiuni verbale, se poate repeși în termen de un an dela încetarea raportului de chirie.

3. Nici un proprietar nu poate percepe, indiferent de destinația obiectului chiriei, o chirie mai mare de cea ce corespunde chiriei din 1 Ianuarie 1914 computată în aur, se exceptează clădirile nou construite timp de 10 ani dela construire, făcându-se în caz contrar pasibil de delictul de uzură prevăzut

în legea XXV:2883 și fiind obligat a restitui chiriașului suma percepută în plus cu interesele legale. Partea lezată poate pretinde pe lângă suma smulșă prin uzură și dobinzile ei legale și desdăunarea cuvenită, însă toate aceste numai în termen de un an de zile dela rămânerea definitivă a sentinței penale, iar dacă sub durata raportului de chirie nu s'a pus în curs procedura penală, ori dacă din anumite motive nici nu se poate pune în curs în termen de un an dela încetarea raportului de chirie. Dacă partea lezată nu și-a validat acest drept în termenul de un an, îl poate valida, dela expirarea acestui termen încă un an, statul la cererea ministerului public prin dm. financiară, în cazul acesta suma ce se va judeca de instanță, se va incasa pe cale administrativă și se va întrebuița în favorul asistenței sociale.

Funcționarii publici, pensionarii, văduvele și orfanii lor vor plăti jumătatea chiriei valorate conform celei de mai sus și aceasta numai în caz că suma ajutorului de chirie ce o primesc după leafă sau penzie nu e mai mică, în caz contrar vor plăti numai suma aceasta mai mică.

4. Rechizițiile pot avea de obiect numai încăperile de cari dispune un proprietar sau chiriaș peste minimul stabilit prin prezenta lege și în nici un caz nu pot însemna evacuarea fie a chiriașului fie a proprietarului în întregime din imobil. Orice funcționar adm. sau militar care ar aduce ori executa o hotărâre de rechiziție ce ar avea consecință evacuarea în întregime a vreunei persoane din vreun imobil, indiferent de textul just sau nejust, în baza căruia deține persoana respectivă imobilul, se face pasibil de delictul ori crima violării de domiciliu și se pedepsește cu pedeapsa prevăzută în codul penal, rămânând neatrinse eventualele drepturi de despăgubire ale părții lezate, indiferent că s'a pus ori nu contra funcționarului respectiv în curs procedura penală sau disciplinară. Dreptul acesta de despăgubire se prescrie în termen de un an de zile dela data evacuării lui din imobil.

Minimul legal de locuințe este pentru o persoană 2 camere sau o cameră și bucătărie și accesorii, iar pentru o familie fără copii 3 camere, ori 2 camere și bucătărie. Pentru fiecare copil mai mare de 14 ani încă o cameră în plus, în nici un caz însă minimul nu poate fi mai mare de acest titlu cu mai mult de 2 camere în plus. Un plus peste numărul legal de 1 cameră pentru o persoană singură ca și de 2 camere pentru o familie face maximul de locuințe ce poate folosi civeva fie ca proprietar, fie ca chiriaș, și pentru orice cameră în plus peste acest maxim va plăti anual în casieria statului o taxă evaluată cu chiria ce ar reveni pentru o asemenea cameră, afară numai că va pune camerele în plus la dispoziția autorităților competente pentru plasarea funcționarilor publici.

5. Sub raport de chirie se înțelege în legea de față atât raporturile de chirie cât și raporturile de subchirie, iar sub proprietari se înțeleg și chiriașii principali în raporturile cu subchiriașii lor. În nici un caz însă nu se consideră raport de chirie când imobilul e pus la dispoziția angajatului de patron ca accesoriu al contractului de muncă sau de serviciu.

6. Sumele ce se vor incasa în baza acestei legi, se vor administra de adm. financiară separat și vor servi ca fond de a se înființa cooperative de construcțiuni.

Partea II

Atât proprietarul cât și chiriașul pot denunța raportul de chirie prin judecătoria de ocol competentă conform obiectului locațiunii.

Denunțarea se poate înainta numai în scris și trebuie să conțină:

- a) Numirea părților, profesiunea și domiciliul.
- b) Numirea obiectului locațiunii.
- c) Denunțarea cu arătarea exactă a termenului de evacuare, conform categoriei obiectului chiriei, așa dupăcum prevede regulamentul de locuințe al comunei respective (conform regulamentului de locuințe deosebit locuințe mari, mijlocii și mici; camere mobilate cu un termen de denunțare de $\frac{1}{2}$ an, $\frac{1}{4}$ an și 15 zile).

d) Dacă în privința denunțării chiriei este în contract o convențiune separată, arătarea acestei dispozițiuni.

Dacă partea, căreia trebuie înmănată denunțarea nu are domiciliu pe teritoriul, sau sediul judecătoriei, numele, locuința sau ocupațiunea persoanei căreia trebuie făcută înmânarea, sau cererea, ca să i-se numească un curator.

e) Dacă partea denunțătoare nu își are reședința pe teritoriul, sau la sediul judecătoriei de ocol, numirea unui încredințat de înmânare, după nume, locuință și ocupațiune cu reședința pe teritoriul sau sediul judecătoriei de ocol.

Denunțarea trebuie respinsă din oficiu:

- a) Dacă judecătoria nu este competentă de a judeca.
- b) Dacă denunțarea în scris nu a fost înaintată în forma stabilită de mai sus.

Dacă nu este caz de respingere, judecătoria comunică părții adverse un exemplar al denunțării cu deciz arătând, că dacă are excepțiuni contra denunțării să le înainteze judecătoriei în termen de opt zile, socotite dela înmânare, căci în caz contrar are loc executarea.

În deciz trebuie arătat exact termenul executării fie în baza înțelegerii arătate în denunțare, fie în lipsa unei astfel de mențiuni în baza regulamentului existent în aceasta privință, obiceiului local, sau în baza legii, iar dacă termenul de executare nu se poate stabili pe aceasta bază, trebuie menționat în comunicare că evacuarea se va executa în ziua următoare zilei ultime a termenului de chirie, până la douăsprezece ore înainte de amiază.

Denunțarea trebuie înmănată numai pe teritoriul sau numai la sediul judecătoriei de ocol competentă și conform regulilor, după cari trebuie înmănat scriptul de acțiuni cu citația pentru desbaterea de constituire.

Dacă înmânarea denunțării făcută părții, contra căreia se face denunțarea, s'a efectuat numai după expirarea termenului stabilit în contract, iar în lipsa acestuia, după expirarea celui stabilit în regulament, de obiceiul local, sau de lege, ce servesc de direcție în aceasta privință, denunțarea are efect numai când din această cauză partea, în contra căreia este îndreptată denunțarea, nu înaintează excepțiuni în termenul stabilit mai sus.

Excepțiunea contra denunțării, trebuie făcută în scris judecătoriei și va servi în același timp pentru prepararea desbaterei orale.

Excepțiunea făcută numai din una dintre mai

multe părți folosește și celorlalte. Excepțiunea tardivă trebuie respinsă din oficiu.

Dacă judecătoria nu găsește că excepțiunea este tardivă, fixează ziua constituirii procesului și a desbaterei în fond.

Desbaterea în fond și sentința se extind numai asupra chesțiunii valabilității, sau nevalabilității denunțării și asupra obligațiunii părâtului, că este dator a preda obiectul chiriei.

În sentința condamnatoare termenul trebuie stabilit conform celor arătate mai sus. Dacă însă în timpul când se dă sentința, acest termen de îndeplinire nu se mai poate aplica din cauza expirării lui, părâtul trebuie obligat la îndeplinire de 8 zile.

Sentința obligatorie trebuie declarată de execuție independent de rămânerea ei definitivă și fără aplicarea §-ului 221 din legea de execuție.

Cheltuelile denunțării, sau somărei și ale excepțiunilor, trebuiesc socotite la cheltuelile procesului.

Dacă partea denunțătoare nu se prezintă la desbatere, judecătoria declară prin deciz denunțarea ca nevalabilă.

Partea adversă nu poate ataca cu opoziție sentința dată în baza omisiunii înfățișării.

Cererea de justificare se poate înainta numai în opt zile, socotite dela ziua sau termenul omis.

Termenul de apel este de 8 zile.

Apelul trebuie rezolvat fără fixarea desbaterei orale prin predare publică, conform §-lui 513 P. c. Contra sentinței dată în apel nu are loc revizuire.

Partea care a suferit o violare de drept în procedura stabilită în acest titlu, poate valorifica creanța ei pe cale ordinară a legii.

Intrucât regulile acestea nu dispun altfel, trebuiesc aplicate regulile referitoare la procedura judecătorei de ocol. Toate dispozițiunile prevăzute în legea chiriilor se abrogă, urmând a se aplica în toate chesțiunile dintre proprietari și chiriași, în afară de cele reglementate prin legea de față dispozițiunile dreptului comun.

Prin dispozițiunile acestea nu se ating întru nimic dispozițiunile în vigoare pentru calea ordinară a legii.

Cred că puțin va fi de agăugat la aceasta schiță de proiect pentruca să putem spune, că e rezolvată chesțiunea. O lege excepțională cu cât e mai lapidară, cu atât mai ușor poate intra în conștiința publică, pânăcând o lege ce conține prea multă cauzistică, nu numai că nu poate fi aplicată ușor din cauza prea multor dispozițiuni de amănunte, în cari de cele mai multe ori se pierde principiul, dar pe lângă aceea că nu poate intra așa ușor în concepția generală, cuprinde în mod fatal și antimonii. Deaceea aș fi de părere că în orice caz legiuitorul să se mulțumească a reglementa numai chesțiunile principiare, fără a intra în prea multe amănunte, cari în loc să clarifice, încurcă mai mult problema de rezolvat.

Conform proiectului schițat, sunt de părere, după cum am anticipat deja, ca în principiu să se prelungească toate raporturile de chirie, indiferent de calitatea chiriașului, pentrucă muncitorul și micul industriaș are tot așa lipsă de scutul legii, ca și funcționarul public.

Termenul de protecție de 10 ani pentru imobilele nou construite ar servi a încuraja pe capitaliști a construi, totașa ca și excepțiunile dela prorogarea promulgată ca principiu,

În special excepțiunea dela p. 1 am luat-o pentru a determina și mai mult la construire. E drept că majorarea cu taxe a camerilor folosite peste maximul legal are acelaș scop (în Viena s'a zidit din taxele percepute dela proprietari pe acest titlu peste 25,000 locuințe), dar e întrebare, că la noi, unde banul public dispăre, așa de ușor și fără sancțiuni, putea-va ajunge la acelaș rezultat?

Extinderea proprietarilor stabiliți în localitate după data de 1 Ianuarie 1914 nu e de admis, pentru că cei mai mulți dintre aceștia sunt elemente strecurate prin fraudă în țară, streine de neamul român și prin urmare nedorite pentru statul român.

Condițiunea valabilității contractului de chirie de forma scrisă și viza adm. financiară, servește pe deoparte, ca fiscal să nu poată fi frustrat în drepturile sale, iar pe de altă parte, ca să nu se poată eluda dispozițiunea cu privire la maximalizarea chiriei și astfel nu numai că se va curma specula cu locuințe așa de înfloritoare, dar și procesele de evacuare se vor împușina imediat ce proprietarul s'a convins, că nu câștigă nimic prin schimbarea chiriașului, nepunând incasa nici dela chiriașul nou mai mult decât dela chiriașul vechiu.

Limitarea chiriei pentru toate imobilele, deci pentru cele ce cad în afară de termenul de protecție de 10 ani, indiferent de destinația imobilului, se impune în afară de motivele de mai sus mai ales pentru motivul, că cu cât e mai hazard un comerciant, cu atât va plăti mai mare chirie proprietarului său, punând însă și aceasta, ca orice alte taxe, ce i-se iau pe drept ori pe nedrept în sarcina clienților, adică a publicului și indefinitiv tot publicul este acele care rămâne speculat și nu comerciantul, ori dacă se urmărește comercianți speculanți, pentru ce să nu fie urmăriți și aceia, cari îl silesc a face speculă?

Favorizarea funcționarilor publici și a pensionarilor cu privire la maximarea chiriei, cred că nici nu e nevoie de a o motiva.

Desființarea rechizițiilor nu poate avea loc, pentru că, mai ales în Ardeal, nu s'ar putea plasa funcționarii, proprietarii streini au i-ar primi bucuroși ca chiriași. E de lipsă însă a lua măsuri pentru ca să se curme abuzurile. Rechiziția nu e altceva decât o sarcină impusă deținătorului unui imobil care are camere în plus peste minimul necesar, nu poate însă însemna expulzarea lui din imobil. Nici în trecut nu a admis aceasta nici o dispozițiune legală, și cu toate acestea s'a făcut, aplicându-se rechizițiile mai mult oamenilor săraci, cari nu au proptele printre marii și tarii zilei, în loc să se fi aplicat față de aceia, cari se răsfățază în apartamente ce ar putea adăposti o mulțime de „nevoiași”, — cred, deci, că e absolut necesar a se proceda față de funcționarii abuzivi cu cea mai mare rigoare.

Dealtcum, majorarea taxelor de lux, conform punctului 4, cred că va face cât mai iute superfluă orice rechiziție forțată, iar prin dispoziția dela punctul 1 f) locuințele vor deveni libere după anumit stagiu în mod automat, fără ca să mai fie necesar a se ocupa de aceasta chestiune legiuitorul din an în an.

Ce privește partea formală a proiectului schișat, aceea e analoagă cu dispozițiile existente în procedura ardeleană și e necesară pentru a se putea soluționa în mod sumar chestiunea denunțării, fără a sili părțile să recurgă și în această chestiune la calea de proces atât de anevoiasă și costisitoare.

Toate celelalte chestiuni nereglementate aici, sunt mult mai bine reglementate în dreptul comun, decât în legea chiriilor și, prin urmare, cred că e logic a fi restabilite. Așa de ex. nici un text de drept comun nu permite chiriașului să depună chiria, fără a o oferi proprietarului, pânăcând legea actuală permite depunerea, fără nici o condițiune, și chiriașii se folosesc de acest text față de proprietari pur și simplu din șicană, și aceasta mulțumită codificării făcută în pripă și cu nepricepere, care, în loc să aplaneze, mărește și mai mult conflictele între cele două tabere cu deviza „bellum omnium contra omnes”.

Dr Anca Iustin Leontin
judecător la Tribunalul Cluj

Viitoarea lege a chiriilor

În articolul precedent am prezentat câteva puncte pe care trebuie să se întemeieze viitorul regim al locuințelor închiriate. Aceste puncte sunt:

1. Prelungirea termenelor de închiriere și renunțarea la libera tranzacție.

2. Prelungirea pe termen lung, cel puțin de 5 ani.

3. Sporul de chirie de 10 până la 25 ori față de chiria de la 1926.

4. Evacuările să nu atingă o serie de chiriași fără alt venit de cât salariul, remunerația sau pensia.

Să desvolt:

Intâiul punct: pentru ce nu libera tranzacție generalizată?

Dacă legile ar fi să aibă numai scopul de a proclama principiul, firește că libertatea de contractare ar găsi cu greu contrazicători. Dar legile sunt făcute ca să fie practicate spre a putea fi aplicate; de aceea ele trebuie să răspundă, nu la satisfacerea principiilor, ci la împrejurările fiecărui moment. Dar ce însemnează libera tranzacție?

Libera tranzacție însemnează dreptul pentru proprietar, pe de o parte de a impune chiriașului chiria hotărâită arbitrar, și pe de altă parte de a-și alege chiriașul.

Care este, în practică, astăzi, media chiriei, sau mai bine zis, cea mai mică chirie pentru un apartament modest de trei până la patru camere?

E cunoscut: sub 90.000 lei, sub cel mai puțin 80.000 lei pe la marginile Bucureștilor în curți aglomerate și insalubre, e peste puțină de găsit un asemenea apartament. Dar câți chiriași dintre cei apărași astăzi prin legea excepțională ar putea plăti această chirie?

Câți funcționari, pensionari, ziaristi, invalizi de război, scriitori, muncitori câștigă atât cu cât să poată plăti între 80 și 120.000 lei pentru locuință?

Salariul de 10.000 lei lunar — de pensii nu mai vorbim — este pentru toate aceste profesii un maximum; dacă s'ar decreta libera tranzacție, a doua zi întreg salariul sau venitul va trebui afectat chiriei.

Un militant al cauzei proprietariului spunea. Dacă s'ar decreta libera tranzacție, chiriile ar scădea, firește, fiindcă cel puțin douăzeci mii sau trei zeci mii apartamente ar intra în circulație.

Oferta mărindu-se considerabil, e fatal ca prețurile să scadă. Argumentul e copilăresc.

Dacă 20 mii apartamente din nou construite ar fi oferite astăzi clientelei, este evident că ofertă atât de mare ar provoca concurența, deci scăderea pre-

jurilor. Dar nu trebuie să uităm că în ziua în care 20 mii apartamente ar rămâne libere, prin libera tranzacție legiferată, vor apare și 20 mii chiriași solicitanți. Cererea va însoți oferta, iar concurența mare dintre toți chiriașii rămași fără locuință, va spori considerabil chiriile.

Nu trebuie prea mare cultură de economie politică spre a ști că jocul ofertei și al cererii nu se poate produce de cât atunci când la o sporire a ofertei nu corespunde și o sporire a cererii, și vice-versa. Iar în unele cazuri — precum a acel ce ne preocupă — creșterea ofertei ar fi factice, fiindcă ar provoca ea însăși creșterea cererii.

Prin urmare, pentru o numeroasă categorie de chiriași libera tranzacție n'ar însemna de cât ruina familiilor, limitarea căsătoriilor la clasa oamenilor bogați, creșterea prostituției și ispilirea oamenilor, ca să poată trăi, la toate expediente.

Dar nici proprietatea nu poate rămâne la nesfârșit grevată de incapacitatea libertății mișcărilor. Atunci, ce e de făcut pentru a pune și proprietatea clădită sub scutul echității?

Răspunsul îl voi da dezvoltând un al doilea punct, cel privitor la sporirea cotelor.

Greșala tuturor legilor excepționale de după război, este că n'au ținut în deajuns seama și de interesele foarte legitime ale proprietății. Legiuitorul, timp de 8 ani n'a pătruns în deajuns problema, căci s'a pus pe terenul *părții* unei categorii de chiriași, ceea ce nu trebuia să fie.

În interes social și pentru apărarea marelui clasă a oamenilor cu punga ușoară, legea trebuia numai să *protejeze* pe chiriași interesați împotriva pornirii proprietarilor de a-i sugruma cu chirii maxime, exagerate, dar nu și să-i *părtească*. Însă toate legile excepționale dela 1918 încoace prezintă acest mare cusur, că nu se mărginesc a *proteja*, dar *părtesc*, căci au făcut greșala de a confunda *protegierea* cu *părțirea*.

Care era, care este interesul social cel mare, cel care trebuie apărat cu orice preț și încă mulți ani de aci înainte? Acest interes este: să asigure fie căruia o locuință și în același timp să asigure și trănicia clădirilor fără a frustra pe proprietar — în chip aproape definitiv câte odată — de drepturile lui asupra averii sale.

Dar cum se putea obține această? Este dela sine înțeles: Asigurarea locuinței nu o poate da decât înlăturarea fără nici o slăbiciune a liberei tranzacții, asigurare nedărăpănării clădirii și respectarea drepturilor proprietarului, prin admiterea unor cote sporitoare cu mult mai urcate decât cele ce au fost admise până aci.

Toate legile excepționale de după război, privitoare la chirii, n'au avut în vedere de cât apărarea exclusivă a funcționarilor Statului.

Statul neputând urca salariile, atât cum impunea scumpirea traiului, a voit să-și ajute slujbașii ușurându-le sarcina chiriei. Cu alte cuvinte, Statul a trecut o însemnată parte a îndatoririi sale asupra proprietății clădite impunând o îndatorire vexatorie unei părți a cetățenilor. Iată nedreptatea.

Statul n'avea decât dreptul — un drept transformat în datorie imperioasă — să împiedece specula, adică exploatarea chiriașului de către proprietar, dar nu să răpească proprietarului puțința de a beneficia legitim de venitul proprietății sale.

Când Statul a procedat astfel, el nu s'a gândit nici la echitate, nici la marele interes social, dar a procedat numai sub sila unei forțe active: funcționarii fiind mulți sunt o însemnată valoare electorală; funcționarii fiind organizați pot, prin greve, să paralizeze funcționarea serviciilor publice.

Atât e de adevărat că numai aceasta a fost preocuparea diferiților legiuitori, este lucrul văzut că legea acum în vigoare a părăsit liberei tranzacții pe toți oamenii nevoiași afară de funcționari și de pensionarii Statului. O nedreptate strigătoare care va trebui rectificată prin viitoarea lege.

Statul, ținând seamă numai de interesul său mărginit și perzând din vedere interesul general cât și ceea ce nu trebuia răpit proprietății, a impus proprietarilor un număr de chiriași privilegiați.

Chiriașilor le-a făcut un foarte rău serviciu, fiindcă, în loc cu sporul să crească normal, dela period la period, el va crește astăzi brutal, saltul în sus va fi foarte mare, fiindcă numai cu chipul acesta se va putea înlătura marele neajuns, care este libera tranzacție.

Am citit cum că Liga Chiriașilor propune ca sporul să atingă o cincime a venitului declarat al chiriașului. Aceasta este proporția clasică din manualele de economie politică. Dar nu mai suntem acolo. Principiile economiei politice liberale sunt primare de mult, astăzi trăim sub regimul dictaturii Statului. Și dacă cerem proprietarilor să renunțe la beneficiile aceleiași științe economice, în numele unui interes social covârșitor, este destul de echitabil ca și chiriașul să renunțe la fel.

Dreptul chiriașului ca și interesul său este să i se asigure locuința fără a fi silit să plătească o chirie mai presus de mijloacele sale. De aci încolo nu mai are dreptul la nici un privilegiu.

Iată de ce am propus câmpul între sporul minimal de 10 ori chiria dela 1916 și sporul maximal de 25 ori. Pentru fiecare caz în parte, justiția va fixa chiria înăuntrul acestui vast câmp.

Casele mai au nevoie și dereparațiuni de întreținere afară de cele locative. Aci intervine celalt punct, prelungirea contractelor în termen cât mai lung.

O altă greșală, a celor cari au făcut legile excepționale de la 1918 până acum trei ani, a fost prelungirile pe termene scurte.

Împotriva acestei tendinței am protestat în toate Comisiunile consultative la care am participat, dar cine să te asculte. Căci pe semne, dacă limba a fost dată omului ca să-și ascundă gândirea, se vede că inteligența i-a fost atribuită ca să facă greșeli.

Prelungirea pe termene scurte a fost o calamitate pentru proprietate. Și ceea ce e semnificativ este că împotriva interesului lor, totdeauna proprietarii s'au împotrivit termenelor lungi.

Ce și-au închipuit proprietarii? Ei și-au închipuit, întotdeauna că legea cea nouă va fi cea din urmă, că după această lege va veni libera tranzacție și atunci au spus, firește cu cât legea va fi cu termen mai scurt, cu atât libera tranzacție va veni mai repede. Această scurtime de vedere a contribuit ca foarte multe case să se dărăpene. Și iată de ce:

Dacă legea ar fi acordat termene mai lungi, de 5 ani spre exemplu, s'ar fi putut impune chiriașilor și o parte a reparațiilor: ceva mai mult, nu puțin chiriași ar fi repetat de la buna lor voie. Dar care chiriaș s'a putut hotărî să repare, dacă de aceste

reparațiuni el d'ăibă s'ar fi folosit, căci folosul ar fi revenit numai proprietarului și chiriașului următor.

Apoi termenele scurte mențin nesiguranța și agitația în țară. În interesul linistei, al proprietarului și al clădirilor cât și al chiriașilor termenul de prelungire al regimului de excepțiune trebuie să fie cât mai lung, cel puțin de 5 ani.

În viitorul articol voi atinge celelalte elemente ale acestei legi și voi încheia.

Am expus cât mai rezumat bazele, pe care ar trebui să fie așezată viitoarea lege a închirierilor.

Să conchid:

1. Am spus, că libera tranzacție generalizată nu poate fi legiferată. Poate fi legiferată numai pentru aceia al căror venit anual trece de 200.000 lei. Mai jos de această cifră, — mai ales dacă chiriașul are sarcini familiare, — omul n'ar putea plăti chiria în târgul închirierii libere. De aceea, prelungirea regimului de excepțiune trebuie menținută pentru toți aceia, cari au un venit mai jos de cifra ce am notat.

2. Cotele trebuie sporite.

Am propus ca aceste cote să fie sporite dela minimum 10 ori chiria dela 1916 până la maximum 25 ori.

Și am adăugat că justiției îi va reveni să aprecieze căruia chiriaș să i se aplice minima, căruia maxima, și cărora cotele intermediare între 10 și 25.

Bineînțeles, justiția va ține seama de un număr de elemente precum: venitul chiriașului, situația lui socială, profesia ce exercită cât și sarcinile ce-l apasă.

Cota de 25 ori chiria dela 1916 nu va fi aprobată firește, decât aceluia, cari n'au sarcini de familie și al căror venit atinge 200.000 lei.

3. Să nu poată fi evacuați, sub nici un cuvânt, aplicându-se însă cotele majorate — funcționarii publici, pensionarii statului, județelor, comunelor, societăților recunoscute persoane morale, ziariștii și scriitorii membri ai societăților recunoscute, invalizii și văduvele de război, funcționarii comerciali cu salarii sub 200.000 lei, meseriașii, lucrătorii și servitorii.

4. Prolungirea să se facă pe termen de cel puțin 5 ani, pentru cuvintele pe care le-am arătat în articolele precedente.

5. Cei mai năpăstuiți sunt astăzi pensionarii. Nici un pensionar fără alt venit în ajutor, n'ar putea înfrânta viața, dacă n'ar fi întreținut de un al doilea. Să se mențină dar, foarte înțeleapta dispoziție din legea lui Gheorghe Mărzescu, ca pensionarul să nu poată fi evacuat chiar dacă contractul de închiriere este făcut pe numele unui ascendent sau descendent.

Afară de pensionarii bogați, prin averi personale, toți ceilalți sunt întreținuți de rude, în general de descendenți: copii, nepoți, gineri etc. Prin urmare pensionarii a căror pensie, *dimpneuna cu venitul ascendentului sau descendentului în casa căruia locuiește nu atinge venitul de 200.000 lei anual*, să nu poată fi evacuați.

6. De toate favorurile și derogările excepționale acordate proprietarilor prin viitoarea lege, să nu profite decât aceia cari erau proprietari la 1916. Avantajele acordate prin legea în exercițiu cât și prin legile precedente și aceluia cari au cumpărat case după 1918, n'au fost decât revoltătoare favoruri pentru anumite persoane influente. Bineînțeles, de protejare au beneficiat și alți norocoși aflați în categoria asemnată.

Acei cari erau proprietari la 1916, pot învoa

surprinderea, pot opune că n'ar fi închiriat dacă ar fi putut prevedea era legilor excepționale. Nu acesta e cazul aceluia, cari au cumpărat după 1916.

Aceștia au cumpărat în timpul regimului excepțional, aceștia cumpărând au primit situația, aceștia nu pot invoca că sunt proprietari săraci, cari nu trăiesc decât din venitul proprietății lor. Aceștia, dacă au cumpărat după 1918, sunt oameni bogați, fiindcă au putut cumpăra în epoca celor mai urcate prețuri la imobile. Pentru aceștia dar, nici o favoare, fiindcă de favoruri nu pot fi beneficiari bogații.

Să poată reintra în casele lor, dacă nu pot plăti chiria aiurea: bătrâna văduvă, pensionara, omul încărcat de greutățile familiare, acela sau aceea, care, mai săraci decât chiriașul lor, erau proprietari la 1916.

Cred că propunerile mele nu pot fi respinse nici de proprietarii și nici de chiriași cumpărați și animați de spiritul echității. Viitoarea lege trebuie să fie rezultatul sacrificiilor consimțite din două părți, iar temelie ei: un cămin pentru toate lumea.

Proprietarii cer libera tranzacție, *Liga Chiriașilor* răspunde, firește, oferind chiria de $\frac{1}{6}$ din venitul chiriașului. Nici una din aceste cerințe nu poate fi acceptată; dacă e vorba să ne înțelegem omenește.

(Univ.)

C. B.

Regimul închirierilor

În momentul de față proprietarii provocați continuu de către agitatorii chiriașilor, se văd forțați să se apere contra acestora, în contra părerilor emise și care tind nici mai mult nici mai puțin, decât să se provoace o nouă legiferare a prelungirilor legale a închirierilor.

Noi credeam, față de declarația categorică a fostului ministru Mărzescu, când cerea legiferarea actualei legi la 1924, că libertatea tranzacțiilor integrale atunci, era inoportună, dar proiectul face un pas considerabil pentru realizarea liberei tranzacții, după trei ani, că este ultima prelungire. Și față de pasul făcut prin scoaterea prăvăliilor la libera tranzacție la termenul stabilit de lege, ne făcea să credem că chiriașii au fost avertizați din timp că în anul 1927, fiecare să-și găsească un cămin pe baza liberei tranzacții.

Fiindcă e nedrept ca:

1. Proprietarii-chiriași să plătească chirii de liberă tranzacție, iar chiriașii lor să stea în casele proprietarilor cu chirii comprimate.

2. E nedrept ca proprietarii să nu poată da copilor lor casele de zestre, iar aceștia să nu poată intra în casele părinților lor;

3. E nedrept, ca legipitorul să se preocupe de chiriașii cu venituri de la 100.000—400.000 fără să se intereseze, dacă proprietarii au și ei asemenea venituri;

4. E nedrept, ca legea să protejeze pe funcționarii cărora li s'au mărit lefurile dela 20—40 ori, față de ce primeau înainte, iar proprietarii să primească sporul de 4 ori înainte de război;

5. E nedrept să se eternizeze în casele proprietarilor, funcționarii, etc., pe lângă care s'au alăturat alte 2—3 persoane, bine stabilite, iar proprietarul să primească o singură chirie;

6. E nedrept ca Statul să scumpească totul de 40—50 ori, iar proprietarilor să li se impună chirii

comprimate, cu de 4 ori înainte de război;

7. De ce chiriașul presupus în imposibilitate de a plăti chiria potrivit vremii, să nu si restrângă încapările, numai la strictul necesar și în raport cu ceea ce vrea și poate să plătească?

8. E nedrept ca proprietarul să nu poată intra în imobilul proprietatea sa.

9. Regimul filodormelor este o îmbogățire ilicită, Statul însă prin legile de protecțiune l-a încurajat pe spinarea proprietarilor.

10. Libera tranzacție va face să se refacă, apartamentele existente în apartamente noi, la îndemâna fiecăruia.

11. E nedrept ca o singură clasă socială să facă sacrificiu când trebuie să-l facă toți, fie sub formă de renunțări în favoarea celor lipsiți.

12. Stabilitatea legilor, garantarea și executarea lor, libera tranzacție, vor îndemna societățile de construcție, să înceapă opera de clădiri.

13. Scumpetea vieții și devalorizarea leului, fac pe proprietari, niște deținători de capitaluri moarte.

Statul nu-și mai poate incasa în proporție dările.

Proprietarii nu pot întreține imobilele, casele se ruinează.

14. Să se aplice același regim funcționarilor, văduvelor de război, orfanilor și pensionarilor proprietari, care s'a aplicat chiriașilor în aceeași categorie.

15. E nedrept, ca toți funcționarii, fără excepțiune, adică și acei ce sunt proprietari, și acei cari nu plătesc chirie, să primească aceeași indemnizație de chirie, uniformă cu cei ce plătesc chirie.

Pe de o parte se stabilește o inegalitate flagrantă, întrucât indemnizația de chirie și leafa pentru unii, merg cu desăvârșire la o altă destinație, decât la ceilalți.

16. Este sfidător să se mai vorbească, cerându-se protecțiunea funcționarilor publici, pensionarilor, etc. de funcționarii Societăților recunoscute persoane morale cărora legea pentru încurajarea construcțiilor le pune în obligație să le construiască locuințe și aceștia toți câștigă în valuta zilei și e nedrept să plătească chirii comprimate de protecții.

Toate acestea mă fac să apelez la spiritul de echitate al guvernanților, să nu se lase intimidat de cei ce vor ca pe spinarea proprietății, să se așeze o nouă lege de încăușare, fiind că proprietarii au și ei dreptul la protecția legilor ca toți fiii acestei țări.

Bosnief Paraschivescu.

Noul regim al închirierilor

Situația locuințelor nu mai este: nici ca aceea de acum 10 ani; nici ca aceea de acum 5 sau 3 ani, decând se tot prelungesc contractele de închiriere.

Cine nu știe, că de atunci s'au construit mereu, sute de locuințe, din care multe stau goale; și că chiar casele vechi, care au fost evacuate de chiriașii lor, stau multe, tot goale, n'are decât să se plimbe pe străzile Capitalei, și se va convinge; sau, să citească mica publicitate de prin gazete, și se va minuna de câte oferte de locuințe se fac. Prin urmare, pe nedrept se mai vorbește azi de criză de locuințe.

După ce se va recunoaște acest fapt, vor răspunde desigur unii: da, sunt multe locuințe goale, însă ele sunt prea scumpe; proprietarii lor sunt prea exigenți.

Deci, să se mai prelungescă contractele caselor în care stăm efîn și comod, încă pe 5—10 ani, până ce se vor efîni toate, până ce vom ajunge la normal.

Să presupunem, că încă nu sunt destule locuințe și deaceea sunt scumpe și neaccesibile, acele ce stau goale, — totașa precum am presupune, că nu sunt destule obiecte de primă necesitate pe piață, și deaceea sunt de o sută de ori și chiar mai scumpe decât în 1916; totașa, cum am presupune că avem lipsă de brațe, deaceea mâna de operă, — munca manuală, — e de 300 de ori mai scumpă ca atunci, Dar cine garantează, că în acești 5 ani ce se cer. societățile, Statul, județele, municipiile, etc., vor face locuințe pentru personalul lor, așa cum prevede legea în ființă, pe hârtie? Dacă aceste instituțiuni n'au făcut nimic în 10 ani — pentru că este știut de toți, că legile se aplică cu rigoare numai contra celor mici și proști; și că aceia cari le calcă și nesocotesc, sunt tocmai persoanele morale citate — crede cineva, că în alți 5 ani se va face ceva? Și atunci, altă prelungire!

Dar, este drept ca numai proprietarii cari au avut nenorocirea să-și închirieze casele în 1916, să fie în mod indirect expropriați de avuții lor, în profitul unor chiriași, fie ei cât de nevoiași? Nu e acesta un adevărat abuz protejat de lege?

De cei nevoiași, trebuie să se ocupe departamentul Muncii societățile de patronaj, Statul, primăria, societatea întregă în fine, nu numai o clasă de cetățeni ajunsă deja la sapă de lemn.

Pentru că un autor găsea un corectiv la prelungire într'o sporire mai simțitoare a chiriei, întreb: oare numai cuantumul chiriei trebuie să-l aibă în vedere legiuitorul? Suferințele morale, nu? Pentru că sunt proprietari și chiriași cari de 10 ani trăiesc într'o dușmănie de moarte; câte bătăi, crime chiar, procese n'au fost și nu sunt încă. Este omenesc lucru, de a mai ține pe unii și pe alții, în această tortură morală?

Mi se va zice însă: ce propunere faceți?

Ca să mai facem încă un pas spre normalul, care se tot depărtează ca o fata morgana, iată în câteva cuvinte, ce cred că trebuie de făcut.

1. Să se lase încirierea liberă a locuințelor, adică să se lase proprietarului liberă alegere a chiriașului său, cu care să poată trăi în pace, iar nu să i-se impună cu sila prin lege, chiriașul, căci aceasta este antisocial, este crud.

2. Stabilirea prin lege a unui quantum de chirie așa cum am văzut că să propune dacă se voiește, proporțional cu scumpetea generală, și după importanța și situația locuinței; iar nu după averea chiriașului, pe care niciodată nu o vom putea afla, și nici după aceea a proprietarului, pe care numai el o știe.

3. Sancțiuni severe pentru proprietarul care s'ar dovedi că a luat pe sub mână mai mult decât a stabilit legea; dovada incumbă chiriașului nedreptățit.

4. Nici un imobil să nu rămână neînchiriat; sancțiuni severe pentru proprietarul care își va ține neînchiriat imobilul, fără cauză bine determinată. Chiriașului căruia i-s'ar refuza închirierea, îi incumbă a face dovada în fața justiției.

Deaceea, toți aceia, cari se ocupă de această nesfârșită chesfiune — care totuși ar trebui sfârșită, totașa cum s'a procedat cu prăvăliile —, fie proprietarii, fie chiriașii cari vor lucra în comisiunea respectivă, nu trebuie să se gândească numai la interesele lor personale, căci atunci iar vom avea o lege făurită

în vederea unor anumite persoane, ceea ce este anarhic și revollător; ei să facă lege echitabilă și în folosul general. O asemenea lege nu poate fi decât în sensul celor 4 articole semnalate mai sus.

Prevăd obiecțiunile care s'ar putea ridica, dar îmi rezerv dreptul, să răspund, după ce vor fi concretizate.

(Univ.)

Em. I.

JURISPRUDENȚA

România, Curtea de Apel Timișoara Secția I

Nr. C. I. 561—1926.

Legea de exploatare a CFR — Regulamentul casei muncii CFR
Art. 44 Constituție — Interpretare — Deosebiri — Adnotare

S e n t i n ț a

Confirmă sentința primei instanțe cu aceea parțială modificare, că acțiunea o admite cu titlu de despăgubire și în aceasta bază îi judecă cheltueli de înmormântare și rentă viageră în sumele stabilite de prima instanță singură numai pentru reclamantă pe durata vieții ori până la remăritare.

Declară această sentință de provizoriu executorie, indiferent de recursul în casație în baza art. 509 din pr. c.

Obligă pe pârâtă, ca în termen de 15 zile și sub sancțiunea execuției silite să plătească reclamantei suma de 3227 lei (treimii douăscut: douăzeci și șapte lei) cheltueli ivite în apel.

M o t i v e :

Sentința primei instanțe a apelat-o pârâtă, cerând reformarea acelei sentințe și respingerea acțiunii reclamantei cu spese.

Reclamanta prin reprezentantul său atât oral cât și prin întâmpinarea sa, a cerut respingerea apelului și confirmarea sentinței primei instanțe cu spese de apel. Susținerile amănunțite ale părților se găsesc consemnate în scriptele lor repective de sub nr. 12 și 13, precum și în procesul verbal al ședinței din 3 Mai a. c. la care se face referire.

C u r t e a

Având în vedere, că prima instanță stabilește în fapt, că soțul reclamantei, șef de tren, în serviciul CFR, încetat din viață în ziua de 23 Februar 1924 în accidentul de cale ferată provocat prin culpa administrației CFR.

Având în vedere că această stare de fapt este necontestată și rezultă de altminteri și din actele dosarului cauzei, deaceia Curtea o acceptă ca corectă.

Având în vedere, că în asemenea situațiune de fapt, prima instanță a stabilit responsabilitatea pârâtei administrației a CFR, și aplicând dispozițiile legii XVIII din 1874 pe care o socotește încă în vigoare, față cu dispozițiile art. 92 al Regulamentului legii pentru organizarea casei muncii CFR, obligă pe pârâtă să plătească reclamantei un ajutor de înmormântare, precum și o sumă oarecare cu titlu de daune sub forma unei rente viagere.

Având în vedere că procedând astfel, prima instanță a soluționat just conflictul — numai aparent, — între legea XVIII:1874 și legea pentru organizarea casei muncii CFR. În adevăr legea XVIII:1874 este o lege cu totul specială, reglementând responsabili-

itatea administrației CFR în cazurile de leziuni corporale și moarte, provocate prin culpa acelei administrației; pe când legea pentru organizarea casei muncii CFR îmbrățișând viața economică, socială și culturală a funcționarilor și lucrătorilor întrebuiți în serviciul CFR, își propune să ușureze traiul prin construirea de locuințe igienice, de case de sănătate, instituțiuni de cultură, magazine de consum, etc., la îndemâna lor și a familiilor lor. Deci, prin titlu, prin materia pe care o reglementează, cât și prin scopul pe care îl urmăresc aceste două legi, sunt cu totul diferite una de alta și nu au nici un punct de întâlnire una cu alta. Este adevărat că regulamentul legii pentru organizarea casei muncii CFR, trecând peste limitele ce-i fixează art. 17 din lege, precum și peste principiile de drept public în materie de regulment, reglementează chestiuni de care legea nu se ocupă, nici nu le indică, instituind prin art. 45 și următorii, pensuni în favoarea personalului, participând cu 5% și stabilind prin art. 47 al. 2 și 52 în favoarea soției funcționarului sau lucrătorului mort prin accident dreptul la 50% din pensiunea la care ar fi avut drept soțul în momentul morții. Un asemenea regulament făcut cu călcarea disp. art. 114 din constituțiune, nu poate fi socotit în stare să scoală din vigoare legea XVIII:1874, chiar dacă această lege ar cuprinde în ea dispozițiuni similare celor din acest regulament, căci față de legea însăși a casei Muncii CFR s'a arătat mai sus, că nu poate fi vorba de dispozițiuni similare. Dar dispozițiunile acestui regulament cu privire la pensiunea ce conferă soției funcționarului sau lucrătorului mort prin accident, nu sunt similare cu cele din legea XVIII—1874, ci constituiesc două drepturi deosebite și indedente unul de altul. Astfel pensiunea instituită de regulamentul legii prin organizația casei muncii CFR, constituie un drept al funcționarului sau lucrătorului derivând și bazându-se pe participarea lui la casa generală de pensuni sau pe cotizația sa de 5% din salariul pe care se înglobează la fondul pensiei, de aceea și cuantumul pensiunii statornicit în favoarea văduvei este același, adică 50% din pensiunea, la care ar fi avut drept soțul la data morții lui, indiferent dacă a murit de moarte naturală sau accidentală. Dreptul acesta de pensune nu exclude dreptul la desdăunare în caz de moarte, prin accident provocat prin culpa administrației CFR și exercitarea acestui din urmă drept se poate face cumulativ pe calea dreptului comun. Imprejurarea, că despăgubirea s'a acordat sub forma unei rente viagere sau până la remăritarea văduvei, nu însemnează, după cum prelinde pârâtă CFR, că văduva obține două pensuni, pentru că modalitatea despăgubirii, nu schimbă întru nimic natura dreptului și a titlului pe care se bazează. Deci acțiunea pentru despăgubire întemeiată de dispozițiunile legii XVIII:1874 formulată de reclamantă fiind admisibilă în drept, și întemeiată în fond trebuie comisă cu atât mai mult cu cât Direcțiunea Generală Regională CFR, prin adresa nr. 7358—1924 către reclamantă, declară că pe lângă ajutorul în total de 1050 lei acordat acesteia, nu înțelege să mai dea nimic altceva.

În ceea ce privește ajutorul de înmormântare, Curtea a admis ca exact cuantumul fixat de prima instanță, fiind seamă și de dispozițiunile din statutul funcționarilor. Cât pentru despăgubirea în sine, Curtea a acceptat modalitatea plății, stabilită de prima

instanță, deoarece această modalitate este consacrată printr-o jurisprudență constatată în materie de astfel de despăgubiri, iar referitor la cuantumul daunei fixat de prima instanță, Curtea deasemenea l-a menținut fiind așa de minim față de nevoile reclamantei și scumpetea vieții, încât nu ajunge nici pentru satisfacerea acelor nevoi ale reclamantei, nemai vorbind de ale copiilor ei, pentru cari în acest proces nu s'a cerut și nu s'a judecat nimic.

Pentru aceste motive sentința primei instanțe a fost confirmată cu acea modificare, că acțiunea reclamantei se admite cu titlu de despăgubire, așa cum se arată în dispozitivul prezentei sentințe.

În conformitate cu dispozițiunile art. 509 pr. c. sentința aceasta se declară provizoriu executoriu, independent de calea recursului în casație.

Cheltuelile de apel s'au acordat conform dispozițiilor § 509 pr. civ.

Timișoara, la 3 Mai 1926.

Secția II

Nr. C. II. 562/11/1926.

S e n t i n ț ă

În baza disp. art. 180 p. 2 pr. civ. scoate din vigoare sentința cu nr. C 718/1924 din 11 Noembrie 1924 a Tribunalului Caransebeș și încetează procesul.

Obligă pe reclamantă să plătească pârâtei în 15 (cincisprezece) zile 1500 (unamiecincisute) lei cheltueli la prima instanță și 3200 (treimiidousute) lei cheltueli de apel.

M o t i v e :

Tribunalul Caransebeș prin sentința mai sus indicată a admis în parte acțiunea, respingând incidentul ridicat de pârâtă pe baza disp. art. 180 p. 2 pr. civ.

Contra sentinței Tribunalului a făcut apel în termen pârâta și a cerut reformarea sentinței, respingerea acțiunii și obligarea reclamantei la plata cheltuelilor pentru motivele că reclamanta trebuia să se adreseze administrației casei muncii CFR, al cărei membru a fost soțul reclamantei în calitate de funcționar al CFR și să ceară să i se acorde despăgubirile și pensia prevăzută de regulamentul casei muncii CFR, care a abrogat legea XVIII din 1874, motive pe larg expuse în apelul scris anexat la dosar sub 9.

Reclamanta a răspuns prin întimpinarea înreg. la nr. 718/1924 din 30 Ianuarie 1926, că legea și regulamentul casei muncii au de scop de a acorda un ajutor insuficient și provizor și că daunele cauzate funcționarilor sinistrați la CFR sau familiilor rămase după dâșii trebuiesc acordate potrivit legii XVIII: 1874, care n'a fost abrogată prin legea și regulamentul casei muncii, motive pe larg expuse în scriptul anexat la dosar.

La desbaterea de astăzi pârâta apelantă a expus cele predate la prima instanță și în apelul său scris și a cerut scoaterea din vigoare a sentinței și încetarea procesului cu cheltueli.

Intimata a expus acțiunea sa, cele predate la prima instanță și în întimpinarea sa și a cerut confirmarea sentinței primei instanțe cu cheltueli de apel.

C u r t e a :

Având în vedere că nu este contestat în fapt că soțul reclamantei a fost funcționar al casei CFR. în calitate de șef de tren și că a decedat în urma

lezunilor suferite într'un accident de tren, — ciocnire întâmplată între stațiile Timișlatina și Armeiș la 23 Febr. 1924:

Având în vedere apoi că soțul reclamantei în calitate de funcționar al CFR. era membru de drept al Casei Muncii CFR, fapt de asemenea necontestat între părți;

Considerând că prin disp. legii și ale regulamentului Casei Muncii CFR. s'au stabilit despăgubirile cele acorda Casa Muncii CFR. sub titlu de ajutor atât funcționarilor CFR. cât și familiilor lor, în caz de boală, de accident care a cauzat incapacitate de lucru și în caz de moarte, reglementându-se în mod amănunțit și modul de determinare al cheltuelilor de înmormântare și pensiunea care se acordă familiei funcționarului (văduvei și copiilor) în caz de moarte a funcționarului (a se vedea disp. art. 40, 51, 52 etc. din regul. legii);

Considerând apoi că întrucât prin aceste dispozițiuni ale legii și regulamentului Casei Muncii CFR. s'a legiferat și reglementat această chestiune referitoare la funcționarii CFR., care era legiferate și prin disp. art. 4 al legii XVIII: 1864, urmează că această din urmă lege să fie considerată ca abrogată, conform principiilor de drept, aplicate și prin disp. art. 92 din regul. legii casei Muncii CFR. care dispune expres că toate disp. din legile și regulamentele similare se abrogă.

Considerand mai de parte că din faptul că toți funcționarii CFR. sunt obligați să participe ca membri ai Casei Muncii CFR. urmează că dâșii acceptând funcție la CFR. au acceptat și modalitatea de despăgubirea și ajutorul prevăzută de legea și regul. Casei Muncii CFR. pentru cazurile de accidente și cuvinte lor sau familiei lor;

Că a admite părerea că funcționarii CFR. au, pe lângă dreptul la ajutorul prevăzut prin regulamentul legii Casei Muncii CFR și care, după cum am expus mai sus, constă în ajutor pentru cheltueli de înmormântare și pensii lunare, determinate conf. prevederilor regulamentului și dreptul de a mai prelinde despăgubiri pentru aceleași cheltueli de înmormântare și o rentă viageră, sub titlu de despăgubiri, ar însemna a admite că administrația CFR. să fie obligată a plăti de două ori sub două titluri diferite aceleași despăgubiri.

Că susținerea intimitei prin reprezentantul său că ajutorul prevăzut de legea și regulamentul Casei Muncii CFR. este un ajutor provizoriu, este nefondată, de oarace din disp. regulamentului care acordă atât cheltueli de înmormântare cât și pensii lunare, rezultă în mod evident că nu poate fi vorba numai de un ajutor provizoriu, ci de o adevărată rentă viageră, dată ca pensii lunare, pe lângă cheltuelile de înmormântare.

Că în fine dacă s'ar admite părerea că în caz de accidente familiile funcționarilor CFR. au dreptul să se adreseze instanțelor ordinare pentru cheltuelile de înmormântare și pentru o rentă viageră, conf. disp. legii XVIII: 1874 și că nu sunt obligată a se adresa Administrației Casei Muncii CFR. pentru a le determina drepturile, atunci în mod implicit se admite lăsarea în desuetudine a disp. legii și reg. Casei Muncii CFR. referitoare la ajutoarele date în aceste cazuri, pentru că dată fiind suma redusă a ajutorului prevăzut prin regulament C. M. CFR. familiile celor decedați în accidente nu se vor mai

adresa Casei Muncii CFR ci direct instanțelor ordinare de judecată, unde vor putea cere despăgubiri mai importante.

Pentru aceste motive Curtea a găsit că incidentul ridicat de pârâtă pe baza disp. art. 180 p. 2 pr. civ. este fondat și admitând apelul pârâtei, a trebuit să scoată din vigoare sentința Tribunalului și să înceteze procesul, obligând o pe baza disp. art. 508 pr. civ. la plata cheltuelilor de judecată.

Suma cheltuelilor s'a determinat pe baza disp. art. 425 pr. civ. și pe baza disp. art. 48 din legea privitoare la unificarea unor disp. din pr. civ. etc.

Timișoara, la 29 Aprilie 1926.

Adnotare. Din cele două sentințe de mai sus ale Curții de Apel Timișoara reiese modul de a vedea al secțiilor I. și II.

Secția I. cum rezultă din sentință respinge incidentul de incompetență ridicat atât la Tribunal cât și la Curtea de Apel, iar secția II. admitându-l reformează sentința Tribunalului prin respingerea acțiunii.

Secția I. în motivarea sentinței arată că regulamentul Casei Muncii CFR. în baza căruia s'a ridicat incidentul, nu poate fi aplicat, fiindcă (nu numai) acest regulament nu este în concordanța cu legea Casei Muncii care în dispozițiile ei nu prevede și acordarea pensiei personalului ci numai acordarea de ajutoare.

Și așa fiind zice secția I., acest regulament lezează art. 114 din constituție pentru că acolo este prevăzut ca un regulament poate numai interpreta o lege în limitele ei nu și întregi sau modifica conținutul ei, iar regulamentul Casei Muncii CFR. prin dispozițiile lui completează legea amintită. Astfel acest regulament este ilegal și neaplicabil în speță, din aceste motive Secția I. a adoptat modul de a vedea a Tribunalului și a confirmat sentința condamnatoare, dată în baza legii 18 din 1874, repingând și ea incidentul ridicat. Secția II. în cazul identic cu acela judecat de secția I. cum vedem din sentința, admite incidentul și motivează în sentințe că prin regulamentul Casei Muncii CFR. art. 92 au scos din vigoare orice alte legi și regulamente similare. Astfel cu privire la mici funcționari CFR. nu poate fi aplicată altă lege și regulament decât aceia a Casei Muncii.

Se pune întrebarea, care din aceste sentințe opuse una alteia poate fi considerată ca conformă cu legile în vigoare adică în care a fost bine aplicată legea. Răspunsul meu este ca sentința secției a II. Pentru ce vom vedea. Decretul Lege Nr. 3632/1918 art. II. estinde eficacitatea legilor în vigoare la CFR. în Vechiul Regat și asupra căilor ferate din

teritoriul Ardealului și Banatului.

Dar căile ferate din Vechiul Regat au legea lor de exploatare din 19 Martie 1883 aceasta lege, ca lege de bază a căilor ferate române în art. 37 autoriza Direcțiunea căilor ferate să înființeze casa de ajutor pentru ajutorarea și acordarea pensiilor la mici funcționari CFR.

Casa de ajutor a căilor ferate române a funcționat până în 30 Iulie 1921, când a fost transformată în Casa Muncii CFR. care funcționează azi și care este continuitatea Casei de Ajutor. Legea Casei Muncii CFR. cum se vede din ea nu a mai reglementat lucruri cari sunt deja cuprinse în art. 37 din legea de exploatare a căilor ferate, cu numai lucruri noi ivite în decursul timpului cari în regulamentul casei de ajutor nu erau introduse. Iar regulamentul Casei Muncii CFR. cuprindă în el și legea Casei Muncii, și dispozițiile art. 37 din legea de exploatare a căilor ferate române art. 22—23 și art. 46—53 adecă acordarea pensiei micilor funcționari și succesiorilor lor.

Vedem așa dară ca acest regulament în limitele stricte ale ledilor susamintite le interpretează, și nici nu le completează și nici nu le modifică.

Așa fiind nu exista prin aplicarea dispozițiilor acestui regulament în speță o lezare a art. 114 din constituție cum este amintit în motivele sentinței secției I. ale Curții de Apel.

Dar afară de aceia prin faptul că legile CFR. au fost estinse și în Ardeal în mod legal și astfel dispozițiile de abrogare a tuturor legilor și regulamentelor similare prevăzute în art. 92 din regulamentul Casei Muncii CFR. sprijinindu-se pe decretul lege Nr. 3632/1918 sunt legale și trebuie să fie aplicate și respectate de instanțele judecătorești. Astfel legea 18 din 1874 cu privire la funcționari CFR. prin art. susamintit este abrogată și nu poate fi aplicată în speță. Secția I. când a admis aceasta lege a căzut în aceiaș greșală ca Tribunalul care a violat art. 92 din regulamentul suscitată și dispozițiile decretului lege de mai sus, dar este greșită și aplicarea acestei legi în speță pentru că secția I-a în sentința ei a comis și o omisiune esențială prin faptul ca celor doi orfani minori nu a acordat nici un ajutor sau rentă, ci numai soției accidentatului deci îi privează de un drept al lor care este asigurat lor și în legile de drept comun și prevăzut și în art. 53 din regulamentul Casei

Muncii CFR.

Astfel din cele arătate mai sus reese

1. ca Secția I. prin respingerea incidentului ridicat și acceptarea legii 18 din 1876 deja abrogată a aplicat greșit legea violând art. 37 din legea de exploatare a căilor ferate și art. respectivi ai repulamentului Casei Muncii CFR.,

2. a comis o omisiune esențială când celor doi orfani minori nu le-a acordat nici ajutor, nici renta, astfel privându-i de un drept al lor asigurat și în legile de drept public și în regulamentul legii Casei Muncii CFR. art. 53.

Motivele sentinței ca regulamentul Casei Muncii violează principiul de drept înscris în art. 114 din constituție cade dela sine.

Așa fiind trebuie să constat că Secția II. prin admiterea incidentului a aplicat bine legea și ca sentința ei este conformă cu legile CFR. de unificare.

Dr. Simion Golopentia
advocat, Timișoara.

REZUMATE DE JURISPRUDENȚE

Stabilite de instanțele judecătorești din Ardeal și Înalta Curte de Casație

Curți de Apel

Chirii. Daoă în ultimul an de aplicare a legii chiriile pot fi rectificate. Soluțiune negativă. Art. 48 din legea dela 27 Martie 1924.

Echilibrul fixat de legiuitor în regularea raporturilor dintre proprietari și chiriași nefiind sdruncinat în așa mod ca echitatea ce a prezidat la facerea legii să nu se poată menține până la expirarea ei, din cauză că situațiunea valutară nu s'a schimbat într'atât ca să nu mai corespundă calculului avut în vedere la Martie 1924, dispozițiunea din art. 48 din legea chiriilor din 27 Martie 1924 nu-și poate avea aplicațiunea.

Curtea, Asupra cererii făcute de ca proprietar cu petițiunea înreg. la Nr. contra chiriașului său prin care cere a se rectifica chiria, în sensul de a-i se acorda un plus de lei, anual la acea existență de lei cererea sprijinită de art. 48 din legea chiriilor din 1924.

Având în vedere dispozițiunea acestui text de lege: „în ultimul an al aplicării legii, chiriașul sau proprietarul, vor putea cere rectificarea chiriei în raport cu situația valutară din momontul exigibilităței ei.“

Considerând că legiuitorul din 1924, după ce prin art. 10 fixează sporurile cuate proprietarilor pe tot periodul prelungit de 3 ani, înserează la finele legii acestui articol care deschide proprietarilor ca și chiriașilor posibilitatea de rectificare a chiriei deja fixată la promulgarea legii, dispozițiune care în forma laconică în care e redactate

nu explică în deajuns intențiunea sa, astfel că Comisiunea nentru a înțelege sensul și scopul urmărit de legiuitor, caută a examina desbaterile parlamentare, care au determinat introducerea în lege a acestut text în expunerea de motive nefiind nimic în această privință.

Considerând, că cercetând aceste desbateri, găsim în discuția generală a legii la Senat, cu privire la termenul de prelungire de trei ani a contractelor, obiecțiunea d-lui senator Pangrați, care se opunea, susținând că este primejdios acest sistem de prelungire prea mare, neputându-se prevedea cc fel vor evolua lucrurile până peste trei ani, și fiind vorba de o măsură excepțională nu poate fi luată decât peniru împrejurările actuale iar nu pentru acelea pe care nimeni nu le poate prevedea, adăogând d-sa: „Se poate întâmpla să se producă o reală îmbunătățire se poate întâmpla, să se producă o criză de o acuitate nebănuită“.

Având în vedere că această opunere a avut ca rezultat introducerea sub formă de amendament a acestui text produs de d-ul senator Sima Niculescu, care în susținerea sa termină. „Acest lucru satisface desideratul d-lui Pangrați când spunea că nu putem prelungi contractele pe trei ani“, la care d-l ministru Mârzescu, răspunde: „Acest amendament făcut probabil sub impresiunea urcării leului, este legitim și îl primesc“.

Considerând că din desbaterile parlamentare reproduse sumar mai sus, reese în mod evident că art. 48 a fost introdus în lege ca măsură de prevedere în viitor; pentru ultimul an al prelungirii în cazul când echilibrul fixat de legiuitor în regularea raporturilor dintre proprietari și chiriași ar fi sdruncinat în așa mod că echitatea ce a prezidat la facerea legii nu s'ar putea menține până la expirarea ei; că numai atunci când situațiunea valutară s'ar schimba în așa fel că nu ar mai corespunde calculului avut în vedere la Martie 1924, această dispozițiune își poate avea aplicațiunea.

Considerând că acesta fiind înțelesul art. 48 care se degajează din toată economia și spiritul legii și mai clar din desbaterile parlamentare, comisiunea urmează a vedea dacă în situațiunea valutară actuală, față de cea din 1924, s'a produs realmente o schimbare așa de simțitoare care legitima aplicarea art. 48.

Având în vedere că legea nu prevede nici o normă; în aprecierea acestei situațiuni valutare și în lipsa oricărei dispozițiuni legale, comisiunea s'a referit la datele oficiale ale

Bursei cu privire la cursul leului reportat la etalonul aur, cum și ale Ministerului de Industrie, din punctul de vedere al procentului de scumpete, în cazul când Comisiunea ar interpreta expresiunea: „situațiunea valutară” ca privind procentul de scumpete al vieții.

Având în vedere că din răspunsurile oficiale ale acestor autorități, din adresa Nr. 1376 din 18 Mai 1926 a Sindicatului Bursei și a Ministerului de Industrie cu Nr. 389 din 15 Mai 1926 se vede că: în ce privește diferența valutară este de 15 la sută, iar că procentul de scumpete după adresa Ministerului de Industrie, sus menționată, este de 28 la sută.

Considerând că diferențele pe care le învederează aceste date oficiale fiind relativ reduse, ele nu pot intra în prevederile dispozițiilor art. 48, indiferent că s'ar referi la cursul aur sau la procentele de scumpete, care după cum am demonstrat mai sus, nu și pot avea aplicare decât în cazul unui adevărat dezechilibru produs între timpul dela 1924 până la 1926; ori, urmând acest interval, găsim că leul după Aprilie 1924, a avut o perioadă de stabilizare, cu mici variațiuni care în timpul din urmă atinge 15 la sută, diferențe care în nici un caz nu constituie un motiv legal de corectare a chiriei.

Că, așa fiind, întrucât pe de o parte speranța de urcare a leului, exprimate de legiuitor la 1924, nu s'au realizat, și nici o stabilizare a cursului într'un fel sau altul, nu există în momentul de față, care ar face posibilă rectificarea chiriei, iar pe de altă parte, diferența valutară indicată de Bursă, nefiind atât de importantă, ca să fi schimbat echilibrul raporturilor dintre proprietari și chiriași, avut în vedere de autorul legii la facerea ei, acțiunea de față este neîntemeiată, urmând a fi respinsă ca atare.

Pentru aceste motive, comisiunea respinge ca nefondată cererea etc. (*C. Apel Buc., Com. Arbit. Dec. 997.*)

Curtea de Casație

Chirii. — *Neplata în Transilvania a chiriei la termen. — Această neplată trebuie să fie repetată pentru a duce la rezilierea contractului. (Art. 1118 c. civ. austriac).*

In regiunile unde se aplică codul civil austriac, un contract de închiriere numai atunci se reziliază când neplata chiriei s'a repetat de mai multe ori. Curtea: Având în vedere

că prin petițiunea introductivă de instanță, intimatul V. Popa, a cerut evacuarea museului Arheologic al Universității din Cluj, din imobilul recurentului situat în Cluj, str. G-ral Gherescu No. 2, pentru motivul că Statul Român, su se bucură de prelungire precum și pentru faptul că nu a plătit chiria la termen pe semestrul Mai 1923.

Că această acțiune a fost admisă atât de Judecătoria Ocolului Urban Cluj, cât și de Tribunalul Cluj, bare adoptă motivele din hotărârea primei instanțe.

Că pentru a hotărî astfel, instanța de apel constată că chiriașul este în întârziere cu plata chiriei cuvenită proprietarului la 1 Mai 1923 atunci când o face după intentarea acțiunii și peste termenul legal.

Având în vedere că prin partea ultimă a motivului de casare se susține de recurent că numai prin violarea și greșita aplicare a parag. 1118 c. civ. austr. aplicabil în Transilvania, instanțele de fond, au admis acțiunea în evacuare ce i s'a intentat de intimat deoarece conform acestui text numai neplata repetată a chiriei sau după ce chiriașul a fost pus în întârziere printr'o somație, poate să se admită rezilierea contractului.

Având în vedere că din actele dela dosar se constată că instanțele de fond au admis acțiunea în evacuare intentate de intimat, în baza parag. 1118 c. civ. austr., pe motivul că recurentul a depus chiria cuvenită proprietarului la 1 Mai 1923, după intentarea acțiunii, deși chiriașul nu fusese pus în întârziere prin vre-o somațiune.

Considerând că potrivit parag. 1118 c. civ. austr., pentru ca neplata chiriei la termen să poată atrage rezilierea contractului trebuia ca chiriașul să fi fost prevenit să facă această plată:

Ca întrucât în speță, această prevenire nu s'a făcut și întrucât acțiunea în acest caz ține loc de prevenire, depunerea chiriei făcută chiar în ziua intentării acțiunii este valabilă și deci liberatorie pentru recurent astfel că numai cu violarea acestui text, instanțele au admis acțiunea intentată de intimat;

Că deci această parte a motivului de casare fiind întemeiată, recursul urmează a fi admis, iar în fond pentru aceleași considerațiuni pentru care a fost admis recursul, să se respingă acțiunea. (*Casația I. Deciziunea No. 5489 din 3 Decembrie 1925.*)