

A. 183/937

LEGEA

PROPRIETARILOR

COMENTATĂ ȘI ADNOTATĂ CU
DOCTRINA ȘI JURISPRUDENȚA LA ZI

DE

ST. ANTIM

AVOCAT



EDITURA LEOPOLD GELLER, BUCUREȘTI, STR. CÂMPINEANU 47

1 9 3 3

BIBLIOTECA CENTRALA UNIVERSITARA
BUCURESTI
COTA... 61.226.....

1247

1958

CONTROL 1953

Re 18/03

PROPRIETATEA
UNIVERSITATII

UNIVERSITATEA DE STATUT
IN ALTELE CONDITII

1958

B.C.U. Bucuresti



C115728

LEGE

ASUPRA

DREPTURILOR PROPRIETARILOR

REZULTÂND DIN

CONTRACTELE DE INCHIRIERE

ȘI ARENDARE



P R E F A Ț A

Legea proprietarilor fiind scurtă — abia 25 de articole — dar de frecventă aplicație practică, a momit foarte multe pene. Ea a atras un număr impresionant de comentatori și de adnotatori, ca nici o altă lege la noi. De altfel, aceste numeroase comentarii au răspuns și unei nevoi reale, determinată de împrejurările excepționale, în care legea a luat ființă. Alcătuită în pripă și votată aproape fără discuție, ea s'a resimțit în rău de această grabă. Multe din textele ei, defectuos redactate, au rămas obscure și au dat naștere, în doctrină, la nesfârșite controverse și la o jurisprudență, care a variat foarte mult și care nu e nici azi definitiv fixată, după 30 ani de aplicare zilnică. Așa, de pildă, decenii de-arândul, art. 4 a fost interpretat în sensul că locatarul e presupus a avea domiciliul său obligator la imobilul închiriat sau arendat, chiar după expirarea contractului. Secțiunile-Unite ale Inaltei Curți, care stabiliseră această jurisprudență la 1910, revin asupra ei în 1926 și decid că domiciliul e obligator pentru chiriaș numai atâta timp cât contractul de locațiune este în vigoare. Tot așa și cu modul de calculare al termenului de apel, în contraordonanțelor emise pe baza art. 2. Aceste ordonanțe dându-se fără citarea părților, cei interesați nu pot avea cunoștință de dânsele. În consecință, instanțele noastre judecătorești de toate treptele, în frunte cu Inalta Curte

de Casație, au hotărât în mod constant că termenul de apel, în contra acestor ordonanțe, curge dela comunicare. Acum în urmă Inalta Curte, în complect de divergință, a revenit asupra acestei jurisprudențe constante, și a decis că termenul de apel curge dela pronunțare. Cum termenul de apel e numai de trei zile, Inalta Instanță a desființat virtual un drept, pe care totuși îl recunoaște părții. Zicem că-l recunoaște totuși, de oarece chiar existența dreptului de apel, contra ordonanțelor, a fost foarte multă vreme contestată.

Neapărat, jurisprudența instanțelor noastre judecătorești n'a variat numai asupra chestiunilor, pe care le-am citat aci numai pentru a exemplifica la câte dificultăți de aplicare a dat naștere Legea proprietarilor, din cauza pripei în care a fost întocmită și votată.

Adevărul e că Legea proprietarilor a venit în toiul celei mai teribile crize, prin care a trecut la noi vreodată proprietatea clădită, și în special la București. Încă nu ieșisem din criza dela 1899, provocată de-o recoltă catastrofală, și agravată de războiul anglo-bur, care făcea cu neputință cel mai neînsemnat împrumut extern. Lumea fugea din Capitală și aproape întregul București era de închiriat. Chiriașii, armați cu toate șicanele pe care le punea la dispoziție vechea noastră procedură, trăgăneau procesele la infinit, sporindu-și mereu insolvabilitatea, până ce dispăreau, în cele din urmă, din imobil cu chiria neplătită. Pe de altă parte, venitul funciar, reducându-se până la dispariție, Statul se vedea amenințat în unul din cel mai însemnate capitole bugetare. Pentru a înlătura dezastrul, s'a votat o lege prin care recensământul imobilelor clădite și neclădite, s'a amânat pe o perioadă de cinci ani. Creditul Urban, la rândul lui, era amenințat în existența sa. Pentru a-l salva și pentru a da, în acelaș timp, proprietarilor particulari o compensație pentru impositul, pe care erau obligați să-l suporte, asupra unor venituri pe care nu le mai aveau, li s'a dat legea dela 1903.

În intenția legiuitorului, ea a fost mai mult o lege a Bucureștilor, a cărei aplicare s'a generalizat însă, căci răspundea, în adevăr, unei nevoi reale.

Urgența cu care legea a fost întocmită, graba cu care a fost votată de Parlament, explică dificultățile la care a dat naștere aplicarea ei practică.

Dar nu e numai atât. Legea fiind făcută în favoarea proprietarilor, instanțele noastre judecătorești au depășit de multe ori intenția legiuitorului dela 1903 și au înăsprit-o, față de chiriaș, pe cale de jurisprudență. Așa se explică de ce chiriașul a putut fi socotit ca având domiciliul la un imobil, pe care l'a părăsit, poate de ani de zile, răpindu-i-se în mod absolut dreptul celei mai elementare apărări și expunându-l bunului plac al unor proprietari abuzivi și de rea credință. Tot din acest spirit de ostilitate față de chiriaș, s'au găsit instanțe judecătorești, care au hotărât că termenul de trei zile trebuie calculat pe zile nelibere; iar, în primii ani de aplicare a legii, Inalta Curte a putut decide că hotărârile ei, în materie de Legea proprietarilor, se dau fără drept de opoziție, deși nici un text din această lege, de strictă interpretare, nu răpea părții această cale de atac.

Materialul adunat în lucrarea de față, oglindește în chip credincios această evoluție a doctrinei și mai cu seamă a jurisprudenței, și tocmai pentru a reda această evoluție, am reprodus materialul de doctrină și de jurisprudență în întregul lui.

În alcătuirea lucrării de față, am adoptat sistemul Boyer, utilizat în adnotarea aceleiași legi și de Virgil Benișache. Am împărțit textele pe chestiuni, comentându-le și adnotându-le după această împărțire, singura logică și de natură ca legea să fie consultată cu ușurință și cu folos practic.

St. ANTIM

București, 2 Iulie 1933.

LEGE

ASUPRA

DREPTURILOR PROPRIETARILOR

REZULTÂND DIN

CONTRACTELE DE INCHIRIERE ȘI ARENDARE ¹⁾

Art. 1. — Proprietarul, pentru plata chiriei sau a arendei datorită, precum și pentru realizarea tuturor drepturilor cari izvorâsc din contractele de închiriere și de arendare, va putea face o cerere de executare adresată către Președintele Tribunalului, conform regulilor de procedură civilă, sau către Judecătorul de ocol competente, conform art. 55 și 57 ale legii judecătorilor de pace.

Art. 2. — Dacă cererea are de obiect plata chiriei sau arendei exigibile, sau evacuarea imobilului închiriat sau arendat și dacă contractul, în virtutea căruia se cere aceasta, este autentic și investit cu titlu executoriu, președintele sau judecătorul care-i ține locul, ori judecătorul de ocol, va emite ordonanță de executare sau evacuare, fără a cita părțile, după simpla petițiune a proprietarului, însoțită de contractul autentic și investit cu formula executorie.

¹⁾ Această lege s'a votat în ședința Senatului dela 21 Februarie 1903 și în cea a Camerei, dela 21 Martie 1903 și s'a publicat în *Monitorul Oficial* Nr. 289 din 30 Martie 1903. Cu decretul regal, publicat în *Monitorul Oficial* Nr. 108 din 15 August 1916 și în puterea art. 13 din Legea excepțională, aplicarea ei a fost suspendată în privința imobilelor urbane din București, Iași, Craiova, Galați și Constanța, până la o valoare locativă de 3000 lei inclusiv și până la 2000 lei, pentru imobilele urbane din celelalte orașe. Pusă din nou în aplicare, cu începere dela 23 Aprilie 1919, în puterea Decretului-lege Nr. 1058 din 6 Martie 1919.

Art. 3. — In celelalte cazuri cererea va fi făcută în dublu și va cuprinde mențiunile prevăzute de art. 69, Codul de procedură civilă; se va alătura copie declarată conform cu originalul, după contractul înscris de locațiune, sau se va declara că nu există contract înscris.

Art. 4. — In toate cazurile, cel ce face cererea este dator a alege domiciliul în orașul sau comuna de reședință a tribunalului, ori a judecătoriei către care îndreptează cererea.

Cel de al treilea contestator, ori intervenientul, este dator să facă alegere de domiciliu ca și reclamantul.

Aceasta sub pedeapsă de nulitate.

Locatarul, sublocatarul, cesionarul contractului, sunt considerați ca având domiciliul lor obligatoriu la imobilul închiriat sau arendat.

Art. 5. — Președintele de tribunal, sau judecătorul de ocol, căruia cererea a fost adresată, va ordona citarea părților, spre a se înfățișa, în termen cel mult de opt zile libere dela primirea cererii. Se va notifica părâtului, împreună cu citațiunile, și copia depe cerere.

Cererile adresate unui tribunal cu mai multe secțiuni civile se repartizează conform legii de organizare judecătorească.

Art. 6. — La ziua fixată, președintele tribunalului, sau judecătorul care-i ține locul, asistat de grefier, înainte de-a începe judecarea proceselor, va primi pe părți în camera de consiliu, în persoană sau prin procuratori, va asculta observațiunile lor sumare, va cerceta actele depuse de fiecare din ele, după care neapărat va rămâne în dosar copii, certificate de cel ce le-a depus, conform cu originalul și vizate de președintele tribunalului.

Președintele sau judecătorul va hotărâ asupra cererei cel mult în 24 ore dela înfățișarea părților înaintea sa. Hotărârea va fi motivată.

Dacă dela primirea citațiunii până în ziua înfățișării, nu este un interval de 3 zile libere, președintele va acorda un nou termen de 24 ore.

Art. 7. — Dacă cererea cuprinde mai multe capete, din cari unul relativ la despăgubiri pentru degradațiuni ale imobilului, sau pentru reparațiuni, și, dacă pentru constatarea acestora, este necesitate de martori, sau de facerea unei expertize, se va statua asupra acestor puncte după chemarea, conform art. 5, a păr-

tilor, și se va dispune ca în termen de cinci zile libere, să se facă constatarea locală, ascultarea de martori sau expertiza.

Art. 8. — Ordonanța președintelui sau a judecătorului de ocol, care dispune o asemenea măsură, nu este susceptibilă de nici o cale de reformare, fiind pronunțată fără drept de opoziție, apel, recurs sau revizuire.

Art. 9. — Descinderea locală, ascultarea de martori, expertiza, se va face în mod contradictoriu sau fiind părțile citate. Ele au puterea dată de art. 66 bis, procedura civilă.

Raportul expertului va trebui depus cel mult în 48 de ore dela descinderea locală sau ascultarea martorilor dacă acestea au fost ordonate, dela depunerea jurământului în celelalte cazuri.

Art. 10. — În urma descinderii locale, a cercetării cu martori, sau a expertizei, dacă partea reclamantă a conchis în cererea sa la condamnarea locatarului pentru despăgubiri, președintele sau judecătorul de ocol, în urma unei citări a părților în termenul fixat de art. 5, va hotărâ, conform art. 6, suma pentru care trebuie să fie executat locatarul, pentru daunele cauzate.

Art. 11. — Ordonanța președintelui, dată conform art. 2 și hotărârea președintelui sau judecătorului de tribunal ori a judecătorului de ocol, dată în virtutea prezentei legi, va fi executorie. Executarea nu poate fi suspendată nici prin apel, nici prin contestarea făcută, fie de locatari, fie de o terță persoană, decât dacă se depune în numerar chiria sau arenda contestată ca neplătită, suma fixată pentru stricăciuni sau lipsă de reparațiuni; iar în caz de expulzare, ori reîntoarcerea lucrurilor, prin depunerea sumei fixată de președinte sau judecător și care să asigure chiria pe semestrul curent și cel viitor.

Art. 12. — Hotărârea președintelui sau a judecătorului de ocol, pronunțată astfel, va putea fi atacată cu apel în termen de trei zile dela pronunțare.

Instanța de apel se va pronunța în camera de consiliu, după citarea părților și după debateri sumare, fără drept de opoziție.

Recursul se va judeca de Curtea de Casație, în camera de consiliu după citarea părților și debateri sumare.

Apelul sau recursul va fi nul dacă cel ce uzează de

dânsul nu va face alegere de domiciliu în oraşul de reşedinţă al Curţii sau tribunalului înaintea căruia şi-a îndreptat apelul sau recursul.

Partea care va uza de dreptul de apel şi de recurs, potrivit regulilor stabilite în acest articol, nu va mai putea face contestaţiune, conform art. 13 din prezenta lege, nici a intenta acţiunea prevăzută la art. 19 şi 20.

Art. 13 — Contestaţiunea la executarea hotărârilor, se va judeca după regulile fixate pentru contestaţiunile făcute la executarea silită a hotărârilor, însă în termen cel mult de opt zile, cu urgenţă şi cu precădere asupra celorlalte procese.

Cel ce a uzat de calea contestaţiunii nu poate face apel, conform art. 12, nici a intenta o nouă acţiune, conform art. 19 şi 20.

Art. 14. — Dacă, în cursul judecării contestaţiunii, o nouă chirie sau arendă devine exigibilă, se va putea conchide şi la condamnarea ei în prima instanţă, sau chiar înaintea instanţei de apel, conform art. 327 din procedura civilă.

Art. 15. — Proprietarul poate exercita drepturile sale direct contra sub-locatarului sau cesionarilor, pentru orice pretenţiune ar avea contra locatarului său, fără să fie nevoit a ţine în seamă descreşterile sau descărcările făcute de acesta.

Art. 16. — Drepturile pe care le are proprietarul faţă cu locatarul principal şi sub-locatarii sau cesionarii, le are orice locatar, faţă cu sub-locatarii sau cesionarii cari vin în urmă.

Art. 17. — Dacă proprietarul a primit sublocaţiunea sau cesiunea contractului, locatarul principal este considerat ca descărcat faţă de locatarul său; el păstrează însă toate drepturile sale, faţă cu sub-locatarii sau cesionarii săi.

Art. 18. — Lucrurile ieşite din casă sau după moşie, a căror cerere de readucere s'a făcut în termenii prevăzuţi de art. 1730 din Codul civil, sau se vor sechestra şi depune în casă sau pe moşie, ori se vor păstra în alt loc fixat de preşedinte.

Aceiaşi măsură va fi luată şi pentru lucrurile locatarului, în caz de expulsare a lui, când el nu ar voi să le ridice, sau când vor fi sechestrate pentru neîndeplinirea obligaţiunilor sale.

Art. 19. — Locatarul şi orice persoană s'ar găsi păgubită prin o executare cerută, sau expulzare nefun-

dată și obținută de proprietar, dacă nu a uzat de calea apelului, conform art. 12, sau de a contestațiunii, conform art. 13, este în drept a reclama dela acesta, pe cale principală, despăgubirile ce i se cuvin.

Acțiunea în daune-interese se prescrie în termen de șase luni dela ultimul act de executare.

Art. 20. — Asemenea și proprietarul sau locatarul care nu a cerut executarea conform legii de față, sau a cărui cerere de executare a fost respinsă, poate să reclame drepturile sale pe cale ordinară, întrucât el n'a apelat hotărârea președintelui sau a judecătorului de ocol și nu a uzat de dreptul de contestație.

Art. 21. — În amândouă cazurile, prevăzute de art. 19 și 20, judecata se va cerceta de urgență. Hotărârea Tribunalului va fi fără opoziție și executorie provizoriu. Asemenea apelul va fi pentru cărțile de judecată de 15 zile, iar pentru sentințele Tribunalului de o lună, socotite din ziua pronunțării.

Deciziunea Curții se dă fără opozițiune.

Art. 22. — Se pot urmări pentru plata chiriei, ca creanță privilegiată, în rangul stabilit de Codul civil, lefurile funcționarilor civili, militari și eclesiastici ai Statului, județelor, comunelor și oricăror alte instituțiuni publice sau private, pensiunile și recompensele naționale, precum și orice altă creanță alimentară, până la a treia parte.

Art. 23. — Domiciliile determinate prin această lege, nu se pot schimba și sunt obligatorii atât pentru judecarea contestațiunilor, cât și pentru judecățile prevăzute de art. 19 și 20.

Art. 24. — Cererile de executare făcute în virtutea art. 1 și 2 din prezenta lege vor fi făcute pe timbrul prevăzut la art. 19, al. 2 din legea timbrului, când sunt adresate judecătorilor de ocoale; pe cel prevăzut de art. 23, alin. 2, pentru cele adresate președintelui Tribunalului.

Pentru toate celelalte acte se aplică legea timbrului.

Art. 25. — Celelalte dispozițiuni ale Codului civil, Codului de procedură civilă, Codului comercial și altor legi privitoare la drepturile locatarului, nemodificate prin legea de față, rămân în ființă.

LEGEA PROPRIETARILOR

Art. 1. — Proprietarul, pentru plata chiriei sau a arende datorită, precum și pentru realizarea tuturor drepturilor care izvorăsc din contractele de închiriere și de arendare, va putea face o cerere de executare adresată către Președintele Tribunalului, conform regulilor de procedură civilă, sau către Judecătorul de ocol competente, conform art. 55 și 57 ale legii judecătorilor de pace.

Art. 1. — Proprietarul...

COMENTAR. 1.— Legea din 1903 a fost făcută exclusiv în favoarea proprietarilor de imobile clădite și de moșii. În consecință, numai dânșii se vor putea folosi de procedura ei, pentru realizarea tuturor drepturilor izvorâte din contractele de închiriere și de arendare. Sunt asemuiți proprietarilor și vor putea, deci, folosi legea, toți aceia cari au dreptul, fie de-a culege fructele imobilului, fie de-a dispune de folosința lui, cum sunt de pildă chiriașii și arendașii principali față de sublocatarii lor, uzufructuarii, titularii unui drept de habitațiune, creditorii antichreziști, foștii proprietari pentru drepturi datând din timpul când au fost proprietari, conservatorii și secheștri numiți de justiție și investiți cu asemenea drepturi, etc.—În ce privește pe cesionari, s'a făcut distincția că dacă ei sunt cesionarii contractului de locațiune, vor avea dreptul să folosească legea proprietarilor atât pentru plata locațiunii, cât și pentru a cere rezilierea contractului și evacuarea chiriașului sau arendașului. Dacă însă ei nu sunt decât cesionarii veniturilor, vor avea dreptul să ceară justiției numai plata locațiunii, afară dacă proprietarul cedent nu le-a transmis și dreptul de-a cere evacuarea și rezilierea. — În altă părere s'a susținut că numai cesionarii locatarului și sub-locatarului ar avea dreptul să uzeze de procedura legii proprietarilor, nu însă și cesionarii proprietarului, și aceasta pentru că art. 16 din lege nu vorbește decât de cesionarii celor

dintâi. Sistemul acesta n'a prins motivat pe faptul că prin efectul cesiunii unei creanțe, cesionarul dobândește, odată cu creanța, și mijloacele de execuțiune, pe care le avea la îndemână cedentului, ca un accesoriu al creanței, deci și facultatea de-a se judeca după procedura specială, organizată de legea proprietarilor. — În ce privește pe coproprietari, nu face nici o îndoaială că fiecare din ei separat, nu poate dispune de imobilul indiviz și deci nu-l va putea închiria singur, asemenea contract nefiind opozabil copărtășilor, cari n'au participat la el, și deci pot cere rezilierea lui. Când e însă vorba de un contract de locațiune, privitor la un imobil stăpânit în indiviziune și consimțit de toți coproprietarii, poate unul din ei cere rezilierea aceluia contract, pe motiv de neplata chiriei? Chestia e controversată; credem însă că un asemenea coproprietar ar putea cere rezilierea și uza de legea specială, și aceasta bazat pe dispozițiunile art. 1062 c. civ., întrucât coproprietarul deși a contractat alături și împreună cu coindivizii săi, este obligat pentru totalitate, chiar în cazul când obligațiunea nu este contractată solidar. Așa fiind, și bazat pe principiul că *jus et obligatio sunt corelate*, chiriașul are de asemenea obligațiuni către fiecare din coproprietarii imobilului indiviz, așa cum aceștia au obligațiuni pentru totalitate. — Numai titularii drepturilor mai sus arătate se vor putea judeca după procedura legii proprietarilor. Locatarii nu pot figura, în instanțele speciale, deschise de această lege, decât în calitate de pârâți, cu excepțiunea acțiunii la care le dă dreptul art. 19 din lege. Ca pârâți, ei au dreptul să invoce toate excepțiunile și mijloacele de apărare ca și probatoriile, ce le pot fi utile în cauză, deși s'au găsit instanțe, care crezând că sunt în intenția legiuitorului dela 1903 și exagerând asprimea legii, au încercat să stranguleze și mai mult procedura ei sumară și au negat locatarului pârât dreptul de-a invoca mijloace de natură să întârzie soluționarea imediată a procesului. Incercările acestea, de-a transforma instanța deschisă de legea proprietarilor, într'o instanță asemănătoare instanței cambiale, n'a fost consacrată de practica noastră judecătorească. Azi jurisprudența este unanimă în senzul că locatarul pârât poate uza de toate mijloacele de apărare și de probațiune, care nu-i sunt expres sau implicit interzise de lege. — În consecință, locatarul chemat în judecată pe baza legii proprietarilor, nu va putea formula cereri reconvenționale sau chemări în garanție, pentru a introduce în proces terțe persoane, și aceasta nu pentru că asemenea cereri ar fi de natură să întârzie litigiul, cum în genere se afirmă, ci pentru motivul că locatarul neputând figura în asemenea pricină decât ca pârât, îi sunt interzise orice acte de reclamant, deci și cererile reconvenționale și chemările în garanție, care sunt adevărate acțiuni în justiție.

DESBATERI PARLAMENTARE. — *Expunere de motive.*
2. — Proiectul ce am onoarea a prezenta are de scop de-a înlătura nedreptele împotriviri prin intervențiuni și contestațiuni, care constituiesc mari piedici la realizarea drepturilor proprietarilor, cu un cuvânt, voesc a face ca dreptul proprietarului să fie înconjurat de astfel de garanții încât realizarea lui să nu fie nici zădărnicită nici întârziată.

Senatul. 3. — Scopul legii de față e de-a da la îndemâna proprietarilor mijloace mai urgente și mai eficace, mai reale, ca să zic așa, ca să poată urmări fie expulzarea, fie realizarea drepturilor sale de proprietar vis-à-vis de chiriaș ca și de arendaș (C. I. Stoicescu, Ministrul Domeniilor, în ședința Senatului dela 20 Fevruarie 1903).

Raportul către Cameră. 4. — S'a simțit necesitatea unui proiect

de lege prin care se asigură în mod real dreptul proprietarului, fără a nedreptăți pe chiriași sau arendași, de a-și face dreptate când ei o au, așa că li s'a dat, după cum se vede din lege, dreptul de apel contra hotărârii dată în camera de consiliu și contestația la executare și, în fine, le rezervă calea ordinară pentru daune în cazul unei rezilierii fără drept.

DOCTRINĂ. 5.— După principiile stabilite în mod constant, este un lucru, că această lege a fost făcută în interesul proprietarilor și numai în interesul lor. Așa se explică și jurisprudența ultimă, dată de Înalta noastră Curte de Casație, din care rezultă că numai proprietarul, iar nu și chiriașul poate face uz de această lege excepțională (N. Cezărescu — *C. Jud.*, 1911, Nr. 42, p. 333).

6.— Legea proprietarilor din 1903, este o lege de favoare pentru proprietari, privitoare la raporturile lor cu chiriașii sau arendașii. A fost făcută din cauză că dispozițiunile codului civil și de procedură civilă nu garantau în destul drepturile proprietarului (D. D. Stoienescu — *Pand. Rom.*, 1926. 1. 146).

7.— Am spus dela început că această lege e făcută numai în favoarea proprietarilor și că numai ei pot beneficia de dânsa (G. I. Demetriu — *Legea proprietarilor*, 1905, Focșani, p. 14).

8.— Este în deobște recunoscut că numai proprietarii, nu însă chiriașii și arendașii, se pot folosi de această lege excepțională (S. R. — *Dreptul*, 1909, Nr. 25, p. 198).

9.— Numai proprietarii se pot folosi de procedura legii asupra drepturilor proprietarilor iar nu și chiriașii, de oarece această lege este specială și este pusă de legiuitor la dispoziția proprietarilor pentru înlesnirea realizării drepturilor lor (N. George — *Bibliot. Studii Juridice*, II, p. 118).

10.— Legea proprietarilor, după cum arată titlul ei, înexact de altminterlea, pare a exclude din sfera ei orice alți titulari de drepturi asupra imobilelor. Această ar rezulta atât din expunerea de motive cât și din desbaterile parlamentare (Scriban — *C. Jud.*, 1913, Nr. 19, p. 218).

11.— Principiul și economia legii este urgența, celeritatea, calea sumară... Legiuitorul a creat această lege specială, cu reguli de procedură excepționale care să înlesnească proprietarilor realizarea drepturilor lor, în mod mai expeditiv (N. Jac Constantinescu — *Asupra contractului de locațiune*, p. 148).

12.— Legiuitorul din 1903 a considerat că toate dispozițiunile codului civil nu erau suficiente ca să garanteze îndeștul pe proprietari pentru drepturile ce izvorăsc din contractele de locațiune în general — închirieri și arendări — li s'a pus la îndemână măsuri mai urgente și mai eficace, indiferent că sunt proprietari de case sau moșii și că nu au totdeauna motive juste și echitabile (I. Ciobanu — *Pand. Rom.*, 1930. 2. 87).

13.— Din acest text (art. 1), din cele următoare și din întrea-ga economie a legii, ar părea că rezultă și rezultă chiar, după părerea noastră, că numai proprietarii de imobile urbane sau rurale și locatarii sau arendașii principali pot uza, față de sub-locatarii, sub-arendașii sau cesionarii lor, de procedura sumară și excepțională a legii proprietarilor, nu însă și acești din urmă față de proprietarii lor. — Locatarii și arendașii ar trebui deci, după rigoarea principiilor, să uzeze de calea dreptului comun, de câte ori ei ar avea de realizat, în contra proprietarilor, drepturi izvorând din contractul de locațiune sau de arendare (Alexandrescu — T. IX, p. 336).

14.— Nu și chiriașii față de proprietari, nici sub-chiriașii, sub-



arendașii sau cesionarii acestora, față de locatarii sau arendașii principali. Aceștia trebuie să uzeze de calea dreptului comun, de câte ori vor avea de realizat în contra proprietarilor drepturi izvorând din contractul de închiriere sau arendă (Virgil Benișache — *Legea asupra drepturilor proprietarilor*, Ed. II, Brăila, p. 11).

15.— În toate celelalte cazuri, locatarul nu se poate judeca, conform legii proprietarilor, decât ca părât, apelant, recurent sau contestator (C. Botez și Eug. Barasch — *Noua lege a chiriilor*, Ed. Alcalay, p. 38, Nr. 27).

16.— Dacă însă chiriașul sau arendașul nu poate beneficia de această lege, el poate să atace cu apel hotărârea dată în baza ei, poate face contestație la executare și îi este rezervată și calea ordinară pentru daune în cazul unei rezilieri fără drept (Demetriu, p. 11).

17.— Atât din art. 1 și urm. din legea proprietarilor, cât și din întreaga economie a acestei legi, ar părea să rezulte și după părerea noastră, rezultă chiar că numai proprietarii de imobile urbane sau rurale și locatarii sau arendașii principali, față de sublocatarii sau arendașii sau cesionarii lor, nu însă față de proprietari, pot uza de procedura sumară și excepțională a legii proprietarilor. Locatarii și arendașii ar trebui deci, după rigoarea principiilor, să uzeze de calea dreptului comun, de câte ori ei ar avea de realizat în contra proprietarilor drepturi izvorând din contractul de locațiune sau arendare (D. Alexandresco — *Pagini Juridice* 1909, Nr. 47, p. 370).

18.— În fine, ultima sentință a Trib. Olț decide că legea proprietarilor fiind o lege excepțională, înființată numai în favoarea proprietarilor de imobile urbane sau rurale, arendașul sau locatarul nu poate uza de această

lege față de proprietar, el având numai dreptul de apel, de contestație și acela de-a cere daune în caz de va fi expulzat pe nedrept. — Deși Curtea de Casație a admis asupra acestui punct soluția contrarie, totuși credem că adevărata soluțiune este aceea dată de Tribunalul Olț. În adevăr, legea din 1903 a voit să asigure pe proprietar, iar nu pe arendaș sau pe locatar. Este adevărat că mai multe texte din această lege vorbesc și de locatar, însă textele menționate au înțeles, de bună seamă, a se referi la drepturile pe cari locatarul principal le are față de sublocatarul sau cesionarul contractului, după cum aceasta rezultă din art. 16 al legii proprietarilor. Tribunalul Argeș, printr'o sentință recentă, publicată și adnotată de noi în *Pagini Juridice* Nr. 47/909, dovedește foarte bine acest lucru (Alexandresco — *Dreptul*, 1909, Nr. 43, p. 344).

19.— S'a admis că nici locatarul (chiriaș sau arendaș) nu poate beneficia de legea proprietarilor, pentru realizarea drepturilor sale din contractul de arendare ori închiriere, în contra proprietarului (Florin Sion — *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 1, p. 21, sp. 19).

20.— Așa dar, rămâne bine stabilit că dreptul de-a se folosi de legea proprietarilor îl au, nu numai proprietarii dar și locatarii sau arendașii principali, însă numai față de sublocatarii, subarendașii sau cesionarii lor, nu însă față de proprietar, deși Curtea de Casație, pare a fi de altă opinie (Alexandresco — *Pagini Juridice*, 1909, Nr. 47, p. 382).

21.— Coproprietarul unui imobil, având un drept indiviz asupra fiecărei fracțiuni din acest imobil, urmează că el nu poate face nici acte de administrație referitoare la întregul imobil fără consimțământul tuturor celorlalți coproprietari. — Un coproprietar singur,

nu poate deci intența nici o acțiune împotriva chiriașului unui imobil stăpânit în indiviziune, o asemenea acțiune urmând să fie respinsă ca fiind fără calitate (C. Botez și Eug. A. Barasch, p. 37, Nr. 25).

22.— După principiile generale, care cărmuesc s'area de indiviziune, fiecare copărtaș fiind presupus a fi proprietarul și posesorul fiecărei molecule din imobilul indiviz, unul dintre coproprietarii indivizi nu poate în mod valabil dispune de el în propriul său folos fără consimțământul celorlalți, așa că unul din coproprietarii în indiviziune nu poate în timpul indiviziunii să închirieze sau să arendeze imobilul comun fără consimțământul celorlalți (N. M. Pancu — *C. Jud.*, 1913, Nr. 29, p. 337).

23.— Toți chiriașii plătind câte o cotă determinată și nediviză de chirie, de atâtea ori câți coproprietari sunt, se poate cu drept cuvânt susține că fiecare din aceștia a închiriat porțiunea sa indiviză, operând un partaj ideal asupra uzufructului pentru că nimic nu se opune la aceasta.— Cea mai conduce la aceiași soluție este și caracterul de indivizibilitate a obligațiunii proprietarilor, nu numai a chiriașilor cum am văzut.— În adevăr, natura dreptului locatarului este personală și aceasta rezultă din obligațiunea locatarului de a face să se folosească de imobil. Obligațiunea aceasta, impusă tuturor coproprietarilor, este indivizibilă, căci a fost privită de dânsii prin contract sub acest raport de nedivizibilitate (1058 c. civ), închiriind întregul imobil fără specificațiunea unei împărțiri de fapt, deci în mod ideal fiecare coproprietar și-a închiriat partea sa indiviză.— În specie, din cauza de valmășiei dreptul fiecărui coproprietar purtând asupra întregului imobil, fiecare din ei este ținut „să facă a se folosi“ de întreaga casă, în temeiul art. 1062 c. civ.,

care cum am văzut, statornicește efectele obligațiunilor indivizibile. Ori, dacă coproprietarul este obligat pentru totalitate, atunci când nu îi se plătește cota de chirie conform contractului, acesta are dreptul să ceară desfacerea lui tot pentru totalitate, pentru că *jus et obligatio sunt correlata*.— Astfel se pot concilia drepturile divize, aparținând coproprietarilor în temeiul convențiunii, cu obligațiunile indivize ale acestora de a servi întreaga folosință, în temeiul legii (Ambrósie I. Mateescu — *Jurispr. Gen.*, 1929, Nr. 3, p. 81, sp. 109).

24.— Un imobil, care aparține în comun la mai mulți coproprietari, este închiriat unui terțiu numai de o parte din coproprietari, fără ca aceștia să fi avut o împuternicire de a contracta din partea acelorora care n'au participat la încheierea contractului. În rigura principiilor, închirierea făcută în aceste împrejurări, nu este opozabilă acestor coproprietari cari nu au consimțit, ei vor putea să nesocotească contractul încheiat, care pentru ei este *res inter alios acta*, nu numai în măsura drepturilor lor indivize în imobil, dar în totalitate, întrucât este o imposibilitate de a se conferi asupra unei părți indivize abstracte, o folosință care se manifestă prin exercițiul unor acte concrete și materiale (Al. Cerban — *C. Jud.*, 1933, Nr. 13, p. 203).

25.— Fîind vorba de un drept derivând din calitatea de proprietar și legea din 1903 urmînd realizarea tuturor drepturilor, cari izvorăsc în favoarea proprietarului din contractele de închiriere sau de arendare, e evident că tot această lege se va aplica chiar dacă reclamantul, în momentul întentării acțiunii, ar fi trecut proprietatea imobilului unei alte persoane sau—în cazul locatarilor, sub-locatarilor și cesionarilor—chiar dacă contractul de locațiune nu ar mai exista (C. Botez și E. Barasch, Art. 16, Nr. 2, p. 119).

26.—Adjudecatorul unui imobil, nedevenind proprietar al imobilului decât după trecerea termenului de 40 de zile dela transcrierea ordonanței de adjudecare, în cazul când nu s'a atacat acea ordonanță cu recurs, și în caz de recurs, până la respingerea lui, în acest interval adjudecatorul nu poate fi considerat ca proprietar, că orice convențiuni ar fi intervenit între dânsul și arendașul imobilului vânzând în timpul acesta, ele nu pot fi rezolvate conform legii proprietarilor, ci urmează a se adresa instanțelor ordinare (C. Botez, p. 269).

27.— S'a decis că adjudecatorul unui imobil, nedevenind proprietar al imobilului adjudecat decât după trecerea termenului de recurs sau după respingerea recursului, în caz când s'a făcut asemenea recurs, în acest interval nu poate fi considerat ca proprietar, așa că orice convenție ar fi intervenit între el și locatarul sau arendașul imobilului vânzând, în timpul acesta, nu poate fi rezolvată conform legii proprietarilor, ci urmează a fi adresată, conform dreptului comun, la instanțele ordinare (Alexandresco, T. IX, p. 337, notă).

28.— Un creditor antichrezist poate reclama pe baza legii proprietarilor? Antichreza fiind un contract real, tradiția lucrului e o condițiune esențială. Deci nu e antichreză dacă debitorul și-a rezervat dreptul de-a percepe el venitul imobilului spre a-l remite creditorului. Când însă lucrul e închiriat, nu e alt mijloc de-a remite imobilul decât notificând chiriașului antichreza. Deci deducem că un creditor antichrezist poate reclama pe temeiul legii proprietarilor, fie că imobilul e deja închiriat sau arendat, fie că închirierea sau arendarea o contractează antichrezistul (Scriban — C. Jud., 1913, Nr. 19, p. 217).

29.— Numai proprietarii se pot folosi de procedura legii asupra drepturilor proprietarilor

iar nu și chiriașii, de oarece această lege este specială și este pusă de legiuitor la dispoziția proprietarilor pentru înlesnirea realizării drepturilor lor. Cerețile reconvenționale nu sunt admisibile în litigiile judecate potrivit legii asupra drepturilor proprietarilor. — S'a decis că nu numai proprietarul unui imobil poate să se adreseze pe căile prevăzute de legea asupra drepturilor proprietarilor ci și acel care are constituit asupra imobilului închiriat un drept de antichreză (N. Georgean — *Pand. Rom.*, 1927. 3. 119 și *Studii Juridice*, II, p. 119).

30.— De-asemena s'a mai judecat că nici în cazul unui contract de antichreză nu se poate recurge la această lege (Florin Sion — *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 1, p. 21, sp. 19).

31.— Prima chestiune ce se ridică în drept este aceea de a se ști cine va putea intenta în această ipoteză, acțiunea: cedentul sau cesionarul? — După un prim sistem absolut, toate acțiunile și drepturile trec la cesionar. — După un al doilea sistem tot absolut, cesionarul nu are nici unul din drepturile cedentului, afară de dreptul de-a urmări executarea obligației, deci numai cedentul va putea exercita acțiunea în rezoluțiune, și în sfârșit, după al treilea sistem intermediar, și care pare a fi mai mult îmbrățișat de jurisprudență, se face următoarea distincție: acțiunea rezolutorie pentru neplata prețului, fiind un accesoriu al creanței, trece la cumpărători; din contră, acțiunea în anulare sau resciziune, care derivă din incapacitate, dintr'un viciu al consimământului nu trece la cumpărători, nefiind un accesoriu al creanței, de oarece nu tinde la executarea creanței, ci la desființarea ei (Florin Foișoreanu — *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 24, p. 754, sp. 1404).

32.— Prin decizia sa din 17

Iunie 1914, Curtea din Iași S. I-a a decis că legea asupra drepturilor proprietarilor din 1903, fiind o lege specială cu o procedură sumară și, ca atare de strictă interpretare, nu se aplică decât proprietarilor și cesionarilor contractelor de arendă și de locațiune, nu însă și cesionarilor de cășturi, adică ai arenzei sau chiriei, cari sunt obligați a și exercita dreptul lor pe calea ordinară a dreptului comun. — Prin decizia ce publicăm azi vedem însă că majoritatea Curții din Iași S. I-a, admite soluția contrară. — Majoritatea Curții răspunde că nu este rațional a se distinge între cazul când acțiunea se exercită de însuși proprietarul imobilului, de acela când ea se exercită de cesionarul arenzei sau chiriei. Apoi, majoritatea adaugă cu drept cuvânt că creditul proprietarului ar fi micșorat în mod simțitor, dacă cesionarul drepturilor sale n'ar putea să și realizeze creanța cu aceiași ușurință pe care o are proprietarul. Este adevărat că legea din 1903 este specială proprietarilor, însă numai în acest sens că locatarii și arendașii nu pot uza de dispozițiile ei față de proprietar, aceștia neavând decât calea dreptului comun (Alexandresco — *Justiția*, 1915, Nr. 2, p. 56).

33.— Pentru a și realiza cât mai rapid drepturile lor rezultând din contractele de închiriere, legea proprietarilor din 1903 a instituit în favoarea acestora o procedură sumară cu termene scurte și mijlocă reperi de execuțiune. Prin art. 16 legea a dat dreptul și locatarilor principali ca să uzeze de această procedură față de sublocatarii lor, pentru toate drepturile rezultând dintr'un contract de sublocațiune. Chestiunea, care s'a pus înaintea judecătoriei mixte Bârlad, a fost aceea dacă de această procedură sumară poate beneficia și cel căruiu îi s'a cesionat chiria prevăzută într'un

contract de închiriere, față de chiriașul care nu voește s'o achite. — Conform art. 1396 cod. civ., vânzarea sau cesiunea unei creanțe, cuprinde accesoriile creanței precum cauțiunea, privilegiul și ipoteca, etc., iar cesionarii acestor creanțe privilegiate, conform art. 1744 c. civ., exercită întru toate aceleași drepturi pe care le aveau și acei ce le-au cedat aceste creanțe. — Chiria este și ea un drept de creanță, pe care proprietarul îl are asupra chiriașului său pentru folosința imobilului ce îi l'a închiriat. Acest drept de creanță se bucură de anumite privilegii, precum posibilitatea pentru proprietar de a uza de calea sumară a procedurii din legea proprietarilor, etc.— De sigur că în baza textelor citate mai sus, creditorul cesionar va putea să se folosească de toate aceste privilegii acordate de lege (I. Beldiman — *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 11, p. 333, sp. 343).

34.— De asemenea s'a decis că pe căile prevăzute de legea asupra drepturilor proprietarilor se poate adresa în contra chiriașului și cesionarul unor cășturi de chirii, datorite de către chiriaș proprietarului, pentru realizarea chiriei cedate, deoarece potrivit principiilor de drept din codul civil, cesiunea de creanță are de efect să treacă asupra cesionarului, toate accesoriile creanței, prin urmare și mijloacele necesare pentru realizarea creanței cedate (N. Georgean — *Studii Juridice*, II, p. 119).

35.— Sechestrul judiciar, având dreptul a face, potrivit art. 615, al. 3 pr. civ., toate actele de conservare și administrație a imobilului sechestrat, cu alte cuvinte, fiind investit din acest punct de vedere cu drepturile proprietarului, va putea să intențeze și o acțiune potrivit legii proprietarilor, reclamarea chiriei, cererea de evacuare a imobilului, precum și executarea în general a contractului de închiriere fiind incon-

testabil acte de administrație (C. Botez și E. Barasch, p. 23, Nr. 13).

36.— În primul rând, credem că chiriașul sau arendașul nu pot face cerere reconvențională căci lor nu le este rezervată decât calea apelului (art. 12), a contestațiunii (art. 13) și calea ordinară în daune (art. 20). Iar dacă fac cerere reconvențională, aceasta credem că nu se poate conexează cu cererea proprietarului ci va rămâne să se judece deosebit și după dreptul comun. — În rezumat deci, cererea reconvențională se poate face numai de proprietar, singurul care are drept a se folosi de această lege și ca reclamant și ca pârât (Demitriu, p. 14—15).

37.— În legea proprietarilor nu există nici un text expres, care să oprească introducerea de cereri reconvenționale. Asemenea cereri sunt însă imposibile de fapt și de drept prin aceea că legea proprietarilor (art. 1) fiind instițuită numai în favoarea acestora, chiriașii nu pot reclama ei contra proprietarilor, în conformitate cu această lege și neputând fi reclamanți, implicit nu pot introduce cereri reconvenționale, care de fapt sunt niște adevărate acțiuni. Legea proprietarilor creiază aci o situație absolut analoagă cu cea creată judecătorilor de ocol, prin dispozițiile art. 66-bis pr. civ.. În adevăr, acest articol nu interzice judecătorului de a da ordonanțe în *référé*; cum însă aceste ordonanțe nu pot fi apelate decât la complectul instanței din care face parte judecătorul care le-a dat și cum judecătorii de ocol n'au un complect, de fapt și fără vreo interzicere specială a legii, judecătorul de ocol e în imposibilitate juridică de a da ordonanțe în *référé* (St. Antim — *Pand. Rom.*, 1924. 3. 39).

38.— Trimiterea făcută în art. 1 la art. 57, care sub vechea L. J. P. regula competența judelei de ocol cu privire la cererile reconvenționale, o considerăm ca

o inatvertență a legiuitorului. Cererea reconvențională sau conchide la o condamnațiune sau constituie numai un mijloc de apărare a pârâtului la acțiunea principală. — Chiriașul însă nu poate recurge prin o cerere reconvențională în mod reconvențional contra pârâtului, de oarece judecata, în temeiul legii proprietarilor, se face în mod sumar (art. 6) și prin urmare chiriașul nu poate întârzia prin o cerere, care i-ar schimba calitatea de pârât în cea de reclamant, soluțiunea procesului principal. Proprietarul n'are iarăși interes de a face cerere reconvențională, pentru că după art. 1 și urm. dânsul e acela care introduce acțiunea. — Demitriu crede că cererea reconvențională a proprietarului se va judeca după procedura sumară, rămânând ca cererea principală a locatarului să se judece după dreptul comun. — Cererea reconvențională a locatarului însă va fi conexabilă cu acțiunea principală ori de câte ori proprietarul va recurge la dispozițiunile dreptului comun, în cazurile prevăzute de art. 20 legea proprietarilor (C. Botez, p. 267).

39.— Soluția admisă prin sentința tribunalului Neamțu, ce publicăm mai sus, este foarte indoielnică. Se decide, în adevăr, în genere că locatarii sau arendașii, chemați în judecată de către proprietar, conform legii din 1903 asupra drepturilor proprietarilor, nu pot introduce contra acestuia din urmă o cerere reconvențională, deși art. 1 din legea proprietarilor ne trimite la art. 57 din legea judecătorilor de ocolo dela 1896, care determină competența acestor judecători cu privire la cererile reconvenționale, de oarece judecata urmând a se face în specie în mod sumar (art. 6 legea proprietarilor), o asemenea cerere ar întârzia peste măsură rezolvirea drepturilor proprietarului. Tot pentru aceste motive s'a decis că locatarul sau arendașul, chemat în

judecată de către proprietar, pe calea procedurii sumare a legii din 1903, nu poate introduce o cerere în garanție contra sublocatarului sau subarendașului său (S. R. — *Dreptul*, 1909, Nr. 34, p. 270).

40.— Cererile reconvenționale din partea chiriașilor nu sunt admisibile în litigiile judecate potrivit legii asupra drepturilor proprietarilor (N. Georgean — *Studiul Juridice*, II, p. 118).

41.— În adevăr, prin sentință se decide că locatarul sau arendașul, chemat în judecată conform legii proprietarilor, nu poate introduce contra proprietarului o cerere reconvențională, asemenea acțiune neputând fi exercitată decât pe calea ordinară a dreptului comun (Alexandrescu — *Dreptul*, 1909, Nr. 43, p. 344).

42.— Cererile reconvenționale din partea chiriașilor sau arendașilor, s'a decis că sunt inadmisibile, căci ar întârzia soluția proceselor care se judecă sumar și urgent... Pentru aceleași motive, chiriașii sau arendașii nu pot introduce cereri de chemare în garanție contra sublocatarilor sau subarendașilor. — În ce privește cererea de intervenție, s'a decis că ea este admisibilă, fiind prevăzută de art. 4 din legea proprietarilor (Al. N. Strelicescu — *Jurispr. Gen.*, 1926, No. 19, p. 591, sp. 892).

43.— Tot controversată este și chestiunea de-a se ști dacă locatarul sau arendașul poate, pe calea procedurii sumare, introduce o acțiune reconvențională contra proprietarului (Alexandrescu, — *Dreptul*, 1909, Nr. 49, p. 391).

44.— În privința cererii reconvenționale este discuțiune: în sistemul care nu o admite se argumentează că legea este nu mai în favoarea proprietarilor, că cerea reconvențională ar întârzia soluționarea procesului, în sistemul care o admite se scoate acest drept din dispozițiunile

art. 1, 3, 19, 20 și 21 din lege și din dispozițiunile art. 4, din care rezultă că terțiul poate interveni în proces. Credem că sistemul din urmă este mai întemeiat, de oarece prin cererea reconvențională se formulează pretențiuni în legătură cu acțiunea principală și cu mijloacele ei de apărare; și ar fi nedrept și chiar nejuridic ca pretențiunile proprietarului ce izvorăsc din contractul de închiriere sau arendare să se judece separat de pretențiunile chiriașului, ce izvorăsc din același contract și sunt în legătură cu acțiunea proprietarului și cu mijloacele sale de susținere (P. Vasilescu — *Camera de consiliu*, Nr. 556, pp. 516—517).

45.— Legea proprietarilor nu prevede nicăieri o dispoziție care să refuze chiriașului cererea reconvențională. — Cererea reconvențională este o justificare a rezistenței chiriașului, deci o apărare, efectul ei de-a paraliza pretențiunile unui reclamant îndrăzneț și abuziv are aceiași urgență și același interes pentru a fi satisfăcut *hic et nunc*, de pretențiunile sale. — Un argument care contribuie la dezvoltarea tezei noastre îl găsim în art. 4 din legea proprietarilor, care se ocupă de situația intervenientului, fie că este introdus de pârât sub formă de chemare în garanție, fie că imixtiunea s'a produs din propria sa inițiativă. Această complicare a procesului de evacuare, prin intervenția sau contestația unui terț, are același caracter de femporizare ca și cererea reconvențională, atunci de ce să eliminăm reconvenția chiriașului, care ar putea să degajeze situația fără a se mai trimite la instanța de drept comun? — Locatarul poate combate acțiunea reclamantului ori care ar fi aspectul ei, după litera contractuală, întrucât nu îi s'ar admite aceleași probe care ar deriva dintr'o reconvențiune? — De notat că cererea reconvențională, în materie de locațiune, nu ținde

la o compensație străină de obiect, pentru a se efectua o plată, ea are un scop mai echitabil de-a reduce, modifica sau chiar de-a respinge pretențiunile proprietarului, cu privire la obiectul închiriat, se confundă cu însăși cauza contractuală, care influențează existența contractului pus în discuțiune. Ori, cum s'ar putea concepe ca judecătorul să se pronunțe și să valideze un contract, fără efect juridic, pentru lipsă de cauză? — Deci, cererea reconvențională este perfect admisibilă (Elias Grünberg — *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 28, p. 878, sp. 891).

46.— Legea proprietarilor a fost creată numai în interesul acestora, ca protecțiune a lor. — Chiriașul are voie să se apere contra pretențiunilor injuste ale proprietarului, asta însă nu-i dă dreptul să facă cerere reconvențională... El are calea dreptului comun, neputând greșa pe un proces de grabnică soluție, cum ar fi o acțiune a proprietarului pentru plata chiriei, un alt proces de temporizare care ar împiedica obținerea rapidă a pronunțării justiției în primul litigiu. — Locatarii sunt oprîți să uzeze de cererea reconvențională (decî de acțiune) contra proprietarului conform legii proprietarilor, pentru că ei nu pot avea drepturi cari izvorăsc din contract, ci din vre-o culpă a proprietarului. E adevărat că legămîntul juridic este contractul de locațiune, dar baza pe care s'ar hotărî în o atare acțiune va fi art. 998 c. civ. (Traian R. Scriban — *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 26, p. 817, sp. 838).

47.— De oarece legea asupra drepturilor proprietarilor este făcută în favoarea proprietarilor, pentru a-și vedea realizate drepturile sale cât mai urgent posibil, cererea de chemare în garanție făcută de către chiriaș nu este admisibilă în acțiunile introduse după procedura prevăzută de această lege, de oarece admitîndu-se contrarul s'ar în-

târzia soluționarea pricinii (N. Georgean — *Pand. Rom.*, 1927. 3. 119 și *Studii Juridice*, II, p. 119).

48.— Ca o consecință a principiului că acțiunea după legea proprietarilor e guvernată de o procedură sumară, nu se va primi nici cererea reconvențională și nici cererea de chemare în garanție (Dim. Onu — *Jurispr. Gen.*, 1933, Nr. 11, p. 337, sp. 364).

JURISPRUDENTĂ. 49.— Legea asupra drepturilor proprietarilor fiind o lege excepțională, este de strictă interpretare, creată numai în favoarea proprietarilor de imobile; de unde rezultă că arendașul sau chiriașul nu poate beneficia de această lege, el putînd numai să facă apel la instanțele superioare contra hotărârii dată, sau contestație la executare, la aceeași instanță, sau în fine să reclame pe cale principală daunele suferite de dînsul din cauza unei expulzări nedrepte (Trib. Olț, 11 Decembrie 1908, *Dreptul*, 1909, Nr. 43, p. 343).

50.— De legea proprietarilor nu se pot folosi arendașii în contra proprietarilor, pentru pretențiunile lor trebuînd să recurgă numai la dreptul comun (A. I. Craiova, Nr. 161/915, *Pagini Juridice*, 1915, Nr. 146, p. 1158).

51.— În principiu, legea asupra drepturilor rezultînd din contractele de închiriere sau de arendare, este o lege specială, creată, după cum se vede din titlul ei, în scopul de-a înlesni proprietarilor, cu o procedură sumară, realizarea tuturor drepturilor cari izvorăsc din contractul de închiriere sau de arendare (Trib. Tutova, 24 Februarie 1909, *Dreptul*, 1909, Nr. 49, p. 389).

52.— Legea proprietarilor fiind o lege specială, creată pentru a înlesni realizarea tuturor drepturilor ce rezultă pentru proprietar din contractele de închiriere sau arendare, nu se pot

folosii de ea și chiriașii pentru realizarea drepturilor ce ar decurge și pentru ei din acele contracte (Trib. Arges, 25 Aprilie 1909, *Pagini Juridice*, 1909, Nr. 47, p. 369).

53.— Locatarul sau arendașul nu se poate folosi de dispozițiunile excepționale derivând din legea proprietarilor, contra proprietarului, pentru ori ce drept al lor derivând din contract, ei neavând, în această privință, de cât calea ordinară a dreptului comun (Trib. Bacău, 11 Februarie 1909, *Dreptul*, 1909, Nr. 25, p. 198).

54.— Coproprietarul unui imobil indiviz neputând închiria nici partea ce-i aparține fără concursul celorlalți coproprietari, rezultă că contractul de locațiune prin care unul din coproprietari închiriază imobilul indiviz nu poate fi opus celorlalți coproprietari (Cas. I, Nr. 208/896, B. p. 815).

55.— În principiu, coproprietarul unui imobil, neavând un drept exclusiv de proprietate, ci numai un drept indiviz asupra fiecărei fracțiuni din acel imobil, urmează că dânsul nu poate face acte de dispozițiune, în afară de cele relative la partea sa indiviză, și nici chiar acte de administrațiune, cum ar fi o închiriere, privitoare la un asemenea imobil, fără concursul coproprietarilor (Casație I, Nr. 182/921, *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 11, p. 164, sp. 135 și Nr. 19, p. 271, sp. 265; vezi în acelaș senz Trib. II Bacău, Nr. 183/920, *C. Jud.*, 1922, Nr. 31, p. 492 și *C. Jud.*, 1921, Nr. 34, p. 544; *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 9, p. 284, sp. 552).

56.— În timpul indiviziunei, un coproprietar asupra unui imobil poate, în virtutea dreptului său real asupra fiecărei fracțiuni din imobil, să se opună la actele de administrațiune săvârșite de coproprietarii săi. — Așa dar, un proprietar în indiviziune nu poate fi silit de coproprietarul său, a su-

feri un act de administrațiune său să renunțe la anularea unui contract de închiriere, care îl prejudiciază. — Prin urmare, instanțele de fond nu nesocotesc natura dreptului de locațiune, atunci când recunosc unui coproprietar dreptul de a cere singur rezilierea contractului de locațiune, pentru neplata chiriei (Cas. I, Nr. 241, 1920, *C. Jud.*, 1920, Nr. 61, p. 499; *Jurispr. Rom.*, 1920, Nr. 18, p. 267, sp. 276; *Pand. Rom.*, 1922, 3. 8; vezi în acelaș senz Cas. I, Nr. 13/916, *Jurispr. Rom.*, 1916, Nr. 12, p. 180, sp. 183).

57.— 1) Nici un text sau principiu nu se opune ca coproprietarul să-și valorifice singur drepturile sale personale decurgând din contractul de închiriere colectiv; 2) singura opunere operantă e aceia care are la bază un interes legitim al copărtașului, de-a împiedica sau înlătura un act sau fapt vătămător și născut din culpa devălmașului întreprinzător și în fine 3) prin contractul de închiriere, fiecare coproprietar recunoscându-și, cu accepțarea chiriașilor, o cotă determinată din chiria totală exigibilă la fie care câștit, și pe care aceștia aveau obligațiunea de-a o plăti indivizibil, acest partaj al chiriei recunoscând fiecărui coproprietar drepturi exclusive, acțiunea unuia din ei este perfect admisibilă fără concursul celorlalți, fiind vorba de realizarea unor drepturi personale decurgând din contractul de închiriere (A. III Buc., Nr. 151/927, *Jurispr. Gen.*, 1929, Nr. 3, p. 80, sp. 109).

58.— În virtutea dreptului real asupra fiecărei porțiuni din imobilul indiviz, un coproprietar poate să se opună la actele de administrație săvârșite de coproprietarii săi, cum ar fi de ex. închirierea unui imobil aflat în indiviziune, puțând cere și obține rezilierea contractului încheiat fără consimțământul său (Trib. Dorohoi, Nr. 80/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 13, p. 401, sp. 981; în acelaș senz Ocol rural Dorohoi,

Nr. 124/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 27, p. 854, sp. 1859).

59.— Coproprietarii indivizi, în timpul indiviziunii lor, n'au dreptul, fără concursul celorlalți, să închirieze un imobil aflat în indiviziune (Trib. I Romanați, Nr. 113/918, *C. Jud.*, 1920, Nr. 2, p. 26; Trib. R.-Sărat, Nr. 242, 1923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 14, p. 436, sp. 1062).

60.— Dispozițiunile speciale și sumare ale legii proprietarilor nu mai sunt aplicabile decât ori un fost locatar, al cărui contract a expirat, nu mai deține imobilul în virtutea contractului de locațiune, ci în baza unui drept de coproprietate asupra acestui imobil (Trib. Neamțu, 13 Noemvrie 1908, *Dreptul*, 1909, Nr. 34, p. 269).

61.— Când acțiunea de evacuare și plata lipsei de folosință are ca termen un contract de închiriere, încheiat cu fostul proprietar și denunțat, legea proprietarilor este aplicabilă (A. I Buc., Nr. 478/929, *B. C. de Apel*, 1929, Nr. 18, p. 382, sp. 176; *Pand. Rom.*, 1930, 3, 2).

62.— Adjudecătura unui imobil, nedevenind proprietar al imobilului decât după trecerea termenului de 40 zile dela transcrierea ordonanței de adjudecare, în cazul când nu s'a atacat acea ordonanță cu recurs și în caz de recurs, până la respingerea lui, în acest interval adjudecătura nu poate fi considerat ca proprietar, așa că orice convențiune ar fi intervenit între dânsul și arendașul imobilului vândut, în timpul acesta, nu poate fi rezolvată conform legii proprietarilor (Trib. Bacău, Nr. 362/905, *C. Jud.*, 1906, Nr. 6, p. 44).

63.— Din chiar natura contractului de anticheză rezultă că este de esența acestui contract ca lucrul să fie dat în posesiunea creditorului antichezist. Atunci însă când imobilul se află în posesiunea unui chiriaș, remiterea lui creditorului antichezist nu se

poate face în alt mod decât notificându-se chiriașului că asupra imobilului s'a constituit un drept de anticheză și că creditorul antichezist va avea de-aci înainte dreptul de-a administra și a se folosi și de-a încasa chiriile acestui imobil (Cas. I, Nr. 509/912, B. p. 1152; *C. Jud.*, 1912, Nr. 69, p. 808; *Dreptul*, 1912, Nr. 55, p. 433).

64.— Potrivit legii proprietarilor, procedura ei specială se aplică pentru realizarea tuturor drepturilor cari izvorăsc din contractele de închiriere sau arendare; atunci însă când drepturile părții derivă dintr'un contract de anticheză, partea nu poate recurge la legea specială a proprietarilor (A. I Iași, 8 Octomvrie 1920, *Justiția*, 1920, Nr. 3, p. 23).

65.— Reclamantele au chemat în judecată pe apelant, conform legii proprietarilor, pentru a fi obligat la plata unei sumi, drept despăgubiri pentru degrađațiunile făcute imobilului; ele intentează această acțiune în calitate de creditoare ale proprietarului imobilului, care le-a consimțit un act de anticheză asupra aceluși imobil. — Contractul de anticheză confirmând creditorului antichezist folosința imobilului ce-i este afectat, el este în drept a-l locui, a-l închiria, a percepe fructele și de-a face tot ce este necesar pentru realizarea dreptului său. — În vedere însă că contractul de anticheză, pentru validitatea lui și pentru ca dreptul creditorului antichezist să ia naștere față de terți, trebuie să îndeplinească și condițiunea ca acesta să fie pus în posesie asupra imobilului afectat lui. — În speță, nefăcându-se dovada punerii în posesie, actul de anticheză fiind nul, reclamatele sunt fără calitate de-a sta în instanță (Trib. Ilfov III, 13 Februarie 1912, *Dreptul*, 1912, Nr. 47, p. 375; casată prin decizia Cas. I, Nr. 509/912, vezi *Dreptul*, 1912, Nr. 55, p. 433).

66.— Cestionarul unor căsturi de chirie, datorite proprietarului, poate să reclame în contra chiriaș-

şului chiriile cedate, după legea proprietarilor ca şi proprietarii cedenţi, de oarece aceasta rezultă atât din scopul în care a fost creată legea asupra drepturilor proprietarilor cât şi din principiile de drept comun, după care cesiunea unei creanţe cuprinde toate accesoriile creanţei cedate, printre cari trebuiesc puse şi toate mijloacele de execuţiune ce aparţin cedentului în virtutea legii sau convenţiunii şi deci şi mijlocul de garanţie pentru realizarea creanţei proprietarului în contra chiriaşului, creat prin legea specială a legii proprietarului. — Argumentul *a contrario*, dedus din textul art. 16 al legii proprietarilor, că legea vorbind numai de cesionarii locatarului şi sublocatarului, fără a menţiona şi pe cesionarii proprietarului, a înţeles să avantajeze cu această acţiune numai pe cesionarii celor dintâi iar nu pe cesionarii proprietarului, nu are nici o valoare, de oarece distincţiunea ce s'ar face între unii şi alţii din cesionari nu ar fi cu nimic justificată, iar pe de altă parte, fiind vorba de interpretarea unei legi, nu se poate recurge la argumentarea *per a contrario* decât când s'ar putea ajunge la aplicarea principiilor de drept comun, iar nu şi atunci când, prin o asemenea argumentare, s'ar ajunge la rezultatul de a se crea o excepţiune la lege (Cas. I, Nr. 511/915, B. p. 472; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 38, p. 603, sp. 636; în acelaş sens Cas. I, Nr. 508/915).

67.— În materie de locaţiune, neplata chiriei la termen poate atrage rezilierea contractului şi că atunci când locatarul cesionează contractul de locaţiune, toate drepturile sale trec, în lipsă de convenţie contrară, asupra cesionarului, care în caz de neplată a chiriei este îndrăguit a cere rezilierea contractului. — În speţă însă, din interpretarea întregului cuprins al actului de cesiune, nu reiese că cesiunea contractelor s'a făcut

în mod integral şi că cesiunea s'a făcut cu titlul de garanţie şi aşa fiind, cesionarul nu are calitatea de-a intenta acţiunea de reziliere a contractului pentru neplată de chirie (A. IV Buc., Nr. 416/930, B. C. de Apel, 1930, Nr. 20, p. 426, sp. 148).

68.— Cesionarul chiriei sau arenzii, reprezentând pe proprietar, poate ca şi acesta din urmă, uza de procedura sumară a legii proprietarilor. Aceasta cu atât mai mult, cu cât după art. 16 din legea proprietarilor, drepturile pe care le are proprietarul faţă cu locatarul principal şi sublocatarii sau cesionarii, le are orice locatar faţă cu sublocatarii sau cesionarii care vin în urmă; din dispoziţiunile acestui text, care conferă locatarului faţă de sublocatarii şi cesionarii care vin în urmă, aceleaşi drepturi, ca şi proprietarului, rezultă că legea proprietarilor nu este exclusiv personală proprietarului; prin urmare, cesionarul chiriei sau arenzei — care reprezintă pe proprietar — poate uza de procedura sumară a acestei legi (A. I Iaşi, Nr. 60/915, *Justiţia*, 1915, Nr. 2, p. 54, părerea majorităţii).

69.— Legea proprietarilor a fost creată numai în favoarea lor, adică a proprietarilor şi numai aceştia pot beneficia de dispoziţiunile ei. Aceasta rezultă atât din titlul legii cât şi din textul dispoziţiunilor ei, iar dacă art. 15 şi 16 vorbesc de cesionari, nu se înţeleg acei cărora proprietarii le-ar trece arenda convenită lor, adică nu e vorba de cesionari ai contractului de arendă sau de închiriere, adică de acei cărora arendaşul sau chiriaşul le-ar fi trecut contractul de arendă, sau de închiriere şi legea, prin art. 15 şi 16, voeste ca şi contra acestora proprietarul să aibă drept a reclama cu procedura sumară, n'a voit însă legiuitorul ca să avantajeze şi pe cesionarii chiriei, cum este în speţă, deci legea proprietarilor nu este aplicabilă (A. I Iaşi,

Nr. 60/915, *Justiția*, 1915, Nr. 2, p. 54, părerea minorității).

70.— Din cuprinsul legii proprietarilor, reiese că această lege excepțională este făcută numai în favoarea proprietarilor de imobile urbane și rurale. — Întrucât întințatul nu este nici proprietar al imobilului și nici cesionar al drepturilor proprietarului ci cesionar al drepturilor unuia din locatarii imobilului, nu se poate folosi de căile de favoare ale legii proprietarilor (A. II. Craiova Nr. 10/906, *Pașini Juridice*, 1907, Nr. 14, p. 104).

71.— După legea proprietarilor, acțiunile derivând din această lege, se pot exercita numai de proprietari, contra chirieșului și de chirieșul principal contra subchirieșului. — În speță, reclamantul fiind simplu cesionar al veniturilor imobilului, nu poate valorifica drepturile sale pe calea sumară a legii proprietarilor (Ocol II Iași, Nr. 1357/915, *Justiția*, 1915, Nr. 2, p. 56).

72.— Deoarece prin efectul cesiunii, creditorului cesionar îi s'a transmis pe lângă dreptul de creanță al debitorului cedent și exercițiul aceluși drept, pentru valorificarea creanței sale, el are și dreptul de a acționa, având facultatea, pentru realizarea dreptului său, să uzeze de aceleași căi, pe care însuși debitorul cedent le avea dela lege. — Această rezultă implicit din chiar interpretarea art. 16 legea proprietarilor, deși în aparență, din redactarea acestui text, s'ar părea că legiuitorul s'ar referi numai la cesiunea dreptului de folosință, iar nu și la acela de creanță (Ocol Mixt Bârlad, Nr. 2527/931, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 11, p. 333, sp. 343).

73.— Legea asupra drepturilor proprietarilor fiind o lege specială cu procedură sumară, și ca atare de strictă interpretare, nu se aplică decât proprietarilor și cesionarilor contractelor de închiriere și de arendă, nu însă și

cesionarilor de căsturi, cari sunt obligați a-și exercita drepturile lor pe calea dreptului comun (A. I Iași, 17 Iunie 1914, *C. Jud.*, 1915, Nr. 49, p. 406).

74.— Când proprietarul unui imobil, care l'a dat cu chirie, în urma facerii contractului de locațiune, cesionează chiriile imobilului unei terțe persoane și notifică această cesiune chirieșului, acțiunea sa prin care cere plata chiriei și rezilierea contractului prin operarea de plin drept a pactului comisoriu, pentru neplată la termen, este inadmisibilă și fără interes, de oarece cesionând creanța, proprietarul a fost plătit cu anticipație și fiind deci achitat, el nu mai poate cere azi chiria și nici nu se poate prevala de neplata ei la termen, ne mai fiind creditorul chirieșului, aceasta ne mai având nici o obligație de plată față de proprietar, cesionarea chiriei echivalând cu o executare a contractului din partea proprietarului. De-asemena intervenția cesionarului, prin care acesta cere plata chiriei și rezilierea contractului pe baza pactului comisoriu, deși admisibilă în principiu, urmează totuși a fi respinsă ca inadmisibilă pentru cererea de reziliere, cesionarul neputându-se prevala de clauzele din contractul de închiriere ale cedentului, lui necedându-se decât sumele ce reprezintă chiria. Cesionarul devenind astfel creditorul chirieșului, pentru suma ce acesta o are de plătit ca chirie, în caz de neplată, are la îndemână, nu acțiunea în reziliere, ci acțiunea de a-și urmări creanța în orice avere a chirieșului, întrucât în speță nu se prevede că proprietarul a cedat cesionarului dreptul de a uza de pactul de comisoriu (Ocol II București, Nr. 450-bis/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 8, p. 230, sp. 580).

75.— Cesionarii drepturilor locatarilor nu se pot folosi de favoarea legii proprietarilor și nu pot să intenteze acțiune în baza

acestei legi (A. II Craiova, Nr. 10/905, *Pagini Jur.*, 1907, Nr. 14, p. 104).

76.— În doctrină se discută cui aparține acțiunea de rezilierea unui contract de locațiune, cedentului sau cesionarului, la amândoi sau nici unuia din ei, cu toate acestea în cazul în care ambii pun concluzie pentru reziliere, atât cedentul cât și cesionarul, acțiunea urmează a fi admisă (Trib. Ilfov III, Nr. 449/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 24, p. 754, sp. 1404).

77.— Calitatea de conservator al unui imobil implică și dreptul de a administra, închiria, etc.. Prin urmare, contractele de închiriere, încheiate de un conservator al imobilului sunt valabile, conservatorul având și calitatea de a face acțiune pentru rezilierea contractelor și evacuarea chiriașilor din imobil (A. I Buc., Nr. 447/930, *B. C. de Apel*, 1931, Nr. 3, p. 42, sp. 14).

78.— Dreptul proprietarului de a închiria imobilul nu este cu nimic atins prin art. 519 pr. civ., de măsura conservatorului, care nu are decât dreptul de a aduna chiriile, iar nu de a închiria. Numai în cazul când proprietarul ar neglija închirierea, conservatorul poate cere autorizarea justiției de a-l închiria (A. II Buc., Nr. 387/925, *B. C. de Apel*, 1926, Nr. 3, p. 59, sp. 22).

79.— Conservatorul judiciar, fiind mandatarul judiciar atât al creditorilor cât și al debitorilor, nu poate lucra în contra intereselor acestora din urmă; și când prin jurnalul prin care a fost numit, nu îi s'a conferit conservatorului și dreptul de a cere strămutarea debitorilor din imobil, acesta nu are calitatea de a face o astfel de cerere (A. IV Buc., No. 14/926, *B. C. de Apel*, 1926, Nr. 5, p. 101, sp. 34).

80.— Acțiunea în reziliere a unui contract de arendare, pe

motiv că arendașul s'a abătut dela clauzele stipulate în contract, nu poate fi intentată de către un moștenitor nerezervatar, fără ca aceasta să fie mai întâi trimis în posesiunea averii, de către justiție (A. I Galați 10 Septembrie 1914, *Dreptul*, 1914, Nr. 56, p. 443).

81.— Art. 615 pr. civ. prevede că sechestrul judiciar va putea face toate actele de conservare și de administrațiune, de unde rezultă că va putea închiria imobilul asupra căruia a fost numit sechestrul și să încaseze chiria depunând-o la Casa de Depuneri, de oarece închirierea este un act eminamente de administrațiune. — Prin urmare sechestrul este în drept ca pe calea prevăzută de legea proprietarilor să ceară și să obțină evacuarea imobilului asupra căruia a fost numit sechestrul (Cas. I, Nr. 296/913, B. p. 886; *C. Jud.*, 1914, Nr. 1, p. 3).

82.— În principiu, sechestrul judiciar fiind numit de justiție, își deține mandatul dela dânsa și în această calitate el exercită drepturile ce îi s'au conferit fie contra terților fie chiar contra părților cari au provocat sechestrul, când aceștia s'au comportat ca chiriași sau arendași ai patrimoniului pus sub sechestrul judiciar. Prin urmare, sechestrul judiciar are calitatea și dreptul de a porni acțiune contra deținătorului și a cere evacuarea imobilului, putând uza sau de calea ordinară, după dreptul comun, sau de acțiunea sumară prevăzută de legea proprietarilor, indiferent dacă cel contra căruia se exercită acțiunea are și calitatea de coproprietar (A. I Buc., Nr. 251/912, *C. Jud.*, 1914, Nr. 1, p. 4; *Dreptul*, 1913, Nr. 13, p. 98).

83.— Din însăși titlatura legii asupra drepturilor proprietarilor rezultă că intenția legiuitorului a fost aceea de a conferi exclusiv numai proprietarilor dreptul

de-a-și valorifica, pe această cale sumară, orice soi de pretențiuni decurgând din contractul de locațiune și numai atunci când există un raport juridic dela proprietar la chiriaș. — Prin urmare, un sechestrul judiciar al unui imobil, care nu e decât un mandat legal al proprietarului în diviziune, nu se poate folosi de legea proprietarilor pentru a cere expluzarea din imobil al mandantului său, asupra căruia mandatul se comportă ca proprietar (Trib. Ilfov III, Nr. 854/912, C. Jud., 1914, Nr. 1, p. 6, infirmată de A. I Buc. cu decizia Nr. 251/912).

84.— Art. 1 din legea proprietarilor arată că procedura prevăzută în ea este pusă la îndemâna proprietarilor pentru executarea drepturilor ce decurg pentru dânsii din contractele de închiriere, iar unul din aceste drepturi este tocmai acela de-a cere evacuarea chiriașului la expirarea termenului de închiriere. — În al doilea rând, chiriașul opunându-se la evacuare, pe motiv că a cumpărat trei șeptimi indivize din imobilul locuit și că astfel fiind, el nu mai poate fi evacuat, opunerea sa cață a fi înlăturată, de oarece cu prilejul unui proces ce se judecă după procedura sumară și rapidă din legea proprietarilor, instanțele de judecată nu pot fi chemate a se pronunța asupra dreptului de proprietate asupra imobilului când acest drept este contestat de chiriaș. — Această interpretare este cu atât mai exactă în speță întrucât chiriașul se află intrat în stăpânirea imobilului în baza contractului de închiriere pe care l'a încheiat tocmai cu reclamantul, ca sechestrul judiciar al succesiunii din care face parte imobilul în chestiune. Chiar dacă s'ar găsi dovedit dreptul de 3/7 din proprietate al chiriașului asupra casei în litigiu, chiriașul nu poate fi îndrituit a ocupa imobilul, întrucât pe de-o parte, ne fiind decât un proprietar în indivi-

ziune, el nu poate preface de-a supra lui o stăpânire exclusivă, iar pe de altă parte, întreaga avere succesorală fiind pusă sub sechestrul judiciar, numai sechestrul numit conform art. 615 pr. civ. are dreptul de-a administra toate imobilele ce o compun, în condițiile legii și sub controlul instanței care l'a numit. Deci chiriașul urmează a plăti sechestrului cășturile de chirie cuvenite conform contractului (A. I Iași, Nr. 140/927, *Jurispr. Gen.*, 1928, Nr. 40, p. 1258, sp. 1732).

85.— După data transcrierii urmăririi de venituri, proprietarul încetând de-a mai avea dreptul de-a încasa veniturii și de-a contracta asupra veniturilor imobilului sechestrat, nu mai are nici dreptul de-a acționa în conformitate cu legea proprietarilor, pentru plata chiriei sau arendeii datorite sau pentru realizarea drepturilor ce izvorăsc din contractele de închiriere, exercițiul acestor acțiuni încetând din momentul când fi s'a ridicat dreptul de-a mai exercita dreptul de-a percepe fructele imobilului (A. I Chișinău, Nr. 126/932, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 38, p. 1209, sp. 1221).

86.— Potrivit art. 487 pr. civ., dacă tribunalul va numi un administrator al bunului sechestrat, îl va supune la dare de cauțiune și va fixa tot prin acea hotărâre salariul acestui administrator și felul și limitele dreptului său de administrare. — Prin acest articol se limitează drepturile girantului însărcinat cu administrația veniturilor, dispunându-se că ele vor fi acelea cari s'au determinat de justiție în chiar hotărârea de numirea lui. — În speță, instanța de fond constată în fapt că prin jurnalul de numirea girantului, nu s'a conferit acestuia dreptul de-a închiria imobilul și din examinarea acestui jurnal rezultă că, în adevăr, nu se menționează prin el că s'ar fi conferit girantului dreptul de-a închiria imobilul. Chiar dacă prin asemenea

jurnal nu s'ar indica de fel drepturile ce le-ar avea girantul, cu atât mai mult nu se poate deduce dreptul de-a închiria imobilul, ci tocmai se poate deduce că el nu are atare drept (Cas. I, Nr. 235/932, *Pand. Rom.*, 1933. 3. 105).

87.— Art. 487 pr. civ. limitează drepturile girantului însărcinat cu administrațiunea veniturilor, declarând că ele vor fi acelea care îi s'au determinat de justiție în chiar hotărârea prin care a fost numit. — Prin urmare, violează art. 487 și urm. din pr. civ., tribunalul, când recunoaște unui girant dreptul de a închiria însuși imobilul, drept ce nu-i fusese acordat de justiție (Cas. I, Nr. 341/912, B. p. 641; *C. Jud.*, 1912, Nr. 49, p. 584).

88.— Uzuzfructuarul unui imobil, pe temeiul dreptului său de folosință, are ca și proprietarul deplin al imobilului, calitatea de-a intenta orice acțiune privitoare la exercitarea dreptului de folosință. Prin urmare, el este în drept a intenta și acțiunea în rezilierea arendării, din moment de legea specială nu aduce nici o modificare naturii dreptului de uzuzfruct, astfel cum ea este definită în dreptul civil comun (Cas. I, Nr. 389/925, *Pand. Săpt.*, 1925, Nr. 8, p. 170; vezi și Cas. I, Nr. 848/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 20, p. 616, p. 1389).

89.— Intrucât ceiace interesează în această materie a chiriilor fiind folosința imobilului iar nu nuda lui proprietate, urmează de-aci că prin cuvântul proprietar, legiuitorul a înțeles și pe proprietarul de folosință, astfel că principal și uzuzfructual poate cere evacuarea chiriașului în cazul în care legea acordă acest drept proprietarilor (Cas. I, Nr. 2224 din 1925, B. III, p. 38; *Pand. Săpt.*, 1926, Nr. 7, p. 149; vezi și A. IV Buc., Nr. 304/924, B. C. de Apel 1924, Nr. 16, p. 419, p. 123).

90.— Dreptul de uzuzfruct asupra unui imobil este un drept

real asupra aceluși bun. De-aci rezultă că uzuzfructuarul poate, ca și proprietarul, să facă acțiune în contra acelora care îl împiedică în folosința dreptului său (Cas. I, Nr. 848/923, *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 19, p. 460, p. 433).

91.— În principiu este admisibilă cererea chiriașului, într'o acțiune intentată conform legii proprietarilor, prin care se cere rezilierea contractului pentru neplata chiriei, de-a dovedi prin martori în apărare, că nu îi s'a predat în întregime folosința apartamentului închiriat, fiindcă numai după ce locatorul și-a satisfăcut obligațiunea de-a preda în întregime lucrul închiriat, acesta poate pretinde chiriașului său integral echivalentul folosinței, adică plata chiriei (A. II Buc., Nr. 295/932, *C. Jud.*, 1933, Nr. 4, p. 59).

92.— Deși acțiunea proprietarului, pornită în baza legii proprietarilor, în care citarea chiriașului la imobilul închiriat era justificată și legală, a fost conexată cu o altă acțiune de drept comun, prin care chiriașul cerea rezilierea contractului, și disjungerea acestor două acțiuni n'a fost pronunțată în mod formal, totuși intrucât acțiunea chiriașului a rămas în nelucrare din cauză că dânsul n'a satisfăcut obligațiunea ce-i fusese impusă, Tribunalul era dator să judece acțiunea proprietarului fără ca să fie nevoie să se pronunțe în prealabil disjungerea acțiunilor, fiindcă aceste acțiuni erau disjuncte de fapt în virtutea legii, și ca o consecință a scoaterii de pe rol a acțiunii chiriașului. Prin urmare, instanța de fond numai prin exces de putere a admis contestația chiriașului și a anulat titlul executor și citația emisă pentru dânsul, sub cuvânt că nu s'a pronunțat în mod formal și expres disjungerea acțiunilor făcute reciproc de proprietar și chiriaș, și Tribunalul n'ar fi putut da hotărârea sa în acțiunea proprietarului decât dacă chiriașul ar fi fost citat, atât la

domiciliul ales prin acțiunea sa cât și la imobilul închiriat (Cas. II, Nr. 185/915, B. p. 789; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 36, p. 575, sp. 602).

93.— Din art. 1 și 6 legea proprietarilor cât și din întreaga economie a legii, rezultă că de avantajile ei nu pot uza decât proprietarii de imobile urbane sau rurale, iar nu și locatarii sau arendașii, cari ar pretinde drepturi contra proprietarilor, izvorând din contractele de închiriere. — Pentru aceleași motive locatarii și arendașii, chemați în judecată conform acestei legi, nu pot introduce cereri reconvenționale contra proprietarilor, căci ele ar putea întârzia rezolvarea urgentă a drepturilor proprietarilor (Trib. Ilfov I, Nr. 10/926, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 19, p. 591, sp. 892).

94.— Cererea reconvențională este inadmisibilă în procedura sumară după legea proprietarilor, întrucât deși art. 1 ne trimite la art. 57 din legea judecătorilor de ocale din 1896 privitor la cererile reconvenționale, totuși chiriașii sau arendașii chemați în judecată de către proprietar conform legii din 1903, nu pot introduce contra acestuia o cerere reconvențională, de oarece judecata urmând a se face și după această procedură în mod sumar și urgent, asemenea cerere ar întârzia peste măsură rezolvirea procesului (Trib. Prahova I, Nr. 841/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 21, p. 657, sp. 1215).

95.— Legea proprietarilor este o lege specială creată numai în favoarea proprietarilor, astfel că dispozițiile ei, ca a oricărei legi excepționale, nu se pot aplica decât numai cazurilor prevăzute în ea și în beneficiul numai a persoanelor de care se vorbește, iar pe de altă parte prevăzând o procedură specială de judecată sumară și urgentă, o cerere reconvențională introdusă de pârât este de natură a întârzia soluția

procesului principal, ceiace este tocmai opus scopului unic ce l'a călăuzit pe legiuitorul dela 1903, care a voit să pună numai la îndemâna proprietarilor un mijloc lesnicios, sumar și urgent pentru realizarea drepturilor rezultând din contractele de închiriere și de arendare. — Obiecțiunea ce s'ar putea face că întrucât art. 1 din legea proprietarilor trimițând la art. 58 din legea judecătorilor de ocale, care vorbește de cereri reconvenționale, este neîntemeiată de oarece față cu cuprinsul și principiile legii proprietarilor, cum s'a arătat mai sus, trimiterea făcută în art. 57 trebuie considerată ca o inatvertență a legiuitorului (Trib. Iași I, Journ. din 31 Mai 1926, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 20, p. 624, sp. 936).

96.— Într'o acțiune intentată conform legii proprietarilor, prin care se cere rezilierea contractului pentru neplata chiriei, este admisibilă cererea chiriașului, spre a opune compensațiunea de-a dovedi prin marfoni, în apărare, că nu îi s'a predat în întregime folosința apartamentului închiriat, de oarece numai după ce locatarul și-a satisfăcut obligațiunea a trăda în întregime lucrul închiriat, acesta poate exige chiriașului său integral echivalentul folosinței, adică plata de chirie (Trib. Ilfov IV, Jurnal Nr. 10251/926, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 31, p. 975, sp. 1455)

97.— Legea asupra drepturilor proprietarilor fiind înființată numai în interesul exclusiv al acestora din urmă, chiriașul sau arendașul chemat în judecată conform acestei legi, nu poate introduce contra proprietarilor o cerere reconvențională, asemenea acțiune neputând fi exercitată decât pe calea ordinară a dreptului comun (Trib. Olt, 18 Septembrie 1908, *Dreptul*, 1909, Nr. 43, p. 342).

98.— Chiriașul nu poate prin cerere reconvențională să se o-

pună la executarea contractului, cu toate că pretențiunile sale se întemeiază pe un drept derivând din această convențiune. El are calea dreptului comun. Prin urmare, trebuie respinsă ca inadmisibilă cererea reconvențională, chiar dacă ar constitui o apărare de fond care tinde la respingerea de plano a acțiunii proprietarului (Trib. Iași II, 24 Martie 1932, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 28, p. 878, sp. 891 și *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 26, p. 817, sp. 838).

99.— Cererile reconvenționale, conform legii proprietarilor, sunt imposibile în fapt și în drept, această lege fiind instituită numai în favoarea proprietarilor (Trib. Ilfov I, Journ. Nr. 1428/924, *Pand. Rom.*, 1924, 3. 39).

100.— Chiriașul nu poate recurge prin cerere reconvențională contra proprietarului, de oarece judecata în temeiul legii proprietarilor se face în mod sumar și prin urmare chiriașul nu poate întârzia soluțiunea procesului, ci el are dreptul de-a reclama pe cale principală despăgubirile ce îi se cuvin (Jud. Ocol Topraisar, Nr. 75/910, *C. Jud.*, 1911, Nr. 22, p. 180).

101.— În materiile judecate după legea proprietarilor, cererea reconvențională este inadmisibilă, ca nefiind de grabnică soluțiune (Ocol Sulița, 21 Ianuarie 1933, *Jurispr. Gen.*, 1933, Nr. 11, p. 337, sp. 364).

102.— Cererile reconvenționale, în materie de lege a proprietarilor, se judecă tot fără opoziție, întrucât cererile reconvenționale urmează, în ceiace privește căile de reformare, soarta cererii principale, care a angajat instanța (Ocol J Galați, Nr. 1077/903, *C. Jud.*, 1903, Nr. 48, p. 406).

103.— Locatarul sau arendașul chemat în judecată de către proprietar, pe calea sumară a legii proprietarilor, putând să se apere contra pretențiilor acestuia din urmă, în cazurile în

cari contractul nu este autentic și investit cu formula executorie, poate să-și formuleze obiecțiunile și pretențiunile sale în contra proprietarului, fiind în drept a uza de toate mijloacele pe cari legea îi le pune la îndemână, după cum și cei de-al treilea au dreptul de-a contesta cererea proprietarului și de-a face intervențiune. Aceste pretenții ale locatarului sau arendașului urmează a fi judecate în mod sumar și cu procedura cu care se judecă și acțiunea principală introdusă de proprietar; de unde rezultă că de câte ori chiriașul sau arendașul se apără, printr'o acțiune, contra cererii proprietarului, ambele acțiuni urmează a fi conexate și judecate odată, pe calea sumară a legii proprietarilor, și aceasta în interesul unei bune administrațiuni a justiției (Trib. Tutova, 24 Februarie 1909, *Dreptul*, 1909, Nr. 49, p. 389).

104.— Când un proprietar acționează pe un locatar sau arendaș în baza legii proprietarilor, locatarul sau arendașul poate introduce o cerere reconvențională contra proprietarului, cu privire la contractul de închiriere sau arendare, care face obiectul acțiunii principale (Trib. Neamțu, 7 Februarie 1907, *Dreptul* 1909, Nr. 34, p. 270).

105.— Nici un text din legea din 1903, potrivit căreia proprietarii se bucură de o procedură sumară și expeditivă pentru realizarea drepturilor lor decurgând din contractele de locațiune, nu prevede vreo prohibițiune în privința cererilor reconvenționale, pe care chiriași acționați de proprietari le-ar putea opune în apărarea drepturilor lor ce izvorăsc din aceleași contracte; dimpotrivă, din textul art. 1 rezultă că legiuitorul a permis asemenea cereri, întrucât ocupându-se de normele de introducerea acțiunii, s'a referit în general la regulile de procedură civilă și la art. 56 și 57 din

legea judecătorilor de pace, în vigoare la data promulgării legii proprietarilor, ori art. 57 este referitor tocmai la cererile reconvenționale. — A decide contrariul ar însemna ca locatarul să fie cu totul la discreția proprietarului de rea credință, care cu toate că nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale, ar putea oricând triumfa, acționând pe chirie după legea proprietarilor, rămânând ca acesta să-și valorifice drepturile mai târziu, pe cale de acțiune principală (Trib. Ilfov IV, Nr. 1202/932, *Dreptul*, 1933, Nr. 8, p. 56).

106.— Legea proprietarilor, lege cu reguli de procedură speciale și de natură urgentă, nu îngăduie ca pe o acțiune intentată pe temeiul ei, să se grezeze o cerere de chemare în garanție, care fiind supusă regulilor de drept comun, cu căile și termenele de atac ordinare, ar întârzia soluționarea conflictelor dintre proprietari și chiriași, pe cari legiuitorul a voit să le termine cât mai grabnic (Trib. Argeș I, Jurn. din 14 Iulie 1926, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 34, p. 1075, sp. 1604).

107.— Locatarul sau arendașul, chemat în judecată de proprietar, conform legii proprietarilor,

nu poate la rândul său, să cheme în garanție pe un terțiu, de exemplu pe sublocatar sau subarendaș, spre a lichida, conform procedurii sumare a acestei legi, drepturile ce el ar avea contra acestui terțiu, întrucât scopul acestei legi n'ar fi atins, de oarece acțiunea în garanție ar prelungi peste măsură soluția acțiunii proprietarului, pentru care această lege a fost exclusiv creată (Trib. Vaslui, 14 Iulie 1908, *Dreptul*, 1909, Nr. 31, p. 247).

108.— Legea proprietarilor este creată în scopul ca proprietarii să poată obține soluția proceselor cu cea mai mare grabă. Dacă este admis atât în doctrină cât și în jurisprudență că un părât angajat într-un proces după legea proprietarilor nu poate face o cerere reconvențională în contra proprietarului, tocmai pentru a nu întârzia hotărârea, credem că pentru aceiași rațiune același părât nu poate face cerere de chemare în garanție contra unui terțiu pentru că judecarea unei asemenea chemări ar întârzia mai mult soluția speței, ceiace ar fi contrar spiritului legii (Ocol I Rural Iași, Nr. 343/912, *C. Jud.*, 1913, Nr. 16, p. 189).

...pentru plata chiriei sau arenzei datorită, precum și pentru realizarea tuturor drepturilor...

COMENTAR. 109. — Proprietarii au dreptul să se adreseze justiției, pe calea sumară a legii speciale, nu numai pentru rezilierea contractului, pentru evacuarea imobilului sau pentru plata locațiunii, ci și pentru realizarea tuturor celorlalte drepturi, ce decurg pentru dănsii din contractele de arendare sau de închiriere, deci și pentru plata impozitului și a taxelor, dacă s'a stipulat că ele sunt în sarcina locatarului; pentru daune de folosință, dacă arendașul sau chiriașul n'a părăsit imobilul în timp util pentru o nouă închiriere sau arendare. De-asemena, proprietarul va putea cere, pe calea sumară a legii, despăgubiri fie pentru stricăciuni aduse imobilului închiriat, fie pentru degradațiuni locative. — S'a discutat în doctrină, iar jurisprudența a oscilat, cel puțin la începutul aplicării legii, dacă proprietarul poate folosi procedura sumară în asemenea acțiuni, numai în cursul locațiunii sau și după expirarea contractului; dacă legea este aplicabilă și în procesele în care se cer numai daune, sau dacă acțiunea va trebui să tindă în principal, fie la rezilierea contractului, fie la evacuare sau cel puțin, la plata chiriei sau arenzei, urmând ca

acțiunile intentate după expirarea contractului, sau cele care tind numai la despăgubiri și daune, să se judece pe cale ordinară. Doctrina și jurisprudența s'au fixat în senzul că proprietarul poate folosi legea de excepție, cu procedura sumară, pentru drepturi izvorând din contract, și după expirarea locațiunei, întrucât legiuitorul nu mărginește în timp aplicarea legii numai la durata contractului, și numai pentru daune, întrucât nici un text al legii nu face vreo restricțiune în această privință. Această soluțiune s'a impus cu atât mai mult, cu cât pentru despăgubiri rezultate din degrađațiuni locative, proprietarul nu poate chema în judecată pe locatar decât după expirarea contractului, chiar dacă acesta și-a achitat chiria sau arenda și a părăsit imobilul la expirarea contractului. A interzice proprietarului să se adreseze justiției, în asemenea caz, pe calea sumară a legii, însemnează a-l împiedica să-și realizeze, după procedura sumară, toate drepturile ce decurg pentru el din contract, ceiace ar fi în contradicție cu textul lămurit al art. 1, care dispune în mod expres că proprietarul își poate realiza toate aceste drepturi după procedura specială a legii. — Totuși, această soluțiune, atât de conformă și cu textul legii și cu principiile de drept în materia degrađațiunilor locative, a devenit îndoielnică, datorită unei decizii a Inaltei Curți, dată în Secțiuni-Unite. Inalta Instanță a decis că art. 4, în puterea căruia chiriașul are domiciliul obligator la imobilul închiriat, se aplică numai atâta vreme cât între părți există realmente raporturi dela proprietar la chiriaș, iar după încetarea locațiunei chiriașul urmează a fi citat, conform dreptului comun, la domiciliul său real. Principial, dar, Curtea de Casație mărginește aplicarea legii proprietarilor, la durata locațiunei; iar juridicește, o condiționează de existența, între părți, a unui raport actual dela proprietar la chiriaș. Odată acest principiu admis. când e vorba de domiciliu, nu vedem cum se va putea refuza aplicarea aceluiași principiu într'un proces în daune, intentat tot pe baza unui contract expirat.

DESBATERI PARLAMENTARE, *Senatul*, 110. — În lege se zice: toate drepturile cari izvorâsc, și aci intră și reparațiuni, căci dacă pentru proprietarul de moșii este drept să se cultive moșia pe un termen determinat, precum și a înzestra moșia, și proprietarul de case are dreptul să ceară ca să îi se garnisească casa; prin urmare toate drepturile sunt cuprinse în această lege. Și dacă degrađări și reparațiuni pot fi la imobile urbane, degrađațiuni și reparațiuni pot fi și la moșii. Așa, la moșii poate fi vorba de ecareturi, de islazuri, de păduri, de grădini, de irigațiuni, etc., și toate aceste sunt intrate sub denumirea generală de reparațiuni (C. Nacu, raportor în ședința Senatului d. la 20 Fevruarie 1903).

DOCTRINĂ. 111. — Legă a proprietarilor nefăcând nicăieri vreo distincție între cazul în care

contractul este în curs de executare și cazul în care contractul a expirat, urmează că dispozițiunile ei se aplică în ambele ipoteze... Această interpretare se impune cu atât mai mult cu cât anumite drepturi izvorâte din contractul de închiriere sau arendare nici nu se realizează de obicei decât după expirarea contractului, cum e de pildă dreptul la despăgubiri pentru degrađațiunile aduse imobilului în timpul folosinței. A admite părerea după care aplicațiunea legii proprietarilor e limitată la durata contractului de locațiune, ar fi a împiedica de cele mai multe ori valorificarea acestui drept pe care legea îl prevede totuși în mod expres (C. Botez și E. Barasch, Nr. 21, p. 34).

112. — Aceste drepturi, proprietarul le poate urmări conform legii din 1903 nu numai în

timpul contractului, ci și după expirarea lui, întrucât nici un text de lege nu mărginește exercitarea unei asemenea acțiuni numai în timpul duratei contractului (Alexandrescu, T. IX, p. 339).

113.— S'a decis că proprietarul poate urmări drepturile sale și după expirarea contractului, tot conform legii proprietarilor, întrucât legea nu specifică aplicarea ei numai în timpul duratei contractului. — Legea specială, prin art. 7, prevede că în cazul când cererea cuprinde și despăgubiri pentru stricăciuni cauzate la imobil, ceace înseamnă că legiuitorul admite și acțiunea intentată după expirarea contractului, căci numai atunci proprietarul poate cere despăgubiri pentru stricăciuni (N. Jac Constantinescu, p. 156).

114.— S'a decis cu drept cuvânt, că proprietarul poate cere pe calea excepțională a acestei legi, despăgubiri pentru degradarea imobilului închiriat chiar în urma expirării contractului, chiriașul putând fi citat, chiar în urma expirării contractului tot la imobilul închiriat. (Alexandrescu, — *Pand. Rom.*, 1922. 2. 131).

115.— Cu alte cuvinte, dar, consecința logică și strict juridică a ultimelor deciziuni ale Înaltei Curți, în chestia domiciliului obligator, este că legea proprietarilor rămâne restrânsă, în aplicarea ei, strict numai la timpul cât există între părți raporturi reale dela proprietar la chiriaș, adică numai atât timp cât chiriașul deține în chip efectiv imobilul închiriat sau arendat. Cu această ultimă îmblânzire a rigorilor legii proprietarilor, ea va căpăta aplicarea ei adevărată... Cu chipul acesta, legea proprietarilor va rămâne ceiace a trebuit să fie totdeauna, o lege care să garanteze drepturile proprietarilor izvorâte din contractele de închiriere și de arendare, și numai în măsura în

care contractul prevede acele drepturi și numai atât timp cât contractul există în fapt și se execută de ambele părți (St. Antim, — *Dreptul*, 1927, Nr. 30, p. 329).

116.— Se pot valorifica după legea proprietarilor atât drepturile ce derivă dintr'un contract în curs, cât și drepturile ce derivă dintr'un contract de închiriere expirat (P. Vasilescu, Nr. 564, p. 513; vezi și H. U. — *Jurispr. Gen.*, 1933, Nr. 23, p. 722, sp. 738).

117. Suntem de părere că atunci când se face o acțiune în daune pentru stricăciuni cauzate unui imobil, dacă nu se face prin aceiași cerere cu acțiunea de reziliere sau pentru cererea de chirie, instanța judecătorească trebuie să țină în seamă art. 7 din legea proprietarilor, iar nu art. 1. — Ca consecință, dacă cererea părții cuprinde mai multe capete, din cari una relativă la despăgubiri pentru degradațiuni ale imobilului (art. 7), se poate judeca după legea proprietarilor; dacă însă cererea este numai pentru despăgubiri, trebuie judecată după dreptul comun (Dem. D. Stoenușcu — *C. Jud.*, 1909, Nr. 40, p. 324).

118.— Despăgubirea — neprevăzută în contract — cerută separat fără reziliere, nu se poate realiza pe temeiul legii asupra drepturilor proprietarilor (P. Vasilescu, Nr. 564, p. 513).

119.— Atunci când se face cerere de despăgubiri, se aplică art. 7, iar nu art. 1 legea proprietarilor. Dacă cererea deci, cuprinde mai multe capete, din care unul pentru degradațiuni, se poate judeca, conform art. 7, după legea proprietarilor; dacă însă nu cuprinde decât un singur capăt de cerere, pentru despăgubire, ea urmează a fi judecată după dreptul comun, iar nu pe calea sumară a legii proprietarilor. — S'a decis de unele instanțe că ea poate forma și

singură obiectul unei acțiuni (N. Jac Constantinescu, p. 151).

JURISPRUDENȚĂ. 120. — Președintele Tribunalului sau judecătorul de ocol, fiecare în mărimea competenței sale, au căderea să judece nu numai cererile pentru plata chiriei sau arendei ci și cererile pentru valorificarea oricărui drept, care izvorăște din contractul de închiriere sau de arendare. Prin urmare, Curtea de apel judecă cu competență un apel făcut contra unei hotărâri a președintelui Tribunalului, prin care hotărăște asupra unei cereri de reziliere a contractului de arendare pentru degradarea imobilului arendat și nu violează nici un text din legea proprietarilor (Cas. I, Nr. 85/905, B. p. 165; *C. Jud.*, 1905, Nr. 39, p. 307; *Dreptul*, 1905, Nr. 22, p. 177).

121. — Din combinațiunea art. 1, 3, 5, 6, 7 și 12 din legea proprietarilor rezultă că proprietarul, pentru plata chiriei sau arendei datorită, precum și pentru realizarea tuturor drepturilor care izvorăsc din contractele de închiriere și de arendare, are dreptul să se judece pe calea sumară și cu termenele indicate de această lege (Cas. I, Nr. 356/906, B. p. 1346; *C. Jud.*, 1906, Nr. 66, p. 527).

122. — Din art. 1 și întreaga economie a legii proprietarilor rezultă că procedura sumară a acestei legi este deschisă pentru valorificarea tuturor pretențiilor izvorâte direct din obligațiunile cuprinse într-un contract de închiriere sau arendare, fiind indiferent faptul dacă contractul durează sau a încetat prin reziliere sau expirare, legea pronunțându-se în genere și fără a face vre-o distincție (Cas. I, Nr. 3575/925, B. p. 145).

123. — Art. 1 prevede că proprietarul poate să urmărească pe calea sumară prevăzută de legea proprietarilor, atât plata chiriei sau arendei datorite, cât și reali-

zarea tuturor drepturilor ce decurg din contractul de închiriere sau arendare. — Cererea de despăgubiri pentru stricăciunile cauzate imobilului se bazează pe drepturile ce izvorăsc pentru proprietar din contractul de locațiune, și este sancțiunea obligațiunii ce are locatarul de-a întreține imobilul în stare bună. Prin urmare, o asemenea cerere poate să fie făcută pe calea sumară prevăzută de legea proprietarilor și după ce termenul locațiunii a expirat (Cas. I, Nr. 223/909 B. p. 573).

124. — După dispozițiunile art. 1 legea proprietarilor, proprietarul se poate folosi de calea sumară a acestei legi speciale, nu numai pentru pretențiunile ce ar rezulta din neplata chiriei sau arendei ci și pentru realizarea tuturor drepturilor care izvorăsc din acele contracte. — Astfel, președintele tribunalului este competent de-a judeca pe cale sumară cererea de reziliere a unui contract de arendare și evacuarea imobilului pentru neobservarea, din partea arendașului, a mai multor obligațiuni, cari constituiesc tot atâtea drepturi ce izvorăsc din contract pentru proprietar față de arendaș (A. II Iași, Nr. 56/905, *C. Jud.*, 1905, Nr. 70, p. 557).

125. — Din combinațiunea art. 1, 2, 3, 7 rezultă că cererea pentru despăgubiri provenind din degradațiuni ale imobilului închiriat se poate îndrepta pe calea prevăzută de legea proprietarilor, numai atunci când se face împreună cu cererea pentru respectarea de către chiriaș și a celorlalte stipulațiuni din contract, iar nu și în cazul când o asemenea cerere de despăgubiri, după expirarea contractului, face singură obiectul acțiunii. — În asemenea caz acțiunea trebuie îndreptată pe căile ordinare, conform dreptului comun (Cas. I, Nr. 340/907, B. p. 1490).

126. — Cererea pentru despăgubiri provenind din degradați-

uni ale imobilului închiriat pot fi îndreptate pe calea sumară a legii proprietarilor, chiar după expirarea contractului, dacă ea se face împreună cu cererea pentru respectarea de către chiriaș sau arendaș și a altor stipulațiuni din contract; altfel, o asemenea cerere singular făcută, trebuie îndreptată pe căile ordinare (Trib. J Covurlui, Nr. 360/910, *Legea*, 1912, Nr. 3, p. 28).

127.— Din combinațiunea art. 1, 2, 3 și 7 legea proprie arilor rezultă că cererea făcută pentru despăgubiri provenind din degradațiuni aduse imobilului închiriat, se îndreaptă pe calea sumară prevăzută de această lege, numai când se face împreună cu cererea pentru nerespectarea de către locatar și a altor stipulațiuni din contract, și în nici un caz după expirarea contractului. — În ațari cazuri, acțiunea urmează a fi făcută după procedura dreptului comun (A. I Galați, Nr. 108/911, *Legea* 1912, Nr. 1, p. 4).

128.— În realizarea drepturilor proprietarilor intră, fără îndoială, și cererile relative la despăgubiri pentru degradațiuni aduse imobilului sau pentru reparațiuni, fie că aceste drepturi se reclamă odată cu cererea pentru plata chiriei sau rezilieri, sau dacă, cum e în speță, cererea pentru despăgubiri formează singură obiectul acțiunii după expirarea contractului, întrucât din nici un text din această lege nu rezultă că exercițiul drepturilor acordate de această lege în favoarea proprietarilor ar fi limitat numai pentru timpul duratei contractului de locațiune și ar fi condiționat de valorificarea lor comună, o asemenea interpretare fiind evident contrară scopului urmărit de această lege de a protege toate drepturile locatarilor (Cas. I, Nr. 577/932, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 28, p. 877, sp. 890; *Pand. Rom.*, 1933. 3. 3).

129.— Cererea de despăgubiri pentru stricăciuni la imobilele

închiriate ori arendate, poate forma singură obiectul unei acțiuni, conform procedurii sumare a legii proprietarilor, fără a fi un corolar al altor cereri, și o asemenea cerere poate fi pornită chiar după expirarea contractului, iar nu numai în timpul duratei locațiunii (Trib. R.-Sărat, 15 Octomvrie 1915, *Dreptul*, 1916, Nr. 37, p. 295).

130.— Din combinațiunea art. 1, 3, 7, 10, 11 și 15 din legea proprietarilor rezultă în mod neîndoios că pentru realizarea tuturor drepturilor ce izvorâsc din contractele de închiriere, între care și acele relative la stricăciunile cauzate de chiriași la imobilul închiriat, proprietarul este în drept să facă cerere în justiție pe calea sumară indicată de această lege specială. — În nici un text de lege nu se prevede că exercițiul dreptului de judecare și de executare sumară, acordat în favoarea proprietarilor de imobile, este limitat numai pentru timpul duratei contractului de închiriere sau de arendare. În lipsă de asemenea dispozițiune specială, dacă legea s'ar interpreta în sensul de-a se aplica numai pe timpul duratei contractului, prin aceasta s'ar lipsi pe proprietari, în foarte multe cazuri, de avantajul lor rață de locatari, ceiace ar fi contra spiritului legii (Cas. I, Nr. 81/905, B. p. 160; *C. Jud.*, 1905, Nr. 56, p. 445; *Dreptul*, 1905, Nr. 24, p. 191).

131.— Prin nici un text din legea proprietarilor nu se prevede că exercițiul dreptului de judecare și executare sumară, acordat în favoarea proprietarilor de imobile, este limitat numai pentru timpul duratei contractului de închiriere sau de arendare. — În lipsă unei distincțiuni în lege, între cazul când contractul este în vigoare și cazul când a expirat, nu se poate interpreta în sensul de-a se aplica acea lege numai pe timpul duratei contractului, căci prin aceasta s'ar

aduce o atingere chiar scopului ce și-a propus legiuitorul, care a fost acela de-a lua cât mai multe garanții ca realizarea drepturilor proprietarului să nu fie zădărnicită sau întârziată (Cas. I, Nr. 223/909, B. p. 573; *C. Jud.*, 1909, Nr. 61, p. 490).

132.— Potrivit art. 1 din legea proprietărilor, proprietarul pentru realizarea tuturor pretențiilor ce decurg din contractul încheiat, are dreptul să recurgă la o acțiune conform acelei legi; ori, atât chiria, degradările aduse de chiriași cât și daunele decurgând din lipsa de folosință datorită acestor degradări, toate sunt consecințe izvorâte din contract și deci proprietarul va putea folosi procedura legei speciale pentru realizarea tuturor acestor drepturi ale sale (A. II Iași, 26 și 27 Ianuarie 1921, *Jus-tiția*, 1921, Nr. 9, p. 7).

133.— În realizarea drepturilor proprietarului, întră fără îndoială și cererile relative la despăgubiri pentru degradațiuni aduse imobilului sau pentru reparațiuni, fie că aceste drepturi se reclamă odată cu cererea pentru plata chiriei sau reziliere, sau, cum e în speță, cererea pentru despăgubiri formează singură obiectul acțiunii după expirarea contractului, întrucât din nici un text din această lege nu rezultă că exercițiul drepturilor acordate de această lege în favoarea proprietarilor, ar fi limitat numai pentru timpul duratei contractului și ar fi condiționat de valorificarea lor comună, o asemenea interpretare fiind evident contrară scopului urmărit de această lege de-a protegi toate drepturile proprietarilor (Cas. I, Nr. 577/932, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 28, p. 877, sp. 890; *Pand. Rom.*, 1933. 3. 3).

134.— Ne fiind în lege o dispozițiune specială, care să distingă cazul când contractul este în lucrare, de cazul când el a expirat, este nefondată interpretarea instanței de fond că legea s'ar

aplica numai pe timpul duratei contractului. — Prin această interpretare se nesocotește scopul ce și-a propus legiuitorul de-a lua cât mai multe garanții ca realizarea dreptului proprietarilor să nu fie zădărnicită sau întârziată (Cas. S. U., Nr. 12/910, B. p. 1123; *C. Jud.*, 1910, Nr. 48 p. 473; *Pand. Rom.*, 1922. 1. 199).

135.— Din întreaga economie a legei proprietărilor rezultă că proprietarul are dreptul să se judece pe calea sumară a acestei legi, atât pentru plata chiriei cât și pentru realizarea tuturor drepturilor cari izvorăsc din contract și în cazul când contractul e în lucrare sau expirat. — Prin urmare, acțiunea pentru despăgubiri provenite din degradarea imobilului poate fi pornită, pe calea sumară a legei proprietărilor și după expirarea contractului, mai ales că drepturi ca acelea de daune pentru degradațiuni sau reparațiuni locative, nu pot fi realizate de proprietar decât după expirarea contractului (Cas. I, Nr. 796/911, *Legea*, 1912, Nr. 1, p. 1; *Id.*, Nr. 322/912, *Legea*, 1912, Nr. 8, p. 21).

136.— Chiar după rezilierea contractului, părțile pot cere, pe calea justiției, executarea unor obligațiuni decurgând din contractul de închiriere, cum ar fi plata de reparațiuni pentru stricăciuni, sau plata unor daune stipulate cu clauză penală, pentru cazul când chiriașul ar întârzi să părăsească imobilul la expirarea contractului (Cas. I, Nr. 1719/924, *Jurispr. Rom.*, 1925, Nr. 1, p. 7, sp. 3).

137.— Când cererea de despăgubiri se face după expirarea contractului și pentru o sumă determinată de parte ca valoare a degradațiunilor, o asemenea acțiune intră în dreptul comun, fiind o acțiune personală și imobiliară (Trib. Dolj II, *Jurn.* Nr. 5395/913, *C. Jud.*, 1913, Nr. 60, p. 672).

138.— Din moment ce este

constatat în fapt că acțiunea în rezilierea unui contract de arendare nu este întemeiată pe fapte petrecute în timpul duratei contractului, această acțiune nu se poate judeca cu procedura sumară a legii proprietarilor (Cas. I, Nr. 488/905, B. p. 1607).

139.— Faptul că chiriașul utilizează un motor deteriorat, care produce atâta șgomot și zguduituri încât nu numai că tulbură liniștea celorlalți chiriași, dar a-

menință chiar siguranța imobilului, poate fi asimilat stricăciunilor despre care vorbește art. 7 legea proprietarilor și prin urmare potrivit art. 1 combinat cu art. 7 din legea proprietarilor, proprietarul având dreptul să ceară pe calea sumară a acestei legi realizarea tuturor drepturilor ce izvorăsc din contract, poate pentru acest motiv să ceară rezilierea contractului (A. I. Galați, Nr. 188/909, *Legea* 1912, p. 22).

...care izvorăsc din contractele...

COMENTAR. 140.— Jurisprudența și mai cu seamă doctrina au oscilat multă vreme asupra punctului dacă proprietarul poate folosi calea sumară a legii numai pentru realizarea drepturilor prevăzute expres în contract, sau are deschisă această cale și atunci când el urmărește realizarea de drepturi, rezultate din dispozițiunile generale în materie de locațiune, înscrise în Codul civil, dar neprevăzute în clauzele scrise ale contractului. Înalta Curte s'a pronunțat încă dela 1924, pentru soluția afirmativă, hotărând că întrucât legea proprietarilor constituie calea obicinuită pentru proprietari, în neînțelegerile lor cu chiriașii, ei au dreptul să-i acționeze în conformitate cu această lege, indiferent dacă drepturile reclamate sunt sau nu prevăzute în contract. Cu toate acestea sunt instanțe de fond, care dau soluții contrarii, chiar după 1924. Soluția Curții de Casație este cea juridică și poate fi sprijinită pe un argument de text preemtoriu. În adevăr, art. 3 din lege obligă pe proprietar să alătore, pe lângă cererea introductivă de instanță, și copie certificată după contractul de locațiune, sau — adaugă textul — „se va declara că nu există contract înscris“. Iată dar posibilă o judecată după legea proprietarilor, nu numai fără să fie nevoie de clauze exprese în contract, dar nici măcar de un contract scris. — Neapărat, proprietarul nu va putea folosi procedura sumară a legii speciale, atunci când el își bizue acțiunea pe motive de drept cu totul străine de materia locațiunii, cum ar fi de pildă viciul de consimțământ la contractarea locațiunii, răspunderea chiriașului în caz de incendiu, etc.. În atari cazuri, locatarul părăt va trebui să invoce excepția de incompetență înainte de orice apărare asupra fondului; iar instanța găvind excepția întemeiată, nu va putea respinge acțiunea, ci este datoare să trimită pricina în ședință publică, pentru a fi judecată după normele dreptului comun. Aceasta, pentru că legea proprietarilor n'a creiat instanțe speciale pentru judecarea litigiilor referitoare la locațiune imobilelor, ci a lăsat judecarea lor de către aceleași instanțe numai în altă compunere, din cauza caracterului urgent, pe care legea l'a dat acestor materii. De-aceia, incompetența instanței, sesizată cu o acțiune după legea proprietarilor, dar care urmează să fie judecată după dreptul comun, nu constituie o incompetență de ordine publică. Ea nu va putea fi ridicată de judecător din oficiu, iar partea va trebui s'o invoce *in limine litis*, urmând ca instanța rău sesizată s'o trimită spre rezolvare aceleiași instanțe, care prin compunerea ei, este în drept să cunoască litigiul.

DESBATERI PARLAMENTARE. — *Senatul.* 141. — Ceiace am voit noi prin art. 7 al acestei legi a fost nu ca să întindem prea departe drepturile derivând din contractele de locațiune, căci ele sunt prevăzute în codul civil, după cum ați văzut, și partea finală a legii spune lămurit că toate dispozițiunile, în afară de cele prevăzute în legea de față, cuprinse în codul civil, privitoare la drepturile proprietarilor de moșii și case, sunt și rămân în vigoare. Prin urmare, toate aceste diverse dispozițiuni, cari ar îndreptăți pe proprietar să expulzeze pe arendaș, să-i ceară despăgubiri, etc., nu-l împiedică să vină pe calea ordinară să spună ai sămănat rău sau n'ai cultivat îndestul moșia și să revendice drepturile sale (C. I. Stoicescu, Ministrul Domeniilor, în ședința Senatului dela 20 Fevruarie 1903).

DOCTRINĂ. 142. — Înțelesul art. 25 din lege, care prevede că rămân în ființă dispozițiunile codului civil, nu poate fi altul decât că legiuitorul n'a socotit, prin legea proprietarilor, care cuprinde niște simple dispozițiuni de procedură, să restrângă drepturile proprietarului sau ale locatarului, prevăzute de codul civil, ci le-a acordat numai facultatea ca pentru toate drepturile ce izvorăsc din contractele de locațiune, fie înserate în asemenea contracte fie prevăzute numai în codicele civil, să uzeze fie de procedura specială a legii proprietarilor, fie de procedura ordinară a dreptului comun (C. Botz, p. 266).

143. — Se confundă drepturile ce pot fi exercitate de proprietar cu procedura reglementată de lege pentru realizarea acestor drepturi. Fie aceste drepturi constatate printr'un contract de locațiune, — instrumentul probator — fie prevăzute de codul civil, exercitarea lor are de obiect condamnarea chiriașului sau arendașului la respectarea legăturilor de drept a contractului cu toate consecințele lui, independent de

forma ce îmbracă acordul de voînțe ce-l formează, sau izgonirea acestuia din imobil în caz când culpa lui fiind vădită, se impune rezilierea de către justiție a aceluiași contract, în cazurile îngăduite de lege. Clauzele inserate într'un contract de locațiune nu sunt altceva decât tot niște dispozițiuni de drept civil. Fie aceste dispozițiuni din legea civilă, menționate prin contractul scris, fie prevăzute în lege și subînțelese în contract, proprietarul are facultatea în temeiul legii proprietarilor că pentru realizarea „tuturor drepturilor civile“, cari izvorăsc din contractul de locațiune, iar nu numai pentru plata chiriei sau arende datorate, să uzeze de procedura excepțională, prevăzută de această lege, care are de scop ocrotirea tuturor acestor drepturi (C. Botz, pp. 265-266).

144. — După părerea noastră, deosebirea dintre drepturile conferite de codul civil și acelea expres stîpulate în contractul de închiriere sau de arendare e cu totul arbitrară. Clauzele inserate într'un contract de locațiune nu sunt altceva decât tot niște dispozițiuni de drept civil. Aceste dispozițiuni din legea civilă, fie menționate în contractul scris, fie prevăzute în lege și subînțelese în contract, nu depășesc prevederile legii excepționale, proprietarul având calitatea ca pentru realizarea „tuturor drepturilor civile“ ce izvorăsc din contractul de locațiune, să uzeze de procedura excepțională a legii proprietarilor. — Părerea ce susținem e cu atât mai temeinică cu cât art. 1 din legea proprietarilor vorbind despre contractele de locațiune, nu face nici o deosebire între contractele scrise și cele verbale. Ori, în cazul contractelor verbale, neputându-se determina cu precizie conținutul lor, drepturile proprietarului — a căror valorificare poate fi cerută pe calea legii din 1903 — vor fi în mod forțat toate drep-

turi prevăzute de codul civil (C. Botez și E. Barasch, Nr. 1, p. 12 și 14).

145.— Chestiunea de a se ști dacă procedura specială a legii proprietarilor se aplică numai în privința realizării drepturilor ce izvorăsc din contract, sau în privința călcării obligațiilor ce izvorăsc din codul civil este controversată. În orice caz, s'a decis că dreptul de a cere rezilierea contractului pentru motivele prevăzute de dreptul comun, intră în prevederea legii proprietarilor (S. R.— *Dreptul*, 1910, Nr. 75, p. 603).

146.— După o părere, proprietarul se poate adresa pe căile procedurale prevăzute de legea asupra drepturilor proprietarilor, numai atunci când voește să-și realizeze drepturile sale, rezultate din contractul de închiriere, după cum se prevede în mod expres în această lege, adică atunci când reclamă vreun drept întemeiat pe o abatere dela clauzele formale ale contractului de închiriere sau daune pentru degradări aduse imobilului închiriat; când însă proprietarul voește a-și realiza drepturile rezultate din călcarea unor dispozițiuni din codul civil, neprevăzute în contractul de închiriere, el nu se poate adresa decât conform procedurii civile cu termenele de atac prevăzute în acest cod.— După o altă părere, proprietarul poate uza de calea sumară procedurală prevăzută de legea asupra drepturilor proprietarilor nu numai pentru realizarea drepturilor sale izvorâte din contractul de închiriere ci și pentru realizarea oricăror altor drepturi cari izvorăsc din codul civil (N. Georgean, — *Pand. Române*, 1927, 3. 119).

147.— Drepturile care derivă din codul civil și care nu sunt prevăzute în contractul de închiriere, nu se pot pune în valoare decât pe calea dreptului comun (P. Vasilescu, Nr. 564, p. 513).

148.— Pretențiunile care rezultă din alte împrejurări decât nerespectarea clauzelor contractului, urmează, credem, a fi judecate pe calea dreptului comun. Legea proprietarilor cu termenele ei scurte și formalități expeditivă, fiind o lege excepțională, e de strictă interpretare. Ea a înțeles să dea, prin art. 1, protecțiune proprietarilor cari urmăresc îndeplinirea obligațiilor ce izvorăsc din contract. Cine citește expunerea de motive și debaterile parlamentare cu privire la art. 1, poate vedea că intenția legiuitorului a fost să dea art. 1 o aplicațiune restrânsă, numai pentru drepturile ce izvorăsc din contractul de locațiune (N. Jac Constantinescu, p. 154).

149.— Art. 1 din legea proprietarilor dă dreptul proprietarilor, pentru realizarea tuturor drepturilor cari izvorăsc din contractele de închiriere și de arendare, să facă o cerere de executare; ori acțiunea în daune pentru degradări nu este o cerere de executare, ci are un caracter personal și mobilă.— Degradările unui imobil nu pot intra în drepturile cari izvorăsc din contract, ci sunt pure datorii decurgând din călcarea obligațiilor izvorâte din codul civil când sunt prevăzute în contract; nu sunt certe și lichide, decurgând din contract, ci instanța le decide. Pentru ele nu se pot face cererile de executare prevăzute de art. 1. În atare caz, nefiind prevăzute în acest articol și ne mai existând alt articol, nu se pot cere după legea proprietarilor, ci după dreptul comun (D. D. Stoenușcu — *C. Jud.*, 1913, Nr. 60, p. 673).

150.— Sunt alții cari susțin că procedura legii proprietarilor este aplicabilă și atunci când e vorba de călcarea obligațiilor prevăzute de codul civil, cum ar fi plata chiriei, dreptul de a cere repararea stricăciunilor făcute de chiriaș sau arendaș, dreptul de a cere rezilierea contractului, izgo-

nirea chirieşului sau arendaşului, dreptul de a cere mobilarea casei sau înzestrarea moşiei cu vite, unele ş. a. (Mesterul V.—*Legea* 1912, Nr. 1, p. 4).

151.— *Legea specială se aplică şi proprietarul poate uza de ea nu numai în cazurile când chiriaşul înfrânge clauzele sau condiţiunile înserate în contractul de închiriere sau arendare, dar chiar şi pentru călcarea drepturilor proprietarilor, prevăzute de codul civil* (V. Benişache, p. 16).

152.— *Din modul cum e redactat titlul acestei legi, rezultă că ea e o lege specială şi e făcută numai în favoarea proprietarilor nu şi a chiriaşilor sau arendaşilor şi numai pentru drepturile cari rezultă din contractele — verbale sau scrise — de închiriere şi arendare, deci nu şi pentru drepturile cari ar exista pentru proprietar, dar care n'ar rezulta din contract* (G. I. Demitriu p. 11).

153.— *Legea proprietarilor fiind o lege excepţională, specială, deci de cea mai strictă interpretare, nu se poate aplica la cazurile neprevăzute expres prin ea sau prin contract, — celace înălătură cu totul teoria că ea s'ar putea aplica drepturilor subînţelese în contract sau tuturor drepturilor rezultând din codul civil* (C. Z. Buzdugan, — *C. Jud.*, 1914, Nr. 73, p. 593).

154.— *Prin urmare, rămâne bine stabilită că în privinţa rezilierii contractelor de locaţiune nu se aplică totdeauna legea proprietarilor. Când se aplică ea? Răspunsul ni-l dă capitolul: Legea proprietarilor şi interpretarea ei juridică. Rezilierea contractelor în privinţa raporturilor de drept rezultând din contracte şi din legea proprietarilor, se obţine pe calea sumară a acestei legi. Rezilierea conform legii proprietarilor nu se aplică însă raporturilor de drept nedेरivând din contractul de locaţiune şi din această lege, ci numai din*

codul civil. În acest ultim caz se aplică şi în privinţa rezilierii dreptul comun (Buzdugan, — *C. Jud.*, 1914, Nr. 78, p. 631).

155.— *În privinţa drepturilor care n'ar izori din contractele de locaţiune sau din arendare, ci din călcarea obligaţiunilor prevăzute în codul civil, proprietarul ar fi chiar obligat, după unii, a urma procedura ordinară a dreptului comun* (Alexandresco, T. IX, p. 338).

156.— *După legea proprietarilor se judecă numai pricinile, care nasc dintr'un contract de închiriere, Neexistând un contract între părţi, deci pricina nu se putea judeca în cameră de consiliu* (H. Udrea—*C. Jud.*, 1924, Nr. 30, p. 476; vezi şi *Jurispr. Gen.* 1933, Nr. 23, p. 722, sp. 738).

157.— *În orice caz, oricare din cele două sisteme am admite, cert este că nu s'ar putea judeca conform procedurii legii proprietarilor decât acţiunile întemeiate pe motive referitoare la materia specială a locaţiunii iar nu la principiile generale ale dreptului comun. Cu alte cuvinte, trebuie ca drepturile ce invocă proprietarul să rezulte fie din contract, fie din normele codului civil, ori chiar ale legilor speciale guvernând materia specială a raporturilor dintre proprietar şi chiriaş. De-aceia legea proprietarilor nu s'ar putea aplica în judecarea următoarelor acţiuni :*
a) *Acţiunea de evacuare întemeiată de proprietar în contra unei persoane ce deţine fără titlu imobilul său, căci în acest caz temeiul acţiunii nu este vreun drept rezultând din contract ori din textul capitolul locaţiunii din codul civil...*
b) *Acţiunile de anularea contractelor pe motive trase din principiile generale ale dreptului civil, cum ar fi de exemplu pentru incapacitate, viciu de consimţământ, etc.* (Paşalegă, — *Pand. Rom.*, 1925.2.44).

158.— *De-asemena nu pot infra sub prevederile legii proprietarilor pretenţiunile făcute de*

un fost proprietar contra unui fost arendaș și vice-versa, în puterea unui contract de locațiune reziliat, pretențiunile izvorâte din alte împrejurări decât nerespectarea clauzelor contractului. — Să presupunem că în timpul locațiunii, imobilul a fost distrus cu desăvârșire de un incendiu. În acest caz contractul se desființează din lipsă de obiect. Locatarul sau arendașul nu pot invoca legea proprietarilor pentru a cere restituirea prețului locațiunii pe timpul cât nu a avut folosința, și nici proprietarul nu poate reclama dela locatar sau arendaș, în temeiul aceleiași legi, daune pentru motiv că imobilul a ars din culpa sau neglijența acestuia, caz prevăzut de art. 1435 c. civ., pentru că asemenea pretențiuni se sprijină pe temeiuri de fapt și de drept, străine contractului de locațiune și nu pun în discuțiune nici o clauză din el (C. Botez, p. 269).

159.— Pe calea procedurală, prevăzută de legea asupra drepturilor proprietarilor, se poate discuta chestiunea reducerii termenului contractului de închiriere în temeiul dispozițiilor art. 1268 din codul civil, de oarece potrivit acestei legi, proprietarul, pentru realizarea tuturor drepturilor cari izvorăsc din contractul de locațiune, fie înserate în contract, fie prevăzute de codul civil, se poate adresa în justiție urmând procedura prevăzută de legea asupra drepturilor proprietarilor (N. Georgean — *Studii Juridice*, II, p. 111).

160.— Când un proprietar introduce în mod neregulat o cerere de executare pe calea procedurii sumare, prevăzută de legea proprietarilor, deși nu intră, prin obiectul ei, în nici unul din cazurile specificate de ea, e discutabil dacă, la cererea acestuia, instanța poate trimite părțile să fie judecate în ședință publică, conform procedurii dreptului comun, sau e ținută să respingă cererea ca rău introdusă.—După o opinie,

cererea nu trebuie respinsă, chiar dacă părătul invocă neregularitatea ei, ci urmează a fi soluționată cu aplicarea regulilor la care sunt supuse acțiunile ordinare. — Nu împărtășim această părere, în sprinjinul căreia se frage un argument din dispozițiunile art. 3 l. proprietarilor combinat cu art. 108 pr. civilă (C. Botez și E. Barasch, Nr. 19, p. 30).

161.— Incompetința *ratione materiae*, bazată pe dreptul de-a judeca după procedura dreptului comun, nu este de ordine publică, nu este o incompetență jurisdicțională, ci este o chestiune de incompetență la care părțile pot formal sau tacit să renunțe, și de care nu se pot prevala decât în marginile edictate prin dispozițiunile art. 111-bis pr. civ. Prin acceptarea discuțiunii înfrunții acțiunii dela prima instanță, prin desbaterea în fond asupra tuturor motivelor acțiunii de reziliere, contestatorul apelant a renunțat la chestiunea incompetenței de judecată după procedura legii proprietarilor și Tribunalul era în drept să cerceteze și să soluționeze cauza după legea proprietarilor, fiindcă potrivit art. 54 pr. civ., are plenitudinea de jurisdicțiune (Jon D. Filitti, — *Pand. Rom.*, 1922. I. 265).

162.— Alegerea procedurii legii proprietarilor pentru judecarea unei cereri de reziliere de contract de locație, nu este de ordine publică și părțile dacă nu au fost judecate după această lege și nu au făcut nici o opunere, hotărârea pronunțată este valabilă, mai cu seamă că afacerea s'a judecat de aceiași judecători cari trebuiau să judece și după procedura dreptului comun, singura deosebire fiind numai că judecata a avut loc în camera de consiliu, procedură prescrisă de legiuitor pentru obținerea unei soluțiuni mai repede (N. Georgean — *Studii Juridice*, II, p. 112).

163.— Curtea a judecat bine din cauză că incompetența ce re-

zultă, în speță, din legea proprietarilor n'a fost propusă de pârât la Tribunal *in limine litis*. Ca atare, ea este deci acoperită, pentru că nu este vorba, în speță, de o incompetență *ratione materiae* ca să poată fi propusă în orice stare a procesului, chiar pentru prima oară înaintea Curții de Casație, Curtea noastră de Casație s'a pronunțat în acest senz în două rânduri consecutive, la 9 și 18 Februarie 1921 (Alexandresco, — *C. Jud.*, 1924, Nr. 17, p. 266).

164.— Credem totuși că Cur'ea a judecat bine, din cauză că incompetența ce rezultă, în speță, din legea proprietarilor, n'a fost propusă de pârât, la tribunal *in limine litis*. Ca atare, ea este deci acoperită, pentru că nu este vorba, în speță, de incompetență *ratione materiae* ca să poată fi propusă în orice stare a procesului, chiar pentru prima oară înaintea Curții de Casație (D. Alexandresco, — *C. Jud.*, 1924, Nr. 17, p. 265).

165.— Dacă o afacere a fost judecată potrivit legii asupra drepturilor proprietarilor, deși ea trebuia judecată potrivit procedurii dreptului comun, fără să se fi făcut nici o obiecțiune de către pârât, acest fapt nu poate forma obiectul unui motiv de recurs, de oarece incompetența în specie nu este de ordine publică pentru a putea fi propusă pentru prima oară înaintea instanței de recurs, întrucât aceiași instanță trebuie să judece afacerea și după dreptul comun și după legea asupra drepturilor proprietarilor, singura deosebire fiind numai compunerea instanței și procedura (N. Georgean — *Studii Juridice*, II, p. 117).

JURISPRUDENȚĂ. 166. — Clauzele invocate într'un contract de locațiune nu sunt decât niște dispozițiuni de drept civil, fie că ele sunt prevăzute în contract, fie că sunt prevăzute în lege și subînțelese în contract, proprietarul are drep-

tu, în baza legii proprietarilor, ca pentru realizarea tuturor drepturilor civile, cari izvorăsc din contractul de închiriere, iar nu numai pentru plata chiriei, să uzeze de procedura excepțională prevăzută de această lege (Jud. Ocol I Galați, Nr. 2137/912, *C. Jud.*, 1914, Nr. 68, p. 550, nota 2 monografia d-lui Buzdugan).

167.— După art. 1 din legea proprietarilor, proprietarul pentru plata chiriei datorate, precum și pentru realizarea tuturor drepturilor, ce izvorăsc din contractul de închiriere, va putea să uzeze de această lege.— Dispoziția legii nu este ca ea să fie pusă la îndemâna proprietarului, numai pentru drepturile, pe care proprietarul a avut grija să le însezeze în contractul de închiriere, ci pentru toate drepturile, cari izvorăsc din acest raport de drept, părțile considerând inutil să le prevadă în cuprinsul contractului, când aceste drepturi sunt prevăzute de legea civilă (Trib. I Ilfov, Jurnal din 10 Iunie 1933, *Jurispr. Gen.*, 1933, Nr. 23, p. 722, sp. 738).

168.— Din moment ce un proprietar a recurs la calea sumară prevăzută de art. 1 din legea proprietarilor, pentru valorificarea drepturilor sale ce decurg din contractul de închiriere, tot pe această cale urmează a fi judecate și celelalte pretențiuni ale sale cari deși nu decurg din contractul de închiriere, sunt însă o consecință a drepturilor izvorâte din contract (A. IV Buc., 24 Octombrie 1913, *Dreptul*, 1913, Nr. 80, p. 635).

169.— După art. 2 și urm. din legea proprietarilor, toate afacerile izvorâte din contractele de închiriere sau arendare, se judecă conform acestei legi (Trib. Olt, 18 Septembrie 1908, *Dreptul*, 1909, Nr. 43, p. 342).

170.— Conform art. 1 combinat cu art. 3 și 25 legea proprietarilor, proprietarul poate intenta pe baza acestei legi, orice acțiune

ne pentru realizarea drepturilor care izvorăsc din contractul de închiriere, făcută pe motivul că chiriașul nu întrebunțează imobilul la destinațiunea pentru care îi s'a închiriat, fiind un drept al proprietarului rezultat din art. 1429 și 1430 c. civ., într-un perfect în cadrul acțiunilor de care vorbește art. 1 din legea proprietarilor (Trib. Covurlui II, Nr. 350/912, *C. Jud.*, 1914, Nr. 68, p. 551, nota II la studiul d-lui Buzdugan).

171.— Ideia de favoare față de proprietari, care a călăuzit pe legiuitor, nu se poate înțelege decât atât timp cât proprietarul e în măsură de-a dovedi cu ușurință calitatea sa de proprietar locator, prin existența unui contract, fie chiar verbal, căci numai o asemenea dovadă e compatibilă cu caracterul sumar și urgent al procedurii legii proprietarilor (Trib. Gorj, II, *Tribuna Juridică*, 1919, p. 112).

172.— Legea proprietarilor nu este creată numai pentru realizarea creanței de chirie, ci ea este creată și pentru apărarea proprietății când tulburarea în exercițiul drepturilor este bazată pe un contract de locațiune (Trib. Iași II, Nr. 59/930, *Jurispr. Gen.*, 1930, Nr. 15, p. 468, sp. 601).

173.— Din însuși titlul legii asupra drepturilor proprietarilor, cum și din cuprinsul ei, rezultă că această lege este specială și creată numai în favoarea proprietarilor, pentru ca pe o cale sumară și urgentă, ei să-și realizeze toate drepturile ce izvorăsc din contractul de locațiune sau arendare; de unde rezultă că orice pretențiuni, cari n'ar izvorăsi din asemenea contracte, sau cari n'ar aparține proprietarilor, nu pot fi judecate pe calea procedurii sumare a legii proprietarilor, căci ca orice lege excepțională, ea nu poate fi aplicată decât pentru cazurile ce ea pre-

vede și nu pot beneficia de dănsa decât persoanele în favoarea cărora ea a fost înființată (Trib. Tutova, 6 Mai 1909, *Dreptul*, 1909, Nr. 49, p. 389).

174.— Calea de procedură sumară, creată de legea proprietarilor nu poate fi urmărită decât pentru realizarea drepturilor ce izvorăsc din contractul intervenit între părți, iar nu și când e vorba de realizarea unor rapoarturi din dispozițiunile codului civil iar nu din contract (A. I Buc., Nr. 184/914, *Dreptul*, 1914, Nr. 75, p. 596).

175.— Proprietarul nu poate să uzeze de calea sumară și expeditivă prevăzută de legea proprietarilor decât atunci când se plânge de violarea unei obligațiuni sau condițiuni stipulate în contractul de închiriere sau arendare, iar nu și când obiectul acțiunii îl formează nerespectarea de către chiriaș sau arendaș a vreunei obligațiuni care rezultă din codul civil și care n'a fost prevăzută formal în contract, în care caz el n'are deschisă decât calea dreptului comun, iar hotărârea ce se va da de instanțele judecătorești este supusă căilor de retractare și de reformare și în temeiurile prevăzute de codul de procedură civilă (A. II Buc., Nr. 187/910 *Dreptul*, 1910, Nr. 75, p. 602).

176.— Judecătorul care judecă după legea proprietarilor și găsește că cererea nu intră în cadrul acestei legi, nu trebuie să respingă acea cerere, ci conform art. 108 pr. civ. trebuie s'o trimită Tribunalului spre a fi judecată în ședința publică (Trib. Argeș, 25 Aprilie 1909, *Pagini Juridice*, 1909, Nr. 47, p. 369).

177.— Acțiunile intentate pe baza legii proprietarilor, făcute conform art. 1 și urm. din această lege, se judecă în camera de consiliu. — Când apelantul a renunțat să se judece pe această cale, instanța sesizată trebuie să-

și declină competența de-a judeca, iar nu să respingă acțiunea ca neregulată făcută (Trib. Dolj I, Nr. 665/924, *C. Jud.*, 1924, Nr. 30, p. 476; *Pand. Rom.*, 1924. 3. 133).

178.— Nu se comite nici un exces de putere de către tribunal, care investit cu o acțiune formulată pe baza legii proprietarilor, trimite pe părți să se judece după procedura dreptului comun, după ce constată că între părți nu există nici un raport dela proprietar la chiriaș ci este vorba de o acțiune în daune pentru repararea unui delict civil. — Această cu a fost mai mult, cu cât desistarea dela instanță sau dela un act izolat de procedură este permisă chiar în materiile interesând ordinea publică, căci nu este nici o rațiune de a lipsi o parte de dreptul de-a renunța la o procedură neregulată pentrucă dreptul părții care se dezistă rămâne intact și ea poate să reînceapă sau să continue procedura, și aceasta cu atât mai mult cu cât desistarea are loc la prima instanță (Ocol Rural Galați, 18 Februarie 1930, *Pand. Rom.*, 1930. 3. 61).

179.— Competința Camerei de consiliu de-a judeca după procedura sumară și urgentă a legii proprietarilor acțiunile introduse pe baza acestei legi, ca orice competență excepțională, încetează când acțiunea nu are de obiect drepturile ce decurg pentru proprietari din contractele de locațiune (Cas. I, Nr. 141/915, B. p. 180; *C. Jud.*, 1915, Nr. 45, p. 374; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 18, p. 284, sp. 270).

180.— Numai în cazul când proprietarul reclamă un drept derivând din lege iar nu întemeiat pe vreo abatere dela clauzele formale ale contractului, atunci numai este supusă căilor de atac ordinare prevăzute de procedura civilă (Cas. I, Nr. 655/910, B. p. 1581; *C. Jud.*, 1911, Nr. 18, p. 142).

181.— Legea asupra drepturilor proprietarilor fiind o lege excepțională, de dispozițiune ei nu se pot folosi decât proprietarii pentru plata chiriilor sau arenzilor datorite precum și pentru realizarea tuturor drepturilor întrucât ele ar izvorî pentru dânsii din contractele de arendare sau închiriere (Trib. Dorohoi, Nr. 1/922, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 10, p. 307, sp. 888).

182.— Pentru realizarea drepturilor izvorâte în afară de contract, proprietarii sunt obligați a urma procedura dreptului comun, iar în ce privește realizarea drepturilor ce izvorăsc din convenția părților și care în mod limitativ sunt enumerate de legea specială asupra drepturilor proprietarilor, aceștia vor putea uza în mod facultativ, fie de calea de executare a acestei legi fie de calea dreptului comun (Trib. III, Iași 15 Sept. 1907, *Dreptul*, 1907, Nr. 70, p. 578).

183.— Din moment ce este constatat în fapt că acțiunea în rezilierea unui contract de arendare nu este întemeiat pe fapte petrecute în timpul duratei contractului, această acțiune nu se poate judeca după procedura sumară a legii proprietarilor (Cas. I, Nr. 488/905, B. p. 1607; *Dreptul* 1906, Nr. 4, p. 25).

184.— Legea proprietarilor având menirea de-a asigura valorificarea urgentă a tuturor proprietarilor față de locatar, atât textul legii, printr'o formulă generică, cât și spiritul legii, exclud sub acest raport, orice distincțiune nejustificată între diversele cauze de rezoluțiune și de-acieia toate acțiunile ce au un asemenea scop, au a fi rezolvate tot după procedura urgentă a acestei legi, care constituie calea obișnuită și normală pentru proprietarii, în neînțelegerile cu chiriașii (Cas. I, Nr. 158/924, B. p. 53; *Jurispr. Rom.*, 1924, Nr. 8, p. 209, sp. 189; *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 11, p. 335, sp. 639).

185.— Din complexul dispo-

zițunilor legii proprietarilor rezultă că proprietarul poate în-
trebuința calea sumară pentru
realizarea tuturor drepturilor sale,
fie că izvorâsc din clauzele ex-
pres stipulate în contractul de
închiriere, fie că rezultă din dis-
pozițiunile generale subînțelese
în contract, ale codului civil,
astfel că art. 1 nu este contrar
acestei interpretări. — Prin ur-
mare, în speță proprietarul bi-
zuindu-se pe art. 1434 c. civ.,
poate cere, pe calea sumară a
legii proprietarilor, realizarea
stricăciunilor pricnuite imobi-
lului (Trib. Ilfov III, Journ. Nr.
23.767/924, *Jurispr. Gen.*, 1925, Nr.
4, p. 109, sp. 210; *C. Jud.*, 1925,
Nr. 8, p. 121).

186.— Chiar în cazul când pro-
cedura legii proprietarilor s'ar
aplica acțiunilor având de obiect
valorificarea drepturilor proprie-
tarilor, izvorând nu numai din
contract dar și din lege, pentru
ca proprietarul să beneficieze de
legea proprietarilor trebuie ca
femeiturile acțiunii să pună în
discuțiune chestiuni ce privesc
înșuși contractul de locațiune,
iar nu principiile generale din
materia de contracte cum ar fi
de exemplu: capacitate, consim-
țământ, etc.. În acest caz acțiunea
va fi judecată conform dreptului
comun (A. II Craiova, Nr. 164
din 1924, *Pand. Rom.*, 1925. 2. 42).

187.— Legea proprietarilor a-
vând un caracter excepțional, a
fost făcută de legiuitor în scopul
de-a permite proprietarilor de-
a-și valorifica cât mai urgent
toate drepturile lor față de chi-
riași și arendași, indiferent dacă
acestea ar rezulta din clauzele
expres, prevăzute în contractul
de locațiune de imobile, sau din
dispozițiile subînțelese în el și
regle entate de dreptul civil,
căci din termenii art. 1, care
spune că pot beneficia de avan-
tațiile acestei legii proprietarii,
cari cer plata chiriei sau reali-
zarea oricărui drept născut din
contractele de închiriere, se de-
duce că ei se referă la toate

raporturile privind pe chiriași și
proprietari, născute din legătura
de drept dintre ei, reglementate
potrivit dispozițiunilor codului
civil, la materia locațiunii imo-
bililor.— Dacă însă din dispoziți-
unile acestei legi rezultă că pro-
prietarii pot oricând să benefi-
cieze de ea în scop de-a tranșa
diferențele dintre ei și chiriașii
sau arendașii lor, nu înseamnă
că pot beneficia de avantajile ei
și atunci când motivul pentru
care cer rezilierea contractului
este unul din acelea care este
soluționat de principiile generale
de drept, referitoare la altă ma-
terie decât aceia a locațiunii de
imobile, cum este în speță mo-
tivul invocat de părât, viciul de
consimțământ, care este regle-
mentat nu de legea proprietarilor
sau materia locației de imobile
din codul civil, ci de principiile
generale de drept, privitoare la
condițiile esențiale pentru exis-
tența convențiilor. — Cum le-
gea proprietarilor, cu procedura
ei sumară și cu termenele de
atac scurte, este în defavoarea
părâtului, prin chiar aceste dis-
pozițiuni, el are interes a cere
să fie judecat după dreptul co-
mun și nu după legea excepțio-
nală, și deci acțiunea introdusă
în asemenea condițiuni, urmează
a fi considerată ca rău intro-
dusă (Ocol Budești, Nr. 293/928
Jurispr. Gen., 1928, Nr. 37, p. 1170,
sp. 1626).

188.— Deci legea proprietari-
lor se aplică tuturor acțiunilor
având de obiect valorificarea
drepturilor proprietarilor, izvo-
rând fie din contractele de loca-
țiune, fie din dispozițiunile legale
referitoare la materia locațiunii,
pentru ca proprietarul să benefi-
cieze însă de dispozițiile acestei
legi, trebuie neapărat ca obiectul
acțiunii să pună în discuțiune
chestiuni ce privesc înșuși con-
tractul de locațiune, iar nu ches-
tiuni izvorând din principiile
generale în materie de obliga-
țiuni, cum ar fi: lipsa de capa-
citate, viciu de consimțământ,

chiriașul deține imobilul fără titlu, etc.. Reclamantul cerând prin prezența acțiune anularea contractului de locațiune pentru violarea art. 83 din organizarea comunelor urbane, care în ultimă analiză are drept consecință vițierea consimțământului și întrucât aceste temeieri ale acțiunii nu izvorăsc nici din contractul de locațiune în discuție și nici din dispozițiunile legii proprietarilor, ci din principiile generale, relative la consimțământ, din materia obligațiunilor și din dispozițiunile legii organice a comunelor urbane, acțiunea introdusă pe asemenea motiv, urmează a se judeca conform dreptului comun și nu după legea proprietarilor (Ocol II Iași Nr. 280/925 *Jurispr. Gen.*, 1925, Nr. 29, p. 903, sp. 1606; vezi și *Jurispr. Gen.*, 1925, Nr. 24, sp. 1356).

189.— Din cuprinsul art. 1 și 2 legea proprietarilor, cum și din întreaga economie a legii, reiese că pentru a se putea cineva prevala de dispozițiunile de favoare, ce această lege cuprinde, trebuie să existe neapărat între litiganti un raport contractual și numai realizarea drepturilor izvorâte din acest raport și limitativ enumerate în lege, va avea loc pe această cale. — Drepturile derivând în afară de contract, neputându-se bucura de această favoare, se vor realiza pe calea dreptului comun. — Așa dar, atunci când se cere, ca în speță, izgonirea chiriașului, pe motiv că contractul verbal intervenit între acesta și vechiul proprietar nu-i este opozabil, această cerere bazându-se pe un drept izvorât în afară de contract, de oarece între părți nu există nici un raport contractual, are a se realiza conform dreptului comun și nu pe calea sumară a legii proprietarilor (Ocol Baia-Mare, Nr. 45/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 12, p. 372, sp. 704).

190.— Legea proprietarilor, acordând acestora beneficiul unei proceduri sumare pentru reali-

zarea tuturor drepturilor rezultând din contractele de închiriere, este necontestat că nu vor putea recurge la această cale sumară decât în cazurile anume prevăzute de lege, și ca atare, chiriașul acționat fără drept pe această cale, este autorizat a cere instanțelor de fond judecarea după procedura dreptului comun. — În cauză fiind constant că reclamanta nu se întemeiază pe vreun drept rezultând din contractul de închiriere, ci intentase acțiunea pe temeiul art. 207 c. civ., pentru a obține anularea contractului, motiv străin de natura contractului, urmează că această acțiune să fie judecată după procedura dreptului comun (Cas. I compl. de chirie, Nr. 818/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 23, p. 723, sp. 1341).

191.— Să presupunem că în timpul locațiunii, imobilul a fost distrus cu desăvârșire de incendiu. În acest caz contractul se desființează din lipsă de obiect. Locatarul sau arendașul nu pot invoca legea proprietarilor pentru a cere restituirea prețului locațiunii pe timpul cât n'a avut folosința și nici proprietarul nu poate reclama dela locatar sau arendaș, în temeiul aceleiași legi, daune pe motiv că imobilul a ars din culpa sau din neglijența acestuia, caz prevăzut de art. 1435 c. civ., pentru că asemenea pretențiuni se sprijină pe temeieri de fapt și de drept, străine contractului de locațiune și nu pun în discuție nici o clauză din el (Trib. Covurlui II, Nr. 4084/906, C. Botez, p. 269).

192.— Tribunalul nu comite un exces de putere când trimite pe părți să se judece după procedura dreptului comun, după ce constată că între părți nu există un raport juridic dela proprietar la chiriaș, ci este vorba de o acțiune în daune pentru repararea unui delict civil (Cas. I, Nr. 141/915, B. p. 180; *C. Jud.*, 1915, Nr. 45, p. 374; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 18, p. 284, sp. 270).

193.— Acțiunile intentate pe baza unor contracte de locațiune în curs de executare, urmează a se judeca fie după legea proprietarilor, fie după dreptul comun, după cum motivele invocate de reclamant prin acțiune sunt referitoare la materia specială a locațiunii, izvorând din contract sau lege, sau sunt referitoare la principiile generale de drept comun, cum ar fi deținerea unui imobil fără titlu, lipsa de capacitate, viciu de consimțământ, etc. (Ocol. II Iași, Nr. 175/925, *Jurispr. Gen.*, 1925, Nr. 27, p. 842, sp. 1501).

194.— Proprietarul unui imobil închiriat poate, urmând calea sumară indicată de legea proprietarilor, să ceară justiției evacuarea imobilului dacă chiriașul nu vrea să respecte obligația ce rezultă direct din contract, de-a restitui proprietarului imobilul la data expirării contractului, rămânând ca chiriașul să facă acțiune principală pentru drepturile ce pretinde că ar avea asupra aceluși imobil cu alt titlu decât contractul de închiriere (Cas. I, Nr. 361/914, B. p. 343; *C. Jud.*, 1914, Nr. 80, p. 652; *Jurispr. Rom.*, 1914, Nr. 29, p. 462, sp. 479).

195.— Evacuarea chiriașului la expirarea contractului, poate fi cerută pe baza legii proprietarilor, întrucât ea este o obligațiune a chiriașului, născută din contractul de locațiune. Această obligație, inserată sau nu în contractul de închiriere, îndreptățește pe proprietar să facă acțiune după legea proprietarilor, fiindcă obligația de evacuare este născută din contractul de închiriere. — Dealtminterlea ar fi și nerațional ca legea proprietarilor, care este pusă la îndemâna proprietarului să-și realizeze cât mai repede drepturile sale, să nu-i fie pusă la îndemână când proprietarul vrea să-și realizeze dreptul de a avea imobilul la dispoziție, pe care nu-l are din cauza chiriașului care nu și-a îndeplinit obligația de a restitui

imobilul (Trib. I Ilfov, *Jurn. din 10 Iunie 1933, Jurispr. Gen.*, 1933, Nr. 23, p. 722, sp. 738).

196.— Legea proprietarilor este o lege excepțională edictată de legiuitor în interesul proprietarilor de imobile rurale sau urbane, pentru garantarea plății regulate a chiriiilor sau arenzilor. În acest scop s'a pus la îndemâna lor, prin această lege, o procedură sumară derogatorie dela dreptul comun cu ajutorul căreia se poate obține cât mai repede posibil această plată și evacuarea imobilului în caz de necesitate. Aceasta fiind natura, scopul și procedura legii proprietarilor, evident că dânsa nu se poate aplica decât raporturilor dintre proprietari de imobile și chiriași sau arendași lor și numai pentru drepturile care rezultă din contractul de închiriere sau arendare, după cum aceasta rezultă și din titlatura legii; toate celelalte pretențiuni, străine raporturilor dela proprietar la arendaș sau sub-arendaș, nu pot fi supuse acestui regim excepțional ci rămân a fi reglementate de procedura dreptului comun (Trib. Bacău, Nr. 362/905, *C. Jud.*, 1906, Nr. 6, p. 44).

197.— Legea din 30 Martie 1903 a acordat proprietarilor beneficiul unei proceduri sumare și urgente pentru realizarea drepturilor lor, dar n'a înțeles să institue tribunale speciale spre a judeca aceste drepturi, ci a lăsat ca instanțele ordinare să le cerceteze însă numai într'o altă compunere și cu altă procedură. Deci rezultă că incompetența instanței sesizată cu o acțiune după legea proprietarilor, dar în afară de cazurile prevăzute de această lege, nu constituie o incompetență de ordin public în sensul art. 108 pr. civ., ci o incompetență de ordin privat, asemenea aceleia *ratione personae vel loci*, putând fi acoperită prin tăcerea părților. Ca atare, ea nu poate fi invocată decât înainte de orice apărare a supra fondului (Cas. II, Nr. 298

din 1921, *Pand. Rom.*, 1922. 1. 263; *Jurispr. Rom.*, 1922, Nr. 6, p. 88, sp. 106).

198.— Legea proprietarilor a acordat acestora beneficiul procedurii sumare și urgente pentru realizarea drepturilor derivând din contractele de închiriere, dar n'a instituit tribunale speciale pentru a judeca aceste drepturi, ci a lăsat tot instanțelor ordinare să le cerceteze, însă numai într'o altă compunere și cu altă procedură.— De-acți rezultă că incompetența instanței sesizată cu o acțiune introdusă după legea proprietarilor, dar care în realitate n'ar putea fi judecată după procedura prevăzută de această lege, nu constituie o incompetență de ordine publică, ci trebuie propusă conform normelor fixate de art. 108, 111 și 111-bis pr. civ., în *limine litis*, astfel că pârâtul care primește judecata acelei instanțe fără să ridice incompetența ei, înainte de orice apărare asupra fondului, este socotit că a renunțat în mod tacit și incompetența este acoperită.— Prin urmare, în speță, intimatul prin neopunerea sa, a primit înaintea judecătorului de ocol ca judecarea procesului să se facă după legea proprietarilor, dânsul nu mai era în drept a ridica, înaintea instanței de apel, incompetența acestei instanțe de-a judeca pricina după legea proprietarilor, chiar dacă ar fi fost întemeiată în fond (Cas. I, Nr. 158/924, B. p. 53; *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 11, p. 335, sp. 640; *Jurispr. Rom.*, 1924, Nr. 8, p. 209, sp. 189).

199.— Chiriașul acționat pe nedrept conform legii proprietarilor, va putea cere instanțelor de fond judecarea procesului său după normele dreptului comun. Incompetența însă, de care dânsul se prevalează nu este o incompetență de ordine publică, care să poată fi dedusă pentru prima oară în Casație întrucât aceleași instanțe judecă și după legea proprietarilor și după dreptul comun, numai în altă compunere și cu

altă procedură (Cas. I, Nr. 100 din 1921, *C. Jud.*, 1922, Nr. 8, p. 128; *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 16-17, p. 241, sp. 216; *Pand. Rom.*, 1922. 3. 44).

200.— Dacă instanța de fond era competente să judece atât acțiunea de reziliere, după legea proprietarilor cât și anularea după dreptul comun, pârâtul în contra căruia s'a introdus o cerere pentru reducerea termenului contractului și rezilierea lui la a-jungerea termenului, nu poate formula motiv de casare, bazat pe considerațiunea că a fost judecat după legea proprietarilor, iar nu după dreptul comun, dacă n'a făcut nici o obiecțiune în această privință înaintea instanței de fond, întrucât incompetența ce invocă nu este *ratione materiae* și ca atare nu poate fi formulată pentru prima oară în Casație (Cas. I, Nr. 821/921, *C. Jud.*, 1922, Nr. 8, p. 128).

201.— În oricărui caz, câte ori un proces, care nu cade în competența legii proprietarilor, a fost introdus pe calea excepțională a acestei legi, cel chemat în judecată poate să propună declinatorul de competență, însă în prima instanță și în *limine litis*, adică înaintea oricărei apărări asupra fondului; altfel, excepția de incompetență este acoperită prin făcerea părților, conform art. 108 pr. civ., nefiind vorba în speță de o competență de ordine publică ci de o competență pur relativă (A. Constanța, 5. Nov. 1923, *C. Jud.*, 1924, Nr. 17, p. 265).

202.— Pe calea procedurii legii proprietarilor, se poate discuta chestiunea reducerii termenului contractului de închiriere în temeiul art. 1268 c. civ., de oarece potrivit acestei legi, proprietarul, pentru realizarea tuturor drepturilor care izvorăsc din contractul de locațiune, fie inserate în contract, fie prevăzute de codul civil, se poate adresa în justiție urmând procedura prevăzută de legea proprie-

tarilor. Aceasta cu atât mai mult cu cât, în speță, intimatul în recurs nu s'a opus la judecata acestei afaceri, înaintea instanței de fond, după procedura legii proprietarilor pentru că judecarea unei cereri de reziliere de contract de locațiune nu este de ordine publică și părțile, dacă nu au fost judecate după această lege și nu au făcut nici o opunere, hotărârea pronunțată este

valabilă, mai cu seamă că afacerea s'a judecat de aceeași judecători cari trebuiau să judece și după procedura dreptului comun, singura deosebire fiind numai că judecata a avut loc în camera de consiliu, procedura prescrisă de legiuitor pentru obținerea unei soluțiuni mai rapide (Trib. J. Ilfov 2 Nov. 1926, *Pand. Rom.*, 1927. 3. 119).

de închiriere și de arendare...

COMENTAR. 203.— Legea proprietarilor este o lege de excepție, creată exclusiv în favoarea proprietarilor de imobile clădite și de moșii, în vederea realizării drepturilor ce decurg pentru dânsii din contractele de închiriere sau de arendare a acestor imobile. Legea fiind de strictă interpretare, ca orice lege specială, ea nu se va aplica decât în litigiile dintre proprietari și chiriași sau arendași, legați printr'un contract de închiriere sau de arendare, care are de obiect folosința numai a acestor imobile. În consecință, nu intră în sfera de aplicațiune a legii, diferențele dintre proprietari și aceia cari ar deține imobilul în mod samovolnic și fără nici un titlu, sau cari îl dețin cu alt titlu decât cel de chiriaș sau arendaș, cum ar fi de pildă un încarceruit pe bază de rechiziție; vânzătorul imobilului, care refuză să-l predea cumpărătorului la termenul convenit; proprietarul deposedat de justiție și care refuză să părăsească de bună voie imobilul, etc.. — Nu e de competența Camerei de consiliu și nu e aplicabilă legea proprietarilor la contractele de închiriere de lucruri mobile; arendările de păduri spre tăiere, mine, cariere, bălți, terenuri petrolifere ca și a tuturilor acelor întreprinderi în care se concede chiriașului sau arendașului, nu simpla folosință a imobilului, ci exploatarea produselor solului și subsolului, care constituie în realitate o adevărată vânzare de materiale. — De asemenea, nu se va aplica legea proprietarilor în cazurile de închiriere a emblemelor sau a fondurilor comerciale și industriale, care sunt socotite în drept, nu ca imobile, ci ca o universalitate de bunuri mobiliare încorporale. Totuși, în acest din urmă caz, instanțele de fond sunt suverane să aprecieze dacă în intenția părților a fost să închirieze fondul de comerț, ca atare, sau numai imobilul în care se exercită comerțul sau industria respectivă. — Nu este aplicabilă legea proprietarilor, chiar în cazurile de închiriere de imobile, atunci când în închirierea lor intră și o concesiune legată de exclusivitate, de concesiune care ia închirierii caracterul unui simple locațiuni de folosință, cum ar fi de pildă exploatarea unui restaurant sau bufet într'o stație de drum de fier sau pe un vapor; închirierea unui chioșc de ziare în sala de așteptare a unui local public; închirierea unei gherete pentru desfacere de țimbre în localul unei instanțe judecătorești, sau a unei autorități, și în genere orice închiriere, în care se condează exploatarea unui drept regalian. În atari cazuri, folosința localului fiind legată, ca și prețul ei, cu asigurarea, cu monopolul unei clientele oarecum obligatorie, contractul pierde caracterul unei simple locațiuni de folosință a imobilului, și prin chiar această, legea proprietarilor devine inaplicabilă,

DOCTRINĂ. 204.— Dispozițiile de favoare ce această lege cuprinde, nu pot fi întinse la alte contracte cum ar fi acela care stabilește în profitul cuiva un drept de retenție asupra unui lucru nemiscător. Evident că asemenea concesiuni nu se pot cuprinde în categoria locațiunilor propriu zise, spre a le supune beneficiilor și rigorilor prevăzute de legea proprietarilor, care se rapoartă în chip destul de lămurit numai la aceste din urmă locațiuni, în care nu e vorba de o prestație oarecare ci de o concesiune vremelnică a nemiscătoarelor pe un preț determinat. — Din punctul de vedere al acestei vremelnici, iese de sub prevederile aceleiași legi, cererea de rezilierea contractelor de besman (embatic), care sunt ereditare și supuse rânduielilor legilor vechi, sub imperiul cărora au luat naștere (C. Botez, pp. 263—269).

205.— Un alt principiu, netăgăluit, care rezultă din această lege este și acela că legea regulează raporturile dintre proprietar și chiriaș; trebuie, prin urmare, ca atunci când se pun în lucrare dispozițiile legii, litigiul să poarte între proprietar de-o parte și chiriași de altă parte. Nimeni altul nu poate fi judecat după această lege sumară (N. Cezărescu, — *C. Jud.*, 1911, Nr. 42, p. 333).

206. După o părere, se decide că: din art. 1 și 2 din legea asupra drepturilor proprietarilor și din toate celelalte dispozițiuni ale legii, rezultă că proprietarii nu se pot adresa pe calea prevăzută de această lege decât în cazul când baza acțiunii este un contract de închiriere sau de arendare a unui imobil iar nu a unui lucru mobil sau a unui drept personal; de-asemenea nu se poate intența pe căile prevăzute de această lege, acțiunile de rezilierea unui contract de exploatare a unei cariere de nisip, pietriș sau concesiune pe-

troliferă, precum și pentru rezilierea unui contract de locațiune a unui fond comercial, chiar atunci când în închirierea fondului comercial se cuprinde ca accesoriu folosința imobilului. — După o altă părere, s'a decis că închirierea unei mori, în care intră localul și toată instalația mașinilor cu vadul comercial, constituind o închiriere de imobil iar nu numai de fond comercial, acțiunea proprietarului morii, pentru realizarea tuturor drepturilor sale decurgând din contractul de locațiune, poate fi introdusă și judecată după procedura prevăzută de legea asupra drepturilor proprietarilor (N. Georgean, — *Pand. Rom.*, 1927. 3. 119 și *Studii Juridice*, II, p. 114).

207.— Proprietarul unui fond de comerț, la care se alăturază și imobilul afectat comerțului, nu se poate judeca după legea asupra drepturilor proprietarilor, când voește să ceară rezilierea contractului de închiriere și evacuarea imobilului, de oarece această lege se aplică numai la judecarea proceselor privitoare la locațiunea imobilelor urbane sau rurale, iar nu și la locațiunea lucrurilor mobile sau drepturilor personale, în care intră și fondurile de comerț (N. Georgean — *Studii Juridice*, II, p. 120).

208.— Legea se referă numai la contractele de închiriere cu privire la imobile, nu și la alte feluri de contracte. — Drepturile personale și reale mobiliare, precum exploatarea unei farmacii, a unei mine, a unei cariere nu pot fi exercitate prin legea proprietarilor, această lege fiind specială numai contractelor de închiriere pentru locuință și arendare de moșii (P. Vasilescu, Nr. 564, pp. 513-514).

209.— Din complexul tuturor dispozițiilor din legea proprietarilor, reiese clar că această lege, cu procedura ei excepțională, vizează numai pe proprietarii de imobile, în special

case și moșii, iar nu și locațiile unora bunurilor mobile (C. Botez și E. Barasch, Nr. 11, p. 19).

210.—Legiuitorul întrebunțează termenul de proprietar fără a specifica dacă poate beneficia de această lege numai proprietarul de imobile sau și cel de lucruri mobile. Credem că această lege este creată numai pentru proprietarul de imobile, lucru care rezultă din expunerea de motive a d-lui C. Nacu, raportorul legii la Senat, care întrebunțează expresiunea de locator de imobile (Demitriu, pp. 11—12).

211.— Chestiunea care se putea însă ridica era și aceea de a se ști dacă, în cazurile de bezman, se putea ori nu aplica legea proprietarilor. Socoțesc că proprietarul dritului folosinței, bezmănarul, putea fără nici un inconvenient să exercite legea proprietarilor pentru realizarea tuturor drepturilor sale, rezultând din contractele de locație a bunului rural sau urban embaticar, ca unul care era proprietar deși de o natură specifică, derivând din felul specific al proprietății embaticare desmembrate, dar care era totuși un proprietar, putând chiar dispune de bun, cu îndatorirea numai de respect ale dreptului de *protimists*. — Nu ar fi putut însă beneficia de această lege, proprietarul dritului ființei bunului pentru executarea bezmanului, evacuarea bezmănarului, etc., în contra bezmănarului (Florin Sion, — *Jurispr. Gen.*, 1932 Nr. 1, p. 21, sp. 19).

212.— Întrucât privește însă izgonirea bezmănarului pentru neplata canonului, această acțiune nu poate niciodată fi judecată pe calea procedurii sumare a legii proprietarilor, căci această lege fiind excepțională, ca atare este de cea mai strictă interpretare (Alexandresco, T. IX, p. 342; V. Benișache, p. 13).

213.— Legea aceasta riguroasă, denumită a proprietarilor din 1903,

are ca scop specific de ocrotire a drepturilor proprietarilor, așa cum a mai existat în dreptul anterior și legea din 1836 pentru aducerea la îndeplinire a contractărilor de arendare și închiriere în Muntenia, este o lege de strictă interpretare. — În aplicarea acestei idei, jurisprudența noastră a făcut numeroase aplicațiuni, refuzând dispozițiile ei de protecție, de exemplu, în cazul arendării sau închirierilor fondurilor de comerț sau industriale (Florin Sion, — *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 1, p. 21, sp. 19).

214.— Tot neîndoelnic este și al doilea punct rezolvit prin această sentință. În adevăr, toate textele din legea asupra drepturilor proprietarilor, presupun că este vorba de închirierea sau arendarea unui imobil. De aceea se și decide, fără discuție, că contractele de locațiune sau de locațiune relative la mobile sau la drepturi personale mobiliare, precum era în speța judecată de tribunalul Covurlui (concesiunea unei farmacii), nu sunt cărmuite de această lege excepțională, ci urmează a fi rezolvite conform dreptului comun (Alexandresco — *Dreptul*, 1908, Nr. 73, p. 603).

215.— Proprietarii ei însăși nu pot beneficia de această lege, dacă este vorba de închirierea de mobil corporal sau unui drept personal mobil, de exemplu: un fond de farmacie. În adevăr, toate textele din legea proprietarilor presupun că este vorba de închirierea sau arendarea unui imobil (Alexandresco, T. IX, p. 337).

216.— Se discută în doctrină dacă dreptul de farmacie e imobil sau mobil. Se decide cu drept cuvânt că după natura lui, e drept mobil și ca atare, că nici din acest punct de vedere, concesiunea lui nu constituie o locațiune pentru valorificarea drepturilor căreia proprietarul să se poată folosi de procedura prescrisă de legea proprietarilor

(C. Botez și E. Barasch, Nr. 11, p. 21).

217.— În baza celor mai sus expuse, ar urma că și închirierea unui fond industrial, precum ar fi aceea a unei mori, nu este de competența legii proprietarilor. Chestiunea de drept a cedat însă, în speță, înaintea faptelor. Curtea aplicând legea proprietarilor pentru că intenția părților n'ar fi fost, în speță, să se închirieze un fond industrial, ci un imobil destinat unei industrii, după cum ar fi și o prăvălie ce se închiriaza cu destinația de-a se exercita în ea un comerț oarecare. Or, este necontestat că legea proprietarilor s'ar aplica închirierii unei asemenea prăvălii (Alexandresco, — *C. Jud.*, 1924, Nr. 17, p. 265).

218.— Locațiunea unui imobil nu are niciodată, nici pentru locatar, un caracter comercial, nici chiar atunci când locațiunea are de scop exercitarea unui comerț, căci operațiunile privitoare la imobile nu pot să constituie acte de comerț, de unde rezultă că tribunalele constituie în comercial, nu au căderea de-a judeca contestațiile privitoare la contractele de locațiune, nici chiar contestațiunile dintre ofelieri și călători (Silva Rădulescu—*Dreptul*, 1909, Nr. 44, p. 352).

219.— Închirierea sau arendarea unui imobil de către un comerciant, chiar în vederea efectuării unui comerț, este de natură pur civilă, fiindcă obiectul contractului este imobilul și prin urmare nu este supus legii comerciale (Alex. Cuculescu — *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 35, p. 1090, sp., 1103).

220.— Contractele de închiriere, făcute unor comercianți pentru exploatarea comerțului lor, se consideră ca fapte de comerț, pe temeiul art. 4 din codul comercial, în virtutea căruia toate obligațiunile unui comerciant se socotesc ca fapte de comerț, dacă nu sunt de natură civilă, sau dacă contrariul nu rezultă din act (D.

N. Comșa — *C. Jud.*, 1916, Nr. 38, p. 303).

221.— Numai contra chiriașilor și arendașilor, nu și în cazul când proprietarul a concedat o exploatare de petrol. Exploatarea de petrol fiind o vânzare, iar nu o locațiune. În asemenea caz se aplică dreptul comun (V. Benișache, p. 13).

222.— Este adevărat că legea proprietarilor fiind o lege specială și de favoare are un caracter excepțional și deci de strictă interpretare; că din coplexul dispozițiilor acestei legi, din expunerea de motive ca și din debaterile parlamentare, rezultă intenția legiuitorului de-a mărghini aplicațiunea ei numai la raporturile dintre proprietari sau locatari de imobile urbane sau rurale și chiriașii sau arendașii lor; așa fiind, trebuie văzut dacă contractul de concesiune a unei exploatări petrolifere poate fi asimilat cu contractul de arendarea unui imobil. — Abstracție făcând de împrejurarea că concesiunea conferă concesionarului un drept real mobilier, rezultă din art. 49 și urm. ale legii de consolidare din 1913 că numai proprietarul real sau aparent al terenului poate concede în mod valabil o concesiune; de-aici rezultă că legiuitorul consideră concesiunea ca o vânzare temporară a minei sau mai bine zis a produselor minei; deosebirea făcută de legiuitor între locațiune și concesiune e explicabilă... Pe când folosința unei moșii se poate prelungi și repeta în mod indefinit și deci arenda reprezintă un venit, exploatarea unei mine este alcătuită și limitată în timp (Alex. Cerban, — *C. Jud.*, 1922, Nr. 8, p. 121-122).

223.— Tribunalul arată foarte bine că, în speță, este vorba de-o vânzare, iar nu de-o locațiune, întrucât concesionarul dreptului de-a extrage pietriș și nisip din râul Teleajăn, desființează însăși substanța lucrului, în loc de-a o

păstra, după cum îl obligă principiile de locațiune (art. 1429 c. civ.).—Or, astfel fiind lucrurile, nu mai incupe îndoială că legea proprietarilor nu era aplicabilă în speță, întrucât această lege, cu totul excepțională și de drept strict, se referă numai la locațiuni și arendări de imobile, iar nu și la vânzări. — Și chiar în privința locațiunilor, această lege nu se aplică la lucruri mobile, nici la închirierea unui fond de comerț, precum ar fi de exemplu: un fond de farmacie, sau exploatarea unui otel, a unui restaurant, etc. (Alexandrescu—*Sentița*, 1919, No. 16, p. 16).

224.— Trebuie prin urmare ca atunci când se pun în lucrare dispozițiunile legii, litigiul să poare între proprietar de-o parte și chiriaș de altă parte. Nimeni altul nu poate fi judecat după această lege sumară.—Înainte tribunalelor noastre s'a prezentat speța următoare: două persoane au fost trimise în posesia unei averi successorale în mod provizoriu, afacerea fiind pendinte în apel, unul din trimișii în posesie ocupă imobilul succesoral. Chestiune: celălalt trimis în posesie poate face uz de legea proprietarilor spre a cere chirie și evacuare dela coproprietarul său? Desigur că nu. Raporturile dintre cei trimiși în posesie nu sunt dela chiriaș la proprietar. — Până la trimițerea în posesie a părților se înființase un sechestrul judiciar, care la un moment dat face un contract de închiriere cu unul din reclamanții moștenitori, asupra unuia din imobilele successorale, pe baza cărui contract, reclamantul moștenitor ocupă imobilul, plătiind chiria în mâinele sechestrului locațiunea pe șase luni. Cu opt luni înainte de expirarea contractului de locațiune, Tribunalul înaintea căruia se judeca procesul de trimițere în posesiune și care înființase sechestrul judiciar, dă o hotărâre prin care trimițe în posesie în mod provizoriu între

alții și pe chiriașul sechestrului judiciar și în acelaș timp desființează sechestrul. Care este situațiunea fostului chiriaș al sechestrului?... Curtea a spus: există un contract de închiriere? Nu mă preocupă situația părților, nici că fostul chiriaș și-a schimbat calitatea, eu îl mențiu ca chiriaș și consider pe celălalt coindiviz ca proprietar cu dreptul de-a cere chiria pentru partea lui proporțională în succesiune. Și aceasta încă după legea proprietarilor (N. Cezărescu,— *C. Jud.*, 1911, Nr. 42, p. 333).

225.— Legea proprietarilor din 1903, reglementând procedura pentru realizarea cât mai rapidă a drepturilor proprietarului în contractele de închiriere sau arendă, el n'a precizat dacă această procedură sumară poate fi urmată și în cazul când după expirarea contractului de închiriere, chiriașul continuă a mai sta mai departe în imobil în contravoinței proprietarului. — Instanțele judecătorești nu vor să acorde, în acest caz, procedura sumară a legii proprietarilor, de a cere izgonirea chiriașului, deși socotim perfect legitim dreptul proprietarului de-a se servi de această procedură. Într'adevăr, izgonirea sau evacuarea chiriașului nu-i decât rezultatul desfășurării contractului, adică încetării lui de-a mai fi. Această încetare a contractului de-a mai exista poate fi consecința rezilierii lui din culpa chiriașului sau încetării lui prin împlinirea termenului și atunci nu văd deosebirea care se face, acordându-se proprietarului dreptul de-a uza în primul caz, de această procedură sumară și este trimis la procedura dreptului comun în al doilea caz (I. Beldiman—*Jurispr. Gen.*, 1931, Nr. 35, p. 1097, sp. 1283).

226.— Dacă proprietarul unui imobil cere evacuarea deținătorului imobilului, fără a pretinde că acesta locuiește imobilul cu titlu de chiriaș, ci numai prin toleranță, el nu poate adresa ce-

reerea potrivit procedurii legii asupra drepturilor proprietarilor, ci numai potrivit procedurii dreptului comun (N. Georgean, — *Pand. Rom.*, 1927. 3. 119 și *Studii Juridice*, II, p. 115).

227.— S'a admis însă totdeauna aplicarea legii proprietarilor pentru realizarea tuturor drepturilor proprietarilor născând din contractele de închiriere sau de arendare, scris sau verbal, din timpul executării și chiar din urma expirării lui. — Procedura legii proprietarilor s'a aplicat însă și în alte cazuri, prin dispozițiile unor legi speciale, cum de pildă prin legea frustrărilor arendășești din 12 Aprilie 1908; prin legea din 1916 Decembrie 12 pentru supușii Statelor cu care România se găsea în stare de război, etc. (Florin Sion, — *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 1, p. 21, sp. 19).

JURISPRUDENȚĂ. 228.— Legea proprietarilor, fiind o lege excepțională, este de strictă interpretare, creată numai în favoarea proprietarilor de imobile, și numai pentru drepturile care derivă din contractele verbale sau scrise, de arendare sau închiriere (Trib. Olț, 11 Decembrie 1908, *Dreptul*, 1909, Nr. 43, p. 343).

229.— Contractul de închiriere a unui stabiliment de băi de auri, fiind relativ la un fond de comerț, nu intră în categoria închirierilor regulate de raporturile dintre chiriași și proprietari (Trib. Dorohoi, Nr. 346/920, *C. Jud.*, 1922, Nr. 6, p. 91).

230.— Acțiunea în reziliere a două contracte de închiriere din care unul e relativ la un imobil cu instalația necesară unei brutării, iar altul relativ la un imobil de alături, având destinația de cafenea, are a fi judecată conform legii proprietarilor, iar nu după dreptul comun, dacă instanțele de fond constată că ceaia ce a format obiectul contractului relativ la brutărie, intenția părților n'a fost închirierea unui fond

de comerț sau industrial ci un imobil destinat unei industrii, — aceasta cu atât mai mult în speță, unde prin aceiași acțiune se cere și rezilierea unui alt contract pentru un imobil cu destinațiunea de cafenea, care urma să fie judecată conform legii proprietarilor (Cas. I, Nr. 865/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 21, p. 646, sp. 1456; *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 21, p. 509, sp. 512).

231.— Exploataările de mine și cariere sunt reglementate de legea minelor; iar concesiunea de a extrage nisipul, pietrișul, etc. din fundul unei gârle constituie o vânzare iar nu o locațiune. De unde rezultă că contractele cari constată asemenea concesiuni nu pot fi judecate decât conform dreptului comun iar nu după legea proprietarilor, întrucât această lege excepțională nu se referă la vânzări, ci numai la închirieri de case și arendări de imobile rurale (Trib. Prahova I, Nr. 615 din 1919, *Sentința*, 1919, Nr. 16, p. 15).

232.— Din întreaga economie a legii proprietarilor rezultă că dispozițiunile speciale ce cuprind, se aplică numai contractelor de închiriere sau de arendare, prevăzute de dreptul comun. Din lucrările pregătitoare ale legii, de care ne ocupăm, reiese că este aplicabilă numai închirierilor de case sau arendărilor de moșii. În speță fiind vorba de exploatarea unei cariere de nisip și pietriș, un asemenea contract nu poate fi asimilat cu contractul de locațiune, atât din punctul de vedere al elementelor constitutive ale contractului de locațiune cât și din punctul de vedere al obligațiilor ce are locatarul de a conserva substanța lucrului închiriat (Cas. I, Nr. 58/916, *C. Jud.*, 1916, Nr. 24, p. 197).

233.— Realizarea drepturilor derivând din contractul de închiriere, pe calea procedurii sumare a legii proprietarilor, este autorizată atunci când obiectul con-

tractului îl formează un imobil urban sau rural. — Dacă însă, în urma închirierii chiriașul devine prin cumpărare proprietar al imobilului ce deținea anterior cu chirie, nu se mai poate expulza pe calea art. 2 legea proprietarilor, pentru motiv de neplată de chirie, nu a imobilului ci a emblemei sau fondului de comerț ce-i fusese închiriat odată cu imobilul, întrucât în acest caz, contractul de închiriere este stins prin confuziune, așa că acțiunea decurgând din pretențiuni cu privire la chiria pentru emblemă sau fondul de comerț, trebuiește introdusă pe calea dreptului comun (Cas. I, 422/922, *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 13-14, p. 355, sp. 302; *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 6, p. 177, sp. 448; *Pand. Rom.*, 1923. 3. 129).

234.— Închirierea unei fabrici, compusă din clădire, mașini și toate instalațiunile necesare fabricațiunei, constituie o închiriere a însuși fondului comercial al fabricii și acest fond, compus dintr'o universalitate de bunuri, este indivizibil, din cauza naturii sale speciale, având caracterul unui bun incorporeal, care nu este guvernat de dispozițiile legii în materie de locațiune a imobilelor (Cas. I, Nr. 405/922, *Jurispr. Rom.*, 1922, Nr. 18, p. 247, sp. 270).

235.— Legea proprietarilor fiind o lege excepțională, creată numai în favoarea proprietarilor de imobile, după cum rezultă din însăși titlatura ei, ea nu se poate aplica și în rezolvirea altor contestațiuni ce s'ar naște din alte contracte de locațiune de lucruri mobile.— Astfel litigiul dintre un proprietar de farmacie și locatarul său nu poate fi rezolvat după legea proprietarilor, dreptul de farmacie, ca și concesiunea acestui drept fiind un drept personal mobilier (Trib. Tutova, Nr. 56 din 1910, *C. Jud.*, 1910, Nr. 42, p. 368, vezi altă sentință din 8 Oct. 1909 a aceluiaș Tribunal, dată între aceleași părți, în senz contrar *Dreptul*, 1909, Nr. 72, p. 574).

236.— Dreptul de farmacie, de exploatare a unei farmacii precum și concesiunea acestui drept, sunt drepturi personale mobiliare.— Numai contractele de închiriere sau de arendare de imobile urbane sau rurale sunt cărmuite de legea proroprietarilor, nu însă și raporturile izvorâte din alte contracte de locațiune precum: locațiunile de lucruri mobile sau drepturi personale, pentru cari s'a lăsat ca litigiile dintre proprietari și locatari să fie judecate și rezolvate conform dreptului comun (Trib. Covurlui II, Nr. 155/908 *Dreptul*, 1909, Nr. 73, p. 602).

237.— Dreptul de a exploata o farmacie este un bun mobilier incorporeal, ori legea proprietarilor fiind făcută în vedere de a nu regula decât raporturile dintre proprietarii de imobile și chiriași de imobile și chiriașii sau arendașii lor și nu raporturile rezultând din alte contracte de locațiune, ca locații de lucruri, de întreprinderi, ea nu este aplicabilă atunci când litigiul poartă asupra unui contract pentru exploatarea unei farmacii (Trib. II Covurlui, 185/912. *Legea*, 1912, Nr. 2, p. 15).

238.— Locațiunea dreptului de exploatare a unei farmacii având caracterul comercial, iar contractul de închiriere a imobilului în care are a fi exercitată exploatarea farmaciei fiind un accesoriu, toate diferendele relative la contractul de închiriere a imobilului, sunt de competența tribunalului comercial (Trib. Com. Ilfov, 24 Sept. 1905, *Dreptul*, 1905, Nr. 78, p. 640).

239.— Fabricile nu sunt imobile, deși între elementele lor componente intră și un imobil, ci o reuniune de obiecte diverse, cari sub denumirea de fabrică, formează un tot, cu existență proprie și distinctă de elementele ce-l compun.— În drept închirierea unei fabrici ca un tot indivizibil, însemnează închirierea

însăși a fondului comercial și industrial al fabricii cu toate elementele lui componente. Fondul de comerț și de industrie fiind considerat ca o universalitate de bunuri, are caracterul unui bun mobiliar incorporeal (Cas. I, Nr. 100/922, *Pand. Rom.*, 1922, 3, 155; *Jurispr. Rom.*, 1922, Nr. 5—6, p. 65, sp. 81; *C. Jud.*, 1922, Nr. 12, p. 182; Trib. Bacău II, Nr. 120/921, *C. Jud.*, 1921, Nr. 35, p. 553).

240.— Proprietarul unui fond de comerț, la care se alătură și imobilul afectat comerțului, nu se poate judeca după legea proprietarilor când voeste să ceară rezilierea contractului de închiriere și evacuarea imobilului, de oarece această lege se aplică numai la judecarea proceselor privitoare la locațiunea imobilelor urbane sau rurale, iar nu și la locațiunea lucrurilor mobile sau a drepturilor personale, în cari intră și fondurile de comerț (Trib. Dorohoi, Nr. 312/920, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 3, p. 79, sp. 156).

241.— Când într'un contract de închiriere se prevede că se închiriază un imobil pentru ca chiriașul să-și exercite industria sa și că locatarul nu va răspunde de posibilitatea de exploatare a acelei industrii, în asemenea caz nu este vorba de închirierea unei fabrici sau unui fond de comerț, ci de închirierea unui imobil, în care chiriașul să-și exercite industria, adică de o închiriere de imobile, care după legislația noastră își păstrează în principiu caracterul ei civil. Faptul că s'a închiriat și oarecari mașini, care se găseau în acel imobil, nu este de natură să schimbe soluția de oarece pe de-o parte prețul imobilului este dominant, fiind mai mare decât prețul închirierii mașinilor, iar pe de altă parte, pentru că întrebuințarea acelor mașini n'a fost legată de o anume întrebuințare a imobilului, ci din contră, locatarul s'a degajat de ori-

ce răspundere, pentru posibilitatea de exploatare a industriei. Prin urmare, cererea de reziliere a unui astfel de contract este de natură civilă (A. I. Buc., Nr. 107/923, *B. C. de Apel* 1924, Nr. 1, p. 6, sp. 2).

242.— Inchiirierea unei fabrici de pâine, împreună cu întreaga instalație, mașinării, firmă, prăvălie, și biroul cu toate dependențele, constituie închirierea unui fond de comerț, cu existență proprie și deosebită de elementele ce-l compun și având caracterul unui bun mobiliar incorporeal. — Acțiunea în rezilierea unei asemenea locațiuni are a fi intentată după normele de drept comun, nu pe temeiul legii proprietarilor (Cas. I, Nr. 671/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 13, p. 399, sp. 976).

243.— Chestiunea de-a se ști dacă părțile au înțeles să arendeze chiar gârla și locurile cu facultatea pentru arendaș de-a pescui peștele din bălți sau numai dreptul de-a pescui, adică un drept personal incorporeal, este o chestiune de apreciere a instanței de fond. — Când dar instanța de fond constată că intențiunea părților a fost să arendeze folosința unei părți din moșie, în atare caz aplicarea legii proprietarilor era justificată (Cas. II, Nr. 208/914, B. p. 842; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 12, p. 184, sp. 166).

244.— Legea proprietarilor se aplică numai cu privire la imobile, fie ele urbane sau rurale și este de strictă interpretare. — Inchiirierea unui fond de comerț, cum e în speță vorba despre exploatarea unui hotel și unei cafenele, nu se judecă conform legii proprietarilor, ci după dreptul comun, chiar când ca accesoriu în închiriere se cuprinde și folosința unui imobil (Trib. Iași III, 21 Sept. 1918, *Justiția*, 1918, Nr. 3, p. 14).

245.— Legea proprietarilor se referă numai la închirierile de

de case și la arendările de moșii, așa cum rezultă din expunerea de motive și debaterile parlamentare. — Închirierea unei mori n'a fost prevăzută de legiuitorul din 1903 și deci conflictele ce s'ar ivi între proprietar și chiriaș, nu se pot rezolva potrivit acestei legi excepționale, ci trebuie aplicat dreptul comun (Trib. Prahova III, *Sentința*, 1920, p. 9).

246.— Legea excepțională a proprietarilor, cu procedura ei specială, se aplică și la închirierea unei mori, mai ales atunci când din intenția părților rezultă că contractul n'a avut de scop închirierea unui fond industrial, ci un imobil destinat unei industrii, după cum ar fi și o prăvălie având de scop exercitarea unui comerț oarecare (A. Constanța, 5 Nov. 1923, *C. Jud.*, 1924, Nr. 17, p. 265).

247.— Din întreaga economie a legii proprietarilor rezultă că legiuitorul a avantajat pe proprietari, creându-le drepturi față de chiriași, însă numai pentru contractele de închiriere și de arendare referitoare la imobile. Această interpretare și intențiune a legiuitorului reiese în mod evident din cuprinsul și redactarea art. 1 și 2 din lege, articole în care se vede limpede că proprietarii au dreptul a cere rezilierea și evacuarea imobilului pentru neplata chiriei sau arenzii; deci e vorba numai de contracte referitoare la închirierea sau arendarea imobilelor. — Prin urmare, când e vorba de un contract de închiriere de lucruri mobile, acțiunea nu se poate judeca în camera de consiliu, după legea proprietarilor (Trib. Ilfov III, Nr. 636/913, *C. Jud.*, 1913, Nr. 76, p. 805).

248.— Legea proprietarilor fiind o lege excepțională, creată numai în favoarea proprietarilor de imobile, nu se poate aplica la rezolvirea și a altor contestații ce s'ar naște din alte contracte de locație de cât de imo-

bile, cum ar fi locațiunile de serviciu, de lucruri mobile, de drepturi personale, antreprize, *locutio operarum*, etc., cari rămân a se rezolva după dreptul comun. Tot după acest drept se va rezolva și litigiul dintre un proprietar de farmacie și locatarul său, dreptul de farmacie precum și concesionarea acestui drept fiind un drept personal mobilă (Trib. Tutova, Nr. 56/910, *C. Jud.*, 1910, Nr. 42, p. 368).

249.— Dacă într'un contract de arendare se cuprinde și exploatarea unei păduri, această exploatare constituie un act de vânzare și urmează ca judecarea litigiilor născute cu privire la această exploatare să se facă după dreptul comun, iar nu după legea proprietarilor, la care este supus contractul de arendare (Trib. Iași II, Nr. 93/905, *Dreptul*, 1905, Nr. 50, p. 405).

250.— Mijloacele de atac contra hotărârilor judecătorești și termenele în care ele se exercită, sunt cele acordate de lege după natura afacerii, iar nu după modul cum instanțele judecătorești au considerat pricina. — Prin urmare, în speță fiind vorba de un contract de arendare al unui teren și de o concesiune de exploatare petroliferă a solului imobilului, acțiunea prin care proprietarul cere rezilierea contractului pentru neplata arendeii, nu poate fi judecată după procedura sumară a legii proprietarilor, ci după dreptul comun, întrucât părțile deține imobilul în virtutea art. 1 din legea de consolidare, iar acest drept al său este un drept real-mobilă, iar nu unul personal, care să fie judecat după legea proprietarilor (Cas. I, Nr. 492/921, *C. Jud.*, 1922, Nr. 8, p. 210).

251.— Concesiunile miniere constituiesc un contract de vânzare, iar nu de locațiune, pentru că locațiunea nu conferă decât drepturi personale, pe când concesiunea minieră, conferă drep-

turi reale, susceptibile de ipotecă.— În contractul de locațiune, locatarul trebuie să respecte substanța lucrului, pe când în concesiunea minieră o consumă.— Produsul minei nu se poate considera ca un venit la care ar avea dreptul un arendaș, pentru că prin fructe se înțelege ceia ce se produce și se reproduce la termene fixe și periodice, circumstanță care nu se manifestă la producțiunea minieră sau la concesiunea de petrol, căci puțurile de petrol, după oarecare timp de exploatare, se epuizează.— Legea proprietarilor având o aplicare restrânsă numai la contractele de închiriere și de arendare, nu este aplicabilă contractelor de concesiuni petrolifere sau miniere, cari constituiesc adevărate contracte de vânzare, ca atare termenul de apel nu este cel prevăzut de legea proprietarilor, ci de două luni dela comunicarea sentinței Tribunalului (A. III Buc. 3 Martie 1904, *Dreptul*, 1904, Nr. 27, p. 212).

252.— Închirierea unui imobil, chiar pentru exercitarea unui comerț, nu este un act de natură comercială, ci de natură pur civilă, cum aceasta rezultă atât din art. 3 și 4 c. com., cât și din legea proprietarilor, care se ocupă în mod amănunțit despre contractele de închiriere și drepturile ce decurg din ele și din care nu rezultă că rezilierea contractelor de închirierea imobilelor ar fi de natură comercială, ci din contră arată în mod precis că toate acțiunile în materia contractelor de închiriere, precum și toate drepturile ce izvorăsc din ele, se vor adresa tribunalelor conform regulilor de procedură civilă, fără însă să facă vreo deosebire între contractele de închiriere, chiar când imobilul ce se închiriază ar servi pentru exercitarea vreunui comerț și deci, nu se poate susține că prin faptul închirierii unui imobil s'ar face o faptă de comerț (Trib. Dolj, III, 10 Martie 1908, *Dreptul*, 1909, Nr. 44, p. 351).

253.— Acel ce închiriază o prăvălie pentru exercitarea negotului său, îndeplinește un fapt de comerț și prin urmare conform art. 890 al. 1 și art. 893 c. com., este de competența Trib. Comercial de-a tranșa litigiile izvorâte din astfel de contracte (Trib. II Lăpușna, Nr. 2033/931, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 35, p. 1089, sp. 1103).

254.— Contractul prin care se cesionează dreptul de-a instala și exploata mașini de scris în Palatul de Justiție, în chioșcurile destinate anume acestui scop, nu este un contract de locațiune, întrucât ceia ce constituie obiectul principal al acestui contract și îi defermină natura lui juridică nu este folosința acelor chioșcuri, ci concesionarea unui drept special, în vederea unui serviciu public în Palatul de Justiție (Cas. I, Nr. 437-bis/922, *Tribuna Jur.*, 1922, II, p. 136).

255.— Contractul de concesiune pentru exploatarea unui restaurant de gară este un act de natură comercială (Cas. III, Nr. 667/931, *Jurispr. Rom.*, 1931, Nr. 11, p. 215, sp. 106).

256.— Restaurantele din gări sunt un accesoriu al gării, care face parte din domeniul public și ca atare însușindu-și și ele acest caracter și neputând fi concesionate decât în vederea necesităților de ordin public și cu condițiunile impuse de C. F. R. este înlăturat cu desăvârșire, în privința lor, elementul de speculă. Așa fiind, expulzarea antreprenorului, a cărui concesiune a expirat, se poate obține pe calea prevăzută de art. 66-bis pr. civ. (Cas. I, Nr. 253/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 7, p. 206, sp. 522).

257.— Chiar dacă exploatarea unei păduri ar fi considerată ca o vânzare, totuși atunci când într'un contract părțile au prevăzut o stare de indivizibilitate a obligațiunilor arendașului, atât în ce privește arendarea moșiei, cât și în ce privește exploatarea pădurii

depe acea moșie, instanțele judecătorești sunt competente a judeca după legea proprietarilor și rezilierea contractului în ce privește exploatarea pădurii (Trib. Neamțu, 12 Septembrie 1913, *Dreptul*, 1913, Nr. 61, p. 487).

258.— Cu toate că arendarea unui fond de comerț al unei farmacii constituie un drept personal și mobilier față de arendaș, realizarea drepturilor ce rezultă din contractul de arendă al acestui fond, are a fi judecată tot pe calea sumară prevăzută de legea proprietarilor (Trib. Tutova, 8 Octombrie 1909, *Dreptul*, 1909, Nr. 72, p. 574, vezi altă sentință Nr. 56/910, dată între aceleași părți de același tribunal, în sens invers, *C. Jud.*, 1910, Nr. 42, p. 368).

259.— Cesiunea dreptului de a exploata o farmacie depinde de titularul acestui drept, pe când cesiunea dreptului de închiriere depinde de locatar; și deși este evident că nu se poate exploata o farmacie fără local, dar tot atât de evident este că dreptul de exploatare rămâne străin de contractul de închiriere, fiindcă cesiunea dreptului de exploatare nu implică neapărat și cesiunea unui local determinat pentru exploatarea farmaciei. Prin urmare, apelantul exercitând în numele său propriu exploatarea fondului de farmacie în imobilul cedat de farmacistul arendator, care n'avea dreptul să subînchirieze imobilul, deține fără drept imobilul și urmează a fi evacuat (A. III Buc., Nr. 15/922, *Pand. Rom.*, 1922, 3. 30; *C. Jud.*, 1922, Nr. 13, p. 207).

260.— Din art. 1 și 2 al legii proprietarilor rezultă că această lege se aplică la realizarea tuturor drepturilor cari izvorăsc din contractele de închiriere sau de arendă de imobile; închirierea unei mori constituind închirierea unui imobil, acțiunea pentru rezilierea contractului de închiriere poate fi exercitată în conformitate cu legea proprietarilor (A. I

Iași, Nr. 97/921 *Dreptul*, 1922, Nr. 20, p. 159).

261.— Din complexul dispozițiilor legii proprietarilor reiese în mod neîndoios că intenția legiuitorului a fost că această lege să nu reguleze decât raporturile dintre proprietarii de imobile urbane și rurale și chiriași sau arendași lor și nici de cum raporturile rezultând din alte contracte de locațiune, ca locațiunea de lucruri mobile, imobile prin destinație, sau drepturi personale. — O moară în cari instalația mecanică face un singur trup cu clădirea în care este așezată și care este încorporată pământului, nu poate fi considerată decât ca un imobil prin natura lui. — Astfel fiind, realizarea drepturilor ce rezultă din contractul de închiriere a unei astfel de mori, are a fi judecată în conformitate cu procedura prescriasă de legea proprietarilor (Trib. Roman, Nr. 203 din 1921, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 15, p. 451, sp. 1085; *Pand. Rom.*, 1923, 3. 92; *Justiția*, 1923, Nr. 5, p. 9).

262.— Închirierea unei mori, constituind închirierea de imobil, iar nu numai de fond comercial urmează că acțiunea pentru realizarea tuturor drepturilor cari izvorăsc din asemenea contracte, are a fi făcută pe baza și conform legii proprietarilor (A. I Iași, Nr. 97/921, *Dreptul*, 1922, Nr. 20, p. 159).

263.— Acțiunea de evacuare pentru motivul expirării contractului de închiriere, se poate exercita pe baza legii proprietarilor întrucât prin art. 1 din acea lege se arată că procedura prevăzută în ea este pusă la îndemâna proprietarilor pentru exercitarea tuturor drepturilor ce decurg pentru dășii din contractele de închiriere, iar unul din acele drepturi este tocmai acela de a cere evacuarea chiriașului la expirarea contractului (A. I Iași, Nr. 140/927, *B.C. de Apel*, 1927, Nr. 18, p. 402, sp. 179).

264.— Chiriașul rămânând în imobil, cu toată denunțarea contractului făcută de el și prelungindu-și astfel în mod abuziv folosința, caracterul juridic al folosinței sale era tot acela de chiriaș, și deci proprietarul era îndreptățit să-și valorifice drepturile sale supra echivalentului folosinței, pe calea art. 20, indiferent de calificarea atribuită de parte caracterului legal al pretențiilor sale, dacă adică era vorba de chirie propriu zisă, sau de daune corespunzătoare chiriei. Despăgubirile pentru degradățiuni încă pot fi valorificate în conformitate cu art. 20, deoarece e vorba de pretențiuni rezultând din folosința abuzivă a contractului de închiriere, și deci au ca fundament juridic modul executării acestui contract (Cas. I, Nr. 1330/922, *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 7—8, p. 219, sp. 130).

265.— Dacă, în adevăr, raporturile dintre proprietari și chiriași sunt regulate prin legi care prevăd proceduri speciale în această materie, nimic nu împiedică pe proprietari de a cere pe calea sumară a art. 66 bis pr. civ. respectarea și reînfrarea dreptului său de proprietate necontestat, asupra unui imobil deținut samovolnic și fără nici un titlu, de către o terță persoană (Cas. III, Nr. 1032/929, *Jurispr. Gen.*, 1930, Nr. 19, p. 596, sp. 756).

266.— Dacă proprietarul unui imobil cere izgonirea deținătorului din imobil fără a pretinde că deținătorul îl locuiește cu titlu de chiriaș, ci numai prin simplă toleranță, el nu poate intenta cerere după procedura sumară a legii proprietarilor, ci după procedura dreptului comun (Trib. Dorohoi, Nr. 1/922, *Jurispr. Gen.*, 1922, Nr. 10, p. 307, sp. 588).

267.— Nu poate fi considerat ca locatar cel care în mod samovolnic, în baza unui bilet de incarteruire cu plată, a ocupat un imobil și tot timpul s'a compor-

tat numai ca atare, iar nu ca locatar (Cas. I, Nr. 148/920, *C. Jud.*, 1920, Nr. 55—56, p. 442).

268.— Competința camerei de consiliu de a judeca după procedura legii proprietarilor fiind o competență excepțională, încetează de câte ori proprietarul nu dovedește raportul juridic al locațiunii, adică existența unui contract de locațiune, fie el chiar verbal. Aceasta rezultă din însuși titlul pe care îl poartă legea. — Când cineva apucă calea legii proprietarilor, presupunem că suntem în relațiuni de locator la locatar. Or, când reclamantul zice că în speță pârâutul i-a ocupat imobilul fără voia sa, atunci suntem în raporturi dela proprietar la uzurpator, străine de legea proprietarilor și care urmează a se judeca conform dreptului comun (Trib. Gorj II, *Tribuna Juridică*, 1919, p. 112).

269.— Fiind vorba de raporturile dela vânzător la cumpărător cu clauza expresă de predairea lucrului cumpărat la termen bine determinat și cum vânzătorul s'a împotrivit de a executa această clauză, calea pentru a sili pe vânzător să predea lucrul vândut este aceea a instanței îndrituită de a executa actul pe căile permise în asemenea împrejurări, iar nu calea unei acțiuni după legea proprietarilor.

O acțiune în evacuare de sine stătătoare nici nu poate exista în dreptul nostru decât ca o consecință a unei acțiuni fie în reziliere fie în nulitatea contractului de închiriere, iar după legea proprietarilor nu se poate cere evacuarea decât numai dacă există un contract de închiriere (A. III Buc., Nr. 162/920, *C. Jud.*, 1920, Nr. 68, p. 546).

COMPETINȚE SPECIALE.

Legea trusturilor arendașești. — 270.— Art. 7.— Acțiunile pentru anularea cotelor și contractelor contrarii acestei legi, precum și neînțelegerile ce s'ar ivi în privința despăgubirilor ce-

rute de arendaș conform art. 6, pentru ecarète și îmbunătățiri, se vor judeca după regulile cuprinse în legea din 30 Martie 1903, asupra drepturilor proprietarilor, rezultând din contractele de arendare.

271.— După art. 7 din legea dela 12 Aprilie 1908, pentru mărginirea dreptului de-a ține moși în arendă, toate neînțelegerile ce ar rezulta între părți, cu privire la aplicarea acestei legi, se judecă conform legii proprietarilor din 1903, cu drept pentru partea nemulțumită de-a face apel și recurs în Casație (A. I. Iași, Nr. 47/909, *Dreptul*, 1909, Nr. 44, p. 346).

Legi de închiriere. 272.— Art. 2 (legea din 14 Aprilie 1922): Comisiunile arbitrale înstituite prin decretul-lege Nr. 1420 din 2 Aprilie 1920 se desființează rămânând ca diferendele rezultate din aplicarea legii de față să fie judecate de instanțele judecătorești ordinare după competență, conform legii proprietarilor, fără drept de opoziție chiar înaintea Curții de Casație,

Legea pentru încurajarea construcțiilor. — 273.— Legea pentru încurajarea construcțiilor de clădiri din 23 Iulie 1921, neprevăzând calea de judecată pentru conflictele ivite între proprietari și chiriași, urmează că aceste conflicte nu pot fi soluționate decât pe calea indicată de legea proprietarilor, lege care își are aplicațiunea și când e vorba de desființarea contractului de închiriere ce leagă pe părți, pe baza noiei cauze de reziliere edictată de legea pentru încurajarea construcțiilor de clădiri (Cas. I, Nr. 717/922, *C. Jud.*, 1922, Nr. 37, p. 584; *Pand. Rom.*, 1923, 1. 128; *Jurispr. Rom.*, 1922, Nr. 23, p. 320, sp. 337).

274.— Legea pentru încurajarea construcțiilor, neprevăzând calea de urmat pentru rezolvarea conflictelor dintre proprietari și chiriași, urmează că aceste

conflicte nu pot fi soluționate în mod definitiv și cu caracter de lucru judecat decât pe calea dreptului comun sau a legii proprietarilor, lege care urmează a-și avea aplicațiunea când este vorba de desființarea contractului de închiriere, chiar și pentru această nouă cauză de reziliere (Cas. I Nr. 1161/922, *Pand. Rom.*, 1923, 1. 130; *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 4, p. 53, sp. 63).

275.— Legea proprietarilor a-vând menirea de-a asigura valorificarea urgentă a tuturor drepturilor proprietarilor față de locatari, atât textul ei, printr'o formulă generală, cât și spiritul în care a fost concepută, exclud, sub acest raport, orice distincție nejustificată între diversele cauze de rezoluțiune și de aceia toate acțiunile ce au un asemenea scop, au a fi rezolvate după procedura urgentă a acestei legi, care constituie calea obicinuită și normală pentru proprietari, în neînțelegerile lor cu chiriașii.—Prin urmare, în speță, deși proprietarul a cerut rezilierea contractului său pe baza autorizațiunei ce îi s'a dat de Ministerul Muncii, pentru a construi un imobil în locul celui închiriat, deci nu pe-o cauză derivând din contract, totuși acțiunea bine a fost îndreptată după legea proprietarilor (Cas. I, Nr. 150/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 11, p. 335, sp. 639).

276.— Potrivit legii pentru încurajarea construcțiilor, deciziunea ministerială nu este executorie prin ea însăși, ci suspendarea pe care o decide, în principiu e subordonată dării unei ordonanțe de evacuare de către președintele tribunalului competent, pe baza legii proprietarilor și deci numai această ordonanță și deci numai această ordonanță putând deveni executorie și recurenta având posibilitatea de-a cere suspendarea evacuării, ce s'ar ordona de către președintele Tribunalului, uzând de calea prescrisă de legea proprietarilor, cererea de suspendare a deciziunei ministeriale este inadmisibilă

(Cas. III, Nr. 1401/922, *Pand. Rom.*, 1923, I, 133; *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 5, p. 77, sp. 92).

277.— Art. 1 din legea proprietarilor prevede că proprietarul poate utiliza prescripțiile acestei legi, pentru realizarea tuturor drepturilor cari izvorăsc din contractul său de închiriere; ori evacuarea ce proprietarul cere pe baza legii pentru încurajarea construcțiilor, derivă tot din contractul de închiriere așa că locatarul poate fi evacuat după procedura sumară a legii proprietarilor ca și în cazul expulzării chiriașului pentru caz de expirarea contractului (*Trib. Ilfov I*, Nr. 137/923, *Pand. Rom.*, 1923, I, 134).

278.— În ce privește realizarea drepturilor consacrate prin decizia Ministerului Muncii, întrucât prin art. 21—22 din legea pentru încurajarea construcțiilor nu se indică procedura de urmat, proprietarul are deschisă numai calea de drept comun, neputându-se folosi nici de procedura referului, nici de aceea a legii proprietarilor, pentru evacuarea chiriașilor (*Ocol I Buc.*, Nr. 524/923 *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 24, p. 752, sp. 1674).

Legea agrară. — 279.— În ce privește cererea reconvențională a arendașului, de-a-i se plăti daune pentru însemnări, o asemenea cerere poate fi făcută de locatar conform art. 19 legea proprietarilor; uzând apoi de calea apelului conform art. 12 din legea proprietarilor, hotărârea dată în apel nu este susceptibilă a fi atacată cu opoziție (*Cas I*, Nr. 79/923, *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 12, p. 320, sp. 246).

280.— În materie de reziliere a contractelor de arendare de moșii, întemeiată pe dispozițiile art. 30 din legea agrară, urmând a se aplica legea proprietarilor, în ceiace privește calea de urmat pentru desființarea raporturilor juridice rezultând din contract, judecarea atât în fața Tribunalului și a Curții

apel, se va face fără drept de opoziție (*Cas. S. U.*, Nr. 1/924, B. p. 3; *Pand. Rom.*, 1924, 3, 129; *Dreptul*, 1924, Nr. 26, p. 203; *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 34, p. 1069, sp. 1946).

281.— Prin art. 30 din legea agrară edictându-se o nouă clauză de reziliere a contractelor de arendare, deși acest text nu prevede calea de judecată pentru o acțiune bazată pe faptul exprierei unei suprafețe mai mari de 25 la sută din întinderea totală a moșiei, totuși această acțiune în rezoluțiune, tinzând la desființarea raporturilor juridice rezultând dintr'un contract de arendă, are a fi soluționată tot după procedura legii proprietarilor, care formează calea comună în materie și exclude orice distincțiune nejustificată între diversele cauze de rezoluțiune. — Deci independent de dispozițiunile art. 78 din regulamentul legii agrare, această acțiune în rezoluțiune are a se judeca în camera de consiliu, după procedura legii proprietarilor, regulamentul nefăcând de altfel în această privință decât să aplice ceiace rezultă din rațiunea legii, legea agrară neputând înțelege că judecarea unor astfel de cereri să se facă pe calea proceselor ordinare, adică cu procedura în ceață a dreptului comun (*Cas. I*, Nr. 451/923, *Pand. Rom.*, 1923, 3, 82; *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 12, p. 318, sp. 242; *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 5, p. 143, sp. 365; *Cas. I*, Nr. 2271/925, B. p. 56).

282.— Acțiunea în reziliere, intentată pe temeiul art. 30 din legea agrară, se rezolvă după procedura legii proprietarilor, de oarece o asemenea acțiune tinde la desființarea raporturilor juridice rezultând dintr'un contract de arendă, fiind indiferentă cauza de rezoluțiune, astfel că apelul contra hotărârii primei instanțe trebuie introdus în 3 zile, contrariu fiind lovit de tardivitate (*Cas. I*, Nr. 1844/925, B. p. 148).

283. — Legea agrară, nici în art. 30 nici prin vreun alt articol, nu arată procedura care trebuie s'o urmeze partea în drept pentru a cere și obține rezilierea contractului, când suprafața expropriată trece de 25 la sută, așa încât această reziliere nu se poate cere decât conform procedurii dreptului comun, iar nu după procedura legii proprietarilor, care potrivit art. 1 și 7 este pusă numai la dispoziția proprietarilor și nu are aplicație decât în diferendele rezultate pentru motivele de neplătă de chirie sau arendă, pentru despăgubiri rezultate din degradările imobilului închiriat sau din reparațiunile, precum și pentru realizarea tuturor drepturilor cari izvorăsc din contractele de închiriere sau

arendare încheiate între părți, motive în cari nu intră și cele prevăzute de art. 30 din legea agrară (Trib. Dorohoi, Journ. Nr. 8241/923, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 27, p. 846, sp. 1562).

Legea măsurilor excepționale. — 284. — Conflictul izvorât între proprietar și chiriaș în privința aplicării legii măsurilor excepționale, privitoare la prelungirea contractului de locațiune, urmează a fi judecat în camera de consiliu, pe calea prevăzută de art. 1 și 3 din legea proprietarilor, când procesul este născut prin acțiunea în evacuare intențată de proprietar pe baza contractului de închiriere (Trib. Ilfov IV, Nr. 4729/916, *Dreptul*, 1916, Nr. 31, p. 243).

...va putea face...

COMENTAR. 285. — Procedura sumară deschisă proprietarilor de legea lor specială, constituie pentru dânșii o cale de favoare și facultativă în sensul că ei sunt liberi să renunțe la avantajele unei judecăți rapide în Camera de consiliu și pot recurge la calea ordinară prevăzută de art. 20 și 21 din lege, și aceasta chiar în acele litigii, cari prin natura lor, ar putea fi judecate cu formele urgente ale procedurii sumare. Dar odată aleasă una din aceste două căi, ea devine obligatorie pentru reclamant, care nu se va mai putea întoarce la calea cealaltă, el urmând să se supună formelor de procedură și termenelor de atac prescrise de lege pentru calea aleasă de proprietar. Legea îngăduie totuși o singură excepție la acest principiu, consacrată de art. 20, care permite proprietarului, a cărui cerere, făcută pe cale sumară, a fost respinsă în prim resort, să părească această cale și să intenteze o nouă acțiune, pe calea ordinară, cu condiția însă ca să nu fi apelat sau atacat cu contestație hotărârea de respingere. — Chiar dacă proprietarul n'a intențat acțiunea după căile sumare ale legii și dacă din eroare părțile ar fi chemate în Camera de consiliu, partea nemulțumită va trebui să ridice excepția de incompetență *in limini litis*. Primind judecata în fond, instanța rămâne bine și definitiv legată. În orice caz, este de atributul suveran al instanțelor de fond să aprecieze dacă o acțiune a fost intențată după procedura sumară a legii proprietarilor sau nu. — Din faptul că legea este facultativă și de favoare pentru proprietari, rezultă că ei pot stipula în mod valabil și prin chiar contractul de locațiune că în caz de neînțelegere cu chiriașul, nu vor uza de procedura sumară a legii, stipulațiuni ca aceste nefiind contrarii ordinii publice, care nu e cu nimic interesată aci.

DOCTRINĂ. 286. — În orice caz, proprietarii și principalii locatari sau arendași nu sunt obligați a recurge la procedura sumară a acestei legi excepționale,

ei având în totdeauna facultatea de a urma procedura dreptului comun (Alexandresco, T. IX, p. 338).

287. — Este de asemenea ne-

contestat că chiar proprietarii nu sunt obligați a uza de procedura sumară a acestei legi speciale, ei având facultatea de a recurge la procedura dreptului comun (S. R.—*Dreptul*, 1909, Nr. 25, p. 198).

288.— Proprietarul — pentru realizarea drepturilor sale — are facultatea să aleagă calea sumară a acestei legi speciale, sau pe acea a dreptului comun (P. Vasilescu, Nr. 564, p. 513).

289.— S'a decis că o afacere judecată în prima instanță conform dreptului comun, nu poate fi judecată în apel conform legii asupra drepturilor proprietarilor (N. Georgean — *Studii Juridice*, II, p. 117).

290.— Proprietarul urmărind în justiție realizarea unui drept, izvorât din contractul său de închiriere sau arendare, va putea în mod facultativ să înceapă procesul după dreptul comun sau după procedura sumară și specială a legii din 1903, putând chiar să se desiste de procesul deja intentat după dreptul comun, și să înceapă o nouă acțiune conform dispozițiilor legii speciale din 1903. — Acestea fiind caracterele legii sumare și speciale din 1903, naște întrebarea acum, dacă procesul a fost judecat la prima instanță după dreptul comun, în apel proprietarul este în drept a-și alege calea procedurii sumare a legii din 1903 și astfel să schimbe procedura după bunul său plac? — Curtea de Casație S. I., la 8 Aprilie 1905 (V. *Dreptul*, 1905, p. 344) a decis că dacă cererea de judecată a fost introdusă și judecată conform dreptului comun, căile de reformare și termenele în care hotărârea poate fi atacată sunt acele ale dreptului comun, iar nu a cele excepționale care sunt prevăzute de legea proprietarilor. Cu alte cuvinte, Curtea de Casație prin decizia menționată nu admite ca odată procesul judecat conform dreptului comun la prima instanță să se schimbe procedura în apel, adică să fi se

aplice dispozițiunile legii sumare din 1903, după bunul plac al proprietarului (Hippolyte S. Nicolescu — *Pund. Rom.*, 1922 I. 37).

JURISPRUDENȚĂ. — 291.— Legea proprietarilor, cu procedura ei sumară, fiind creată în scopul de a avantaja pe proprietari și a garanta în chip eficace realizarea onora din drepturile acestora, derivate din raporturile lor cu locatarii, aplicațiunea dispozițiilor ei, trebuie a fi socotită ca o facultate pentru proprietari, iar nu ca o obligațiune (Trib. III, Iași, 15 Septembrie 1907, *Dreptul*, 1907, Nr. 70, p. 577).

292.— Din înlănțuirea tuturor dispozițiilor legii proprietarilor reiese invederat că legea proprietarilor prevede o procedură sumară lăsată la facultatea proprietarului (A. I. Galați, Nr. 51/915, *C. Jud.*, 1916, Nr. 45, p. 365).

293.— Din întreaga economie a legii proprietarilor rezultă că această lege este o lege de favoare înființată numai în folosul proprietarilor, prin care li se dă posibilitatea ca pe calea sumară să-și vadă mai curând realizate drepturile lor rezultate din contractele de locațiune sau arendare, liberi fiind ei de a uza pentru satisfacerea acestor drepturi și de calea ordinară a dreptului comun (Trib. Bacău, 11 Februarie 1909, *Dreptul*, 1909, Nr. 25, p. 198).

294.— Din dispozițiunile combinate ale art. 1, 3, 19, 20 și 21 din legea proprietarilor rezultă că atât proprietarul cât și locatarul pot uza de căile sumare prescrise de această lege, ele fiind căi facultative și de favoare pentru proprietari și locatari, dar prin acesta nu li s'a închis căile ordinare de drept comun, pe care le pot urma, după alegere, pentru a-și valorifica drepturile lor (Cas. I, Nr. 187/905, B. p. 534; *Dreptul*, 1905, Nr. 43, p. 344).

295.— Din combinația art. 1, 3, 19, 20 și 21 din legea proprietarilor rezultă că proprietarul și locatarul pot uza de căile sumare prescrise de această lege, dacă vor voi să aleagă aceste căi facultative și de favoare, dar prin aceasta nu li s'a închis căile ordinare de drept comun, pe care le pot exercita după alegerea lor (Cas. I, Nr. 379/908, B. p. 1631; *C. Jud.*, 1908, No. 81, p. 658; vezi în acelaș senz Cas. I, Nr. 771/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 15, p. 462, sp. 1105).

296.— Legea proprietarilor nu ridică părților dreptul de-a se adresa justiției pe cale ordinară (Cas. I, Nr. 91/906 B. p. 237; *Dreptul*, 1906, Nr. 28, p. 221).

297.— După art. 1, 20 și 21 din legea proprietarilor, pentru realizarea tuturor drepturilor ce izvorăsc din contractele de închiriere și de arendare, proprietarul are facultatea de-a uza de calea sumară și expeditivă prevăzută de art. 1 din lege sau de calea ordinară prevăzută de art. 20 din lege (Cas. I, Nr. 655/910, B. p. 1581).

298.— Deși în principiu legile privitoare la organizarea jurisdicțiilor, la competența și la procedură au efect retroactiv, totuși atunci când o acțiune se găsea introdusă și judecată la prima instanță în momentul când intervenise o modificare în legislațiune, hotărârea obținută constituie un drept câștigat pentru părți și ele pot deci urmări desăvârșirea judecării conform legilor de procedură în vigoare când hotărârea a fost pronunțată, fără a li se putea aduce o atingere în drepturile lor prin aplicarea dispozițiilor procedurale din legea nouă. — Prin urmare, când Tribunalul admitând că în apel procesul să fie judecat după legea excepțională a proprietarilor și respingând ca inadmisibilă opoziția, deși procesul fusese introdus și judecat la prima instanță după dreptul comun, prin aceasta

violează principiul neretroactivității legilor, consacrat de art. 1 c. civ. (Cas. I, Nr. 298/919, *Pand. Rom.*, 1922. 1. 37).

299.— Dacă proprietarul nu înțelege să se prevaleze de calea sumară și expeditivă prevăzută de art. 1, 3, 6 și 12 ori de calea mai puțin sumară, prevăzută de art. 20 și 21 din legea proprietarilor, el poate să recurgă la calea ordinară a dreptului comun cu căile de reformare și termene obicinuite prescrise de procedura civilă. — Prin urmare, de îndată ce proprietarul a primit să se judece după procedura dreptului comun, el nu mai poate în urmă să modifice procedura, cerând a se prevala de dispozițiunile legii sumare, după voința sa și după circumstanțe, de oarece caracterul facultativ al legii proprietarilor nu se poate înțelege fără nici o limită și fără nici o rezervă pentru proprietar, a căruia facultate este limitată în modul arătat mai sus. — În asemenea condițiuni, nefiind vorba de o acțiune prevăzută de legea proprietarilor, ci de o acțiune de drept comun, în mod eronat sentința rostită în speță a fost investită cu formula executorie nefiind definitivă (A. Constanța, Nr. 546/925, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 32, p. 1001, sp. 1493; *C. Jud.*, 1927, Nr. 37, p. 588; *B. C. de Apel*, 1926, Nr. 19, p. 350, sp. 166).

300.— Proprietarul, pentru realizarea drepturilor ce decurg din contractul de închiriere, are facultatea de-a alege calea ordinară prevăzută de art. 20 al legii sau de calea excepțională și sumară prevăzută de art. 1; însă odată aleasă calea nu mai poate alege și termenele căilor de atac, ci hotărârii date i se aplică termenele respective. — Așa dar, dacă reclamantul alege calea acțiunii prevăzută de art. 1, termenul de apel este de trei zile, prevăzut de art. 12, nu cel de o lună prevăzut de art. 20 (A. II Galați, Nr. 18/907, *Legea*, 1907, p. 21).

301.— Este drept că o lege care conține dispozițiuni cu caracter de procedură, conform excepțiunii dela principiul neretroactivității legilor, ar urma să fie aplicabilă cu putere retroactivă, chiar la pricinile pornite după dreptul comun și aflate în curs de judecată, pentru motivul că în materie de legi procedurale nu se pot invoca drepturi câștigate, totuși prin legea proprietarilor restabilită prin decretul-lege din 6 Martie 1919, se lasă părților facultatea de a recurge fie la procedura sumară din această lege, fie la dreptul comun.

— În această situațiune, nu se poate admite ca o instanță regulat angajată și înaintată în desfășurarea ei, să depindă de evenimente ce pot surveni în cursul ei, cât timp nu o desfășurează cu

totul și nu o înlocuiește cu alta.— Prin urmare, instanța de fond comite un vădit exces de putere și violează art. 1 și 4 din legea proprietarilor când admite ca în apel procesul poate fi judecat după legea proprietarilor atunci când fusese introdus și judecat la prima instanță după dreptul comun (Cas. I, Nr. 157/919, *Jurispr. Rom.*, 1919, Nr. 31, p. 816, sp. 749).

302.— Legea proprietarilor apare ca o lege de competență relativă și de procedură facultativă și suplimentară, constituind o dispoziție de favoare pentru proprietar, care ar putea deci în principiu renunța la beneficiul ei chiar anticipat (Trib. Drohoi, 14 Februarie 1921, *Dreptul*, 1922, Nr. 13, p. 105).

...o cerere de executare adresată către președintele tribunalului, conform regulilor de procedură civilă sau către judecătorul de ocol competențe, conform art. 55 și 57 ale legii judecătorilor de pace.

COMENTAR. — 303.— Proprietarul va adresa cererea de executare președintelui tribunalului sau judecătorului de ocol, conform regulilor de competență. Art. 30 din legea judecătorilor de ocol crează o competență specială în materie locativă, el dă dreptul judecătorului să judece fie după dreptul comun fie după legea proprietarilor, cererile de executare, de anulare sau rezilierea contractelor, în primă și ultimă instanță când valoarea locativă anuală este până la 2000 lei inclusiv, și cu drept de apel când valoarea locativă se urcă la 6000 lei inclusiv. În materiile personale și mobiliare, art. 27 din aceeași lege fixează competența generală a judecătorului de ocol la 5000 lei în primă și ultimă instanță și cu drept de apel până la valoarea de 50.000 lei. De aci multă vreme controversă dacă în materie locativă, judecătorul de ocol va judeca în toate cazurile în limita competenței speciale, fixată de art. 30, sau dacă acest text se aplică numai atunci când se cere rezilierea și anularea contractului sau evacuarea chirieșului, urmând ca atunci când acțiunea are de obiect numai o cerere bănească — chirie sau daune — să aplice art. 27. Într'o părere, părerea celor mai puțini la număr, s'a susținut că de oarece și cererile de chirie sau daune constituiesc o executare a contractului de locațiune, se va aplica fără excepție, art. 30 din legea judecătorilor de ocol, cu complecta excludere a art. 27, ca fiind străin de materia locațiunii. Părerea aceasta a rămas izolată. Doctrina și jurisprudența sunt azi de acord că atunci când se cere de către proprietar, executarea contractului, anularea lui sau evacuarea chirieșului, competența judecătorului de ocol se va regula în conformitate cu art. 30; iar atunci când acțiunea are de obiect o pretențiune bănească, fie că se cere plata chiriei fie că se cer daune, competența se va determina în conformitate cu art. 27. De altfel, controversa aceasta a încetat față de dispozițiunile

categorice ale art. 65 și 66 din legea de accelerare a judecăților, care dispun că în acțiunile care au de obiect chirii sau daune locative, competența instanței se va regula după valoarea cererii și nu după cea a contractului. — Când acțiunea are de obiect constatarea existenței unui contract de locațiune, competența se va regula în conformitate cu art. 30. — Când contractul are o durată mai mică de un an, sau când într'un contract plata chiriei s'a convenit lunar, trimestrial sau semestrial, ceiace determină competența instanței, chemată să execute, să anuleze sau să rezilieze contractul, este cuantumul chiriei, calculată pe un an întreg, întrucât competența se regulează după valoarea locativă anuală. — În cererile având de obiect și executarea contractului și o pretențiune bănească, competența instanței se va regula în conformitate cu art. 30, adică după valoarea locativă anuală, independent de cuantumul pretențiunilor bănești. În asemenea cazuri judecătorul de ocol va fi competent să statueze în primă și ultimă instanță dacă valoarea locativă nu depășește 2000 lei, chiar dacă pretențiunile bănești ar fi, prin cuantumul lor, de resortul tribunalului. Aceasta bazat pe principiul *accessorium sequitur principale*, cererea de executare, anulare sau evacuare constituind capătul principal al acțiunii, iar cererea bănească, un accesoriu al ei. — În caz dacă partea pârâtă ridică obiecțiuni cu privire la validitatea contractului de închiriere sau de arendare sau relativ la validitatea actului de cumpărare a imobilului, etc., instanța investită cu judecarea procesului, este în drept să statueze, pe calea sumară a legii proprietarilor, și asupra validității actului contestat, pe baza principiului că judecătărul acțiunii este și judecătorul excepțiunii, întrucât art. 25 din lege a lăsat în vigoare dispozițiunile de drept comun, nemodificate de legea specială.

DOCTRINĂ. 304. — Art. 30 leg. jud. oc. este corespunzător art. 59 leg. jud. pace dela 1896. Acest text dădea în competența judecătoriei, cererile pentru desființarea contractelor de arendare sau închiriere, ori pentru isgonirea arendașului sau chiriașului, în primă și ultimă instanță, când valoarea locativă anuală este dela 50-200 lei inclusiv, și cu apel când valoarea se urcă până la 1500 lei. — Această competență a fost modificată la 1905, când competența în ultima instanță s'a restrâns până la valoare de 50 lei. — La 1907, textul nou a fost pus în concordanță și cu legea proprietarilor, dându-i-se astfel o nouă redacțiune (Radu Em. Manolescu și Const. Gr. C. Zotta — *Legea judecătorilor adnotată*, p. 396, Nr. 1).

305. — Când se cere daune, sau vre o sumă de bani, cu titlul de chirie derivând din contractele de închiriere, competența instanței este regulată de valoarea cererei, iar nu de a contrac-

tului, potrivit cu al. III al art. 65 leg. accel. — Litigiile se guvernează după competența fixată de art. 30, mărită numai când este vorba de executarea, anularea sau rezilierea contractelor, sau când se cere isgonirea chiriașului sau arendașului (Radu Manolescu și Const. Zotta, p. 396, Nr. 3).

306. — Credem că Tribunalul a judecat bine, făcând abstracție de valoarea daunelor cerute, ținând seama de valoarea locativă anuală. În speță daunele au fost cerute prin aceiași acțiune, sub formă de capăt de cerere distinct, și Tribunalul nu a socotit-o ca o cerere accesorie din cele prevăzute de art. 61 pr. civ.. Dar chiar în cazul că daunele ar fi cerute prin cerere accesorie sau reconvențională, ele încă sunt de competența judelei de ocol, indiferent de cuantumul lor, daunele fiind accesorii acțiunii principale de anulare sau rezilierea contractului, singură valoarea locativă regulând competența.

Această părere se sprijină pe dispoziția categorică a art. 61 pr. civ., care trimite înaintea judeului competențe pentru acțiunea principală, acțiunile accesorii și pe cele reconvenționale, când sunt în strânsă legătură cu cele principale (G. M. Sescioreanu, *Pand. Rom.*, — 1925. 2. 24).

307.— Chestiunea competenței de judecată a acțiunilor, relativă la plata chiriei, izvorând dintr'un contract de închiriere, se regulează conform art. 30 din legea judecătorilor de ocoale, adică după valoarea locativă anuală a contractului, întrucât cererea de condamnare la plata chiriei este o cerere de executare a contractului (I. D. Fiitti, *Dreptul*, 1914, Nr. 22, p. 174).

308.— Din cauza modului de a se exprima a art. 30, s'ar părea că dacă acțiunea proprietarului are de obiect plata arendei sau chiriei, judele de ocol e competent conform art. 27 L. j. ocale, când cererea nu depășește suma de 3000 lei, azi 50.000 lei, oricare ar fi valoarea contractului din care derivă această pretențiune, întrucât art. 30 L. j. ocoale nu cuprinde expres și acest caz în regula specială de competență stabilită de acest text. — Această interpretare e neadmisibilă. Cererea pentru plata chiriei sau arendei e o cerere tot relativ la executarea contractului, ca atare urmează a fi supusă normei speciale și restrictive de competență din art. 30 L. j. ocoale, care constituie sediul materiei. Insuș art. 1 l. proprietarilor se exprimă că pentru plata chiriei sau arendei, proprietarul va face o cerere de executare la instanța competentă (C. Botez și E. Barasch, p. 27, Nr. 16).

309.— În baza legii speciale proprietarii au două căi, una mai expeditivă decât alta — pentru a obține plata sau evacuarea chiriei — conform art. 2 ordonanța prezidențială care are aproape caracterul celor dela 66

bis pr. civ., și conform art. 6 hotărâri date după o cercetare sumară a pricinii. Ambele se dau de către judecătorul de ocol când valoarea locativă anuală intră în cadrul art. 30 l. j. oc. și nu se reclamă o sumă fixă ci anularea contractului sau izgonirea chiriașului, și de către președintele Tribunalului sau judecătorul care îi ține locul când este de competența tribunalului (I. Ciobanu — *Pand. Rom.*, 1930. 2. 87).

310.— Judele de ocol este competent a judeca o acțiune pentru plata unui câștu mai mic de 6000 lei când valoarea locativă anuală depășește această sumă? Chestiunea s'a prezentat înaintea instanțelor noastre judecătorești și a fost rezolvată afirmativ, pentru motiv că în speță se aplică regulile competenței în materie personală sau mobilă prevăzută de art. 27 legea judecătorilor de ocoale, pe când regula competenței stabilită de art. 30 din aceeași lege se aplică numai în acțiunile relative la executarea contractelor de locațiune sau arendare și izgonirea locatarilor. Să fie oare întemeiată această interpretare? Credem că nu. — Acțiunea izvorând din contractele de locațiune sau arendare sunt personale imobiliare deci nu li se poate aplica regulile de competență stabilite de art. 27 legea judecătorilor de pace, în materie personală sau mobilă... Art. 30 legea judecătorilor de ocoale prevede o regulă specială de competență în materie de locațiune, care derogă dela art. 27 legea judecătorilor de ocoale și constituie un criteriu invariabil pentru competența judeului de ocol, de orice natură ar fi pretențiunile care derivă din contractele de locațiune sau arendare și care au ca normă fixă pentru determinarea competenței valoarea locativă a fondului închiriat sau arendat (C. Botez, II, pp. 173-174).

311.— Am arătat aiurea că o excepțiune la determinarea competenței după valoarea locativă anuală e în cazul când contractul de locațiune e semestrial, trimestrial sau lunar. — În acest caz, neprevăzut de lege, competența judelei de ocol se defermină după valoarea cererii conform regulei din art. 27 legea judecătorilor de ocoale (C. Boțez, II, pp. 174—175).

312.— Textul art. 30 leg. jud. oc. a dat naștere la multe discuțiuni în doctrină și jurisprudență. — O primă discuțiune, care se face, este de-a se ști dacă acest text se aplică numai la acțiunile ce au de obiect rezilierea sau anularea contractului de locație sau izgonirea locatarului, iar nu și la celelalte acțiuni ce derivă din asemenea contracte, precum ar fi acțiunile pentru plata chiriei, reparațiuni, daune, etc.. — O altă discuțiune ce se face, este aceea dacă textul art. 30 leg. jud. oc., este aplicabil și la contractele de locațiune încheiate pe termen mai mic de un an. — Legiuitorul din 1908 înțelegând importanța materiei contractelor de locație, a determinat și competența judecătorului de ocol, determinare care trebuia să fie în raport și cu valoarea obiectului închiriat, ceiace nu putea fi decât valoarea locativă anuală. Nu găsim deci rațiunea pentru a face distincțiune între un contract de locație încheiat pe un an sau un trimestru (T. Ardeleanu — *Jurispr. Gen.*, 1929, Nr. 13, p. 390, sp. 536).

313.— Chiar atunci când chiriașul sau arendașul ar tăgădui existența contractului, de oarece judecătorul acțiunii și judecătorul excepțiunii, tot el trebuie să judece toate mijloacele de apărare ridicate de părți în sprijinul ca și în combaterea acțiunii (V. Benișache, p. 16).

314.— Legea zice cerere de executare, care de altfel nu e

decât o cerere de dare în judecată, însă o numește cerere de executare pentru ca să exprime celeritatea cu care trebuie să se pronunțe judecata în aceste chestiuni; i s'a zis cerere de executare pentru că dacă se admite se și execută imediat (Demetriu, p. 12).

315.— Decizia Curții din Constanța ce adnotăm pune, cu drept cuvânt, în principiu că pe calea procedurii sumare și urgente a legii proprietarilor, nu se poate discuta validitatea titlurilor de proprietate ale imobilului închiriat întrucât din însuși titlul și cuprinsul acestei legi cu totul specială, rezultă că ea a înființat și organizat o procedură sumară și urgentă, în scopul numai de-a înlesni realizarea drepturilor proprietarilor rezultând din contractele de închiriere, celelalte pretențiuni ale părților urmând a fi regulate și rezolvate conform regulii de drept comun, cu procedura căilor de reformare și termenele obicinuite (D. Alexandresco, *Pand. Rom.*, 1922. 2. 131).

316.— Curtea, în sprijinul soluțiunii date, mai invocă o considerațiune bazată pe caracterul excepțional al legii proprietarilor, care organizând o procedură sumară și urgentă, n'ar permite chiriașului să discute în apărarea sa validitatea titlurilor de proprietate sau existența dreptului invocat de locator. Credem că această interpretare este foarte discutabilă, căci, cum s'ar putea refuza chiriașului posibilitatea de a dovedi existența unui pericol de evicțiune din cauză că locatorul nu e proprietarul imobilului închiriat? (Alex. Cerban — *C. Jud.*, 1922, Nr. 2, p. 24).

JURISPRUDENȚĂ. — 317.— Dispozițiunile art. 27 din legea judecătorilor de ocoale, după care acele instanțe sunt competente să judece în primă instanță toate acțiunile personale și mobiliare până la valoarea de 3000 lei, fiind generale, se aplică și

acțiunilor intentate pe baza legii proprietarilor atunci când prin acțiune se cere dela chiriaș o sumă fixă. — Prin urmare, acțiunea prin care proprietarul cere dela chiriaș suma de 3000 lei în baza contractului de locațiune, reprezentând un rest de chirie, este de competența judelei de ocol de-a judeca în primă instanță și aceasta chiar în cazul când s'a cerut și procentele care curg din momentul introducerii acțiunii până la achitare (Cas. I, Nr. 202/915, B. p. 2421; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 23, p. 354, sp. 341).

318.— Competința specială a judecătorilor de ocoale, determinată prin art. 30 în materie de închiriere, se aplică numai atunci când se cere anularea sau rezilierea contractului de locațiune sau izgonirea chiriașului; când însă prin acțiune se formulează și alte capete de cerere, cum este în speță plata taxelor de gunoi, etc., când dar este vorba de o acțiune personală mobilă, competența se determină după normele prevăzute de art. 27 din legea judecătorilor de ocoale, iar nu după cea specială prevăzută de art. 30 (Cas. I, Nr. 143 din 921, *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 17, p. 248, sp. 225; *C. Jud.*, 1932, Nr. 35, p. 560; *Pand. Rom.*, 1922. 3. 46).

319.— Potrivit art. 27 din legea judecătorilor de ocoale se stabilește în general competența acestor instanțe în materie personală și mobilă, după valoarea litigiului, iar prin art. 30 din aceeași lege se aduce o derogare, în ce privește contractele de locațiune, dispunându-se că fixarea competenței se face după valoarea locațiunii anuale în cererile pentru executarea, anularea sau rezilierea contractelor de locațiune precum și în cele pentru izgonirea locatarului. Art. 30 are aplicațiune numai în cazul când se cere executarea, anularea sau rezilierea contractului sau izgonirea chiriașului, a-

dică în cazurile când nu există alt criteriu pentru determinarea competenței decât valoarea locativă, rațiune care nu există atunci când se cere o sumă de bani, cum este în speță 20.000 lei cu titlu de daune-interese pentru degradări aduse imobilului, capăt de cerere care nu intră în termenii art. 30 (A. I Buc., Nr. 201/923, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 5, p. 136, sp. 273).

320.— Deși în principiu competența se determină după obiectul cererii, însă la acest principiu legiuitorul, prin art. 30 din legea judecătorilor de ocol derogă prevăzând că atunci când cererile tind la executarea, anularea sau rezilierea contractelor de locațiune precum și când au de obiect izgonirea arendașului, competența se fixează după valoarea locativă, această excepțiune însă nu poate fi întinsă și la cazul când obiectul acțiunii este determinată bănește. Astfel, când prin acțiune nu se cere anularea, executarea sau rezilierea contractului, ci tinde la obligațiunea plății unei sume de bani, și întrucât cartea de judecată dată asupra acestei cereri este în primă și ultimă instanță, avându-se în vedere cuantumul litigiului, apelul făcut asupra unei astfel de cărți de judecată este inadmisibil (Trib. Ilfov, III, Nr. 301/912, *C. Jud.*, 1912, Nr. 70, p. 823).

321.— Când printr-o acțiune se cere daune pentru reparațiuni dela chiriaș, fără a se cere nici executarea, nici anularea sau rezilierea contractului, nici izgonirea arendașului sau chiriașului, competența instanței va fi determinată de cuantumul sumei ce se reclamă în justiție, iar nu de valoarea locativă a imobilului. — Astfel, când valoarea locativă a unui imobil va fi mai mare de 1.500 lei, competența va fi a judecătorului de ocol pentru reparațiuni când aceste daune nu exced suma de 3.000 lei (Trib. I. Ilfov din 4 Iunie 1910, *Dreptul*,

1911, Nr. 56, p. 448, părerea majorității).

322.— Deși prin acțiunea introductivă s'a cerut de proprietar fixarea chiriei la 60.000 lei anual, această acțiune va fi totuși de competența judeului de ocol oricâte ori, ca în speță, chiria contractului existent între părți și în baza căruia s'a legat instanța este inferioară sumei de 6000 lei anual.—Această soluțiune este cu atât mai juridică cu cât conform legii proprietarilor, care este aplicabilă acestor procese, competența are a se regula după contractul de închiriere, fiind vorba aci de realizarea unui drept derivând din contract, fie că e acordat de lege, care în asemenea cazuri suplează voința părților contractante.— În speță, fiind vorba de fixarea chiriei, iar nu cererea sumei de bani ca chirie, a admite contrariul ar însemna în cazul respingerei acțiunii ca Tribunalul să fi putut judeca în primă instanță, un conflict după legea proprietarilor, când contractul nu depășește competența judecătoriei de ocol (Trib. Ilfov, 21 Iunie 1923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 10, p. 295, sp. 733; vezi și *Jurispr. Gen.*, 1926, p. 295).

323.— Dispozițiunile art. 30 legea judecătorilor de ocoale, care determină competența acestor instanțe când judecă cererile pentru executarea, anularea sau rezilierea contractelor de locațiune, se aplică numai în aceste cazuri, iar nu și atunci când se cere plata unei sume determinate ca chirie sau rest de chirie, în care caz competența are a fi determinată după art. 27 din aceeași lege (Trib. IV Ilfov, 18 Februarie, 1914, *Dreptul*, 1914, Nr. 22, p. 172).

324.— Conform art. 30 din legea judecătorilor de ocoale, judecătorii sunt competenți a judeca după legea proprietarilor cererile pentru executarea, rezili-

lierea sau anularea contractelor de închiriere precum și cele pentru izgonirea chiriașilor când valoarea locativă este maximum de 1500 lei anual. În speță, contractul de închiriere, pe baza căruia s'a obținut ordonanța fiind de 30.000 lei, ordonanța aceasta este dată fără competență (Trib. Teleorman, Nr. 265/912, *C. Jud.*, 1912, Nr. 66, p. 777).

325.— După art. 30. din legea judecătorilor de ocol, judecătorul de pace judecă după dreptul comun sau după legea proprietarilor cererile de executare, anulare sau reziliere de contracte de arendare sau de închiriere și cele pentru izgonirea chiriașilor până la suma de 1500 lei inclusiv. — Prin urmare, întrucă: valoarea locativă nu e mai mare de 1500 lei anual, tribunalul nu poate judeca cererea de evacuare în primă instanță (Trib. Ilfov IV, Nr. 298/913, *C. Jud.*, 1913, Nr. 55, p. 450).

326.— Competința generală a judecătorului de ocol în materie de locațiune fiind determinată de art. 30 legea judecătorilor de ocoale, care după modificarea din 4 August 1921 dă în judecata acestor instanțe, cu drept de apel la tribunal, contractele care au o valoare locativă până la 6000 lei, urmează că nu mai este competentă să judece o acțiune care are de obiect un contract cu preț de 11.000 lei (Ocol mixt Dorohoi, 30 Aprilie 1926, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 29, p. 907, sp. 1356).

327.— Legea judecătorilor de ocoale, modificată prin legea din August 1921, dispune prin art. 30 că aceste instanțe judecă după dreptul comun sau după legea proprietarilor cererile pentru executarea, anularea sau rezilierea contractelor și cele pentru izgonirea chiriașilor, în primă și ultimă instanță, când valoarea locativă, împreună cu sporul legal este până la 2000 lei inclusiv.— De-acî urmează în mod clar și vădit că legea judecătorilor de

ocele din August 1921, modifică art. 12 din legea proprietarilor în ce privește dreptul de apel (Cas. I, Nr. 1097/923, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 7, p. 201, sp. 395; *Jurispr. Rom.*, 1924, Nr. 5, p. 42, sp. 145).

328.— Legiuitorul dispunând prin art. 1 și 2 din lege ca proprietarii, să se adreseze tribunalelor sau judecătorilor de ocoale, a înțeles ca cererile lor să fie judecate de aceste instanțe în limitele competenței lor, determinată de procedura civilă și de legea judecătorilor de ocoale, iar art. 27 din legea judecătorilor de ocoale prevede că aceste instanțe judecă în primă și ultimă instanță toate acțiunile mobiliare și personale până la valoarea de 3000 lei, iar cu drept de apel peste valoarea de 3000 lei, și aceste dispozițiuni fiind generale se aplică și proprietarilor atunci când în acțiune se arată valoarea litigiului (Cas. I, Nr. 660/912, B. p. 1623; *C. Jud.*, 1912, Nr. 81, p. 958; *Dreptul*, 1912, Nr. 71, p. 593).

329.— Potrivit art. 30 din legea judecătorilor de ocoale, modificat prin legea din 4 August 1921, judecătorul de ocol judecă după dreptul comun sau după legea proprietarilor, cererile pentru rezilierea contractelor de închiriere, în primă și ultimă instanță, când valoarea locativă anuală este până la 2000 lei (Cas. I, Nr. 1443/924, *Jurispr. Rom.*, 1925, Nr. 1, p. 12, sp. 7; în acelaș senz Cas. I, Nr. 1200/922, *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 5, p. 70, sp. 85).

330.— Când prin acțiune se cere plata unei sume de 70 lei, costul apei consumate, care e o acțiune personală și mobilă relativă la o sumă mai mică de 300 lei, cu drept cuvânt instanța de fond a respins ca inadmisibil apelul, aplicând art. 27, iar nu art. 30 din legea Jud. de Ocoale (Cas. I, Nr. 660/912, B. p. 1622; *C. Jud.*, 1912, Nr. 81, p. 958; *Dreptul*, 1912, Nr. 71, p. 593).

331.— Judele de ocol este competent, conform art. 30 din le-

gea judecătorilor de ocoale, să judece în primă și ultimă instanță, acțiunile pentru anularea contractelor de locațiune a căror valoare locativă este mai mică de 150 lei anual, chiar și atunci când odată cu anularea contractului de locațiune se cere și delăsarea terenului de către arendaș (Cas. I, Nr. 76/915, B. p. 127; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 18, p. 277, sp. 260; *C. Jud.*, 1915, Nr. 46, p. 377; *Dreptul*, 1915, Nr. 21, p. 165).

332.— Într-o acțiune introdusă după legea proprietarilor, prin care reclamantul cere atât plata unei sume de bani ce reprezintă daunele pentru prejudiciul suferit prin ocuparea unor încăperi ale sale, de către prepusul pârâtului cât și plata altei sume ce reprezintă restul din chiria prevăzută în contractul de locațiune, Tribunalul comite un exces de putere și violează principiile relative la cereri principale și accesorii, când hotărăște că capul de cerere datorit ca chirie ar fi un accesoriu al cererii principale pentru daune și respinge acțiunea ca fiind rău introdusă pe baza legii proprietarilor, pe câtă vreme acele capete de cerere fiind deosebite și independente unul de altul, Tribunalul urma să judece acțiunea conform legii proprietarilor, în ce privește suma cerută ca reprezentând restul de chirie din contractul de locațiune, întrucât în ce privește această preferențiu acțiunea bine a fost introdusă pe baza acelei legi (Cas. I, Nr. 826 din 912, *Jurispr. Rom.*, 1913, p. 127).

333.— După art. 27 din legea judecătorilor de ocoale, aceste judecătoria sunt competente să judece în primă și ultimă instanță, toate cererile în materie personală și mobilă până la 300 lei inclusiv, capital și procent și cu apel până la valoarea de 3000 lei, iar după art. 30, judecătorii de ocol judecă și cererile pentru executarea, anularea sau rezilierea contractelor de închiriere în primă și ultimă instanță, când valoarea locativă anu-

ală este până la 150 lei și cu drept de apel când acea valoare se urcă la 1500 lei. — Prin urmare, când prin acțiune se cere plata unei sume de 422 lei ca oțășniță pentru 25 de ani, iar nu o plată anuală, acțiunea nu poate fi judecată de judele de ocol, decât în primă instanță, conform art. 27 din legea judecătorilor de ocol, așa că atunci când tribunalul a respins ca neadmisibil apelul făcut în asemenea materie pe motiv că suma reparizată pe 25 ani e mai puțin de 150 lei, a săvârșit un exces de putere (Cas. I, Nr. 493/912, B. p. 1139; C. Jud., 1912, Nr. 55, p. 646).

334. — Acțiunile introduse conform legii proprietarilor, cari izvorăsc din contractele de închiriere, se introduc înaintea Tribunalului sau judecătorilor de ocol, potrivit normelor de competență stabilite de dreptul comun. — Potrivit art. 65 din legea accelerării — care forma dreptul comun la data introducerii acțiunii — în procesele intentate după legea proprietarilor pentru executarea, anularea, sau rezilierea contractelor de închiriere, precum și în cele pentru izgonirea chiriașului, competența judecătorului de ocol se ridică în primă și ultimă instanță până la valoarea locativă de 4.000 lei inclusiv, exceptându-se dările, și în primă instanță cu drept de apel la Tribunal când valoarea locativă nu trece suma de 50.000 lei. — Astfel fiind, în speță, valoarea locativă neîntrecând suma de 50.000 lei anual, litigiul urmează a fi judecat de judecătorul de ocol, conform normelor de competență stabilite prin legea proprietarilor și art. 65 din legea accelerării din 1929 (Cas. I, Nr. 1302/932, *Jurispr. Gen.*, 1933, Nr. 8, p. 241, sp. 266).

335. — Acțiunea de evacuarea chiriașului pentru abuzul de folosință, când contractul este mai mic de 6.000 lei anual, este de competența judecătorului de ocol cu apel la Tribunal. — Prin urmare, când o asemenea acțiune a

a fost făcută la Tribunal, fără să se arate cuantumul chiriei și Tribunalul a admis-o în lipsa chiriei, apelul făcut la Curte, unde prin interogator s'a stabilit pentru prima oară cuantumul chiriei, este inadmisibil, conform art. 70 din legea dela 4 August 1921, privitoare la modificarea unor articole din legea judecătorilor de ocoale. (A. III Buc., Nr. 415/923, B. C. de Apel, 1924, Nr. 3, p. 82, sp. 28; C. Jud., 1924, Nr. 19, p. 298).

336. — Cu toate că valoarea locativă a unui contract de închiriere atrage, potrivit art. 30 din legea judecătorilor de ocoale, competența acestor instanțe, totuși când acțiunea este întemeiată pe faptul că chiriașul abuzează de folosința imobilului, competența în acest caz este a Tribunalului, dacă daunele cerute pentru faptul abuzului de folosință trece peste suma de 15.000 lei (A. III Buc., Nr. 39/923, *Dreptul*, 1924, Nr. 14, p. 103).

337. — Conform art. 30 legea judecătorilor de ocoale, judecătorii de ocol judecă după dreptul comun sau după legea proprietarilor, cererile pentru executarea, anularea sau rezilierea contractelor de locațiune, precum și cele pentru evacuare, când valoarea locativă este până la 150 lei inclusiv și cu drept de apel când acea valoare se urcă la 1500 lei inclusiv. Această competență se determină după suma prevăzută în contractul de locațiune iar nu după o convențiune verbală, care nu poate fi dovedită cu martori (A. III Buc., Nr. 254/920, C. Jud., 1921, Nr. 1, p. 14; *Pand. Rom.*, 1922, 3. 28).

338. — Potrivit dispozițiilor art. 30 legea judecătorilor de ocoale, în materie de executare de contracte, judecătorul de ocol este competent a judeca atât cererile ce privesc executarea, anularea sau rezilierea contractelor de locațiune, formând obiectul principal al acțiunii

după normele fixate de text, cât și daunele izvorâte din culpa locatarului, oricât de mari ar fi ele, în baza puterii de coeziune, dintre ambele acțiuni, trasă din principiul *accessorium sequitur principale* (Trib. Tecuci, 4 Aug. 1919, *C. Jud.*, 1919, Nr. 29—30, p. 287; în acelaș senz Trib. Drohoi, Nr. 105/922, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 15, p. 459, sp. 1099).

339.— Rezilierea contractelor de locațiune, având o valoare locativă de 1500 lei, este de competența judeului de ocol, oricât de mari ar fi daunele ce s'ar cere odată cu rezilierea contractului, fiindcă daunele sunt un accesoriu la acțiunea principală care are de obiect rezilierea contractului (Trib. Constanța, 5 Sept. 1906, *C. Jud.*, 1906, Nr. 75, p. 603).

340. Legea Judecătoriiilor de Ocol, prin art. 30 arată competența acestor Judecătorii în materie de locațiune. După acest articol, competența în cazul anulării, executării, rezilierii contractelor de arendare sau închiriere, precum și pentru izgonirea chiriașului sau arendașului, se regulează numai după valoarea locativă anuală a contractului. Această competență o are în vedere judecătorul de ocol chiar dacă se mai cer și alte pretențiuni. Aceste pretențiuni nu sunt de cât un accesoriu (Trib. Dolj, I, *Jurn.* Nr. 12.264/924. *Jurispr. Gen.*, 1925, Nr. 6, p. 169, sp. 335; *Pand. Rom.*, 1925. 2. 25).

341.— Art. 65 din legea de accelerare, care a modificat art. 30 leg. jud. de ocoale, dispune că procesele intentate fie după legea proprietarilor fie după dreptul comun, până la valoarea de 5000 lei, se judecă în primă și ultimă instanță de judecătorie și cu drept de apel la Tribunal când nu depășește 50.000 lei, exceptându-se dările. — Obiectiunea intimărilor că apelantul, deși a fost de față la prima instanță n'a obiectat nimic și deci a achiesat, nu este întemeiată, fiind-

că incompetența *rationae materiae* este de ordine publică (Trib. Romanați II, *Jurn.* Nr. 878/931, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 25, p. 775, sp. 795).

342.— Art. 30 din legea judecătoriiilor de ocoale, relativ la stabilirea competenței în materie de chirie, a avut în vedere numai contractele de închiriere anuale, fără a se ocupa de cele încheiate cu luna, în cari în general, prețul închirierii nu depășește competența judecătorului de ocol, în cât în privința acestor din urmă contracte, cu o chirie lunară în limita acelei competențe, nedispunându-se nimic relativ la competența, urmează că ele sunt supuse regulii comune de competență, prevăzut de art. 27 din legea judecătoriiilor de ocoale (Cas. I, Nr. 640/921, *Pand. Rom.*, 1923. 3. 106; *C. Jud.*, 1921, Nr. 40, p. 634; *Jurispr. Rom.*, 1922, Nr. 2—3 p. 28, sp. 32).

343.— În cazul când contractul prevede chirie lunară, celace determină competența instanțelor chemate a rezilia acel contract, este conform art. 27 legea chiriilor din 1924, cuantumul chiriei anuale exceptându-se dările, iar nu a chiriei lunare. — Prin urmare în speță fiind vorba de o chirie de 1700 lei lunar, Tribunalul iar nu judecătorul de ocol este competent a statua în primă instanță (Cas. I compl. chirii, Nr. 2090/925, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 12, p. 357, sp. 529; *Pand. Săpt.*, 1926, Nr. 8, p. 169).

344.— În conformitate cu art. 30 legea jud. de ocoale, cererile pentru executare, anulare sau rezilierea contractelor de locațiune, mobilară sau imobilară, precum și cele pentru izgonirea chiriașului, se judecă de judecătoriiile de ocoale, după competența determinată de acest text, iar când acțiunea are de obiect plăta chiriei sau daune, competența este cea determinată de art. 27.— În ce privește stabilirea valorii locative, ea se face prin înmul-

tirea cu 12 când contractul de locațiune este, ca în speță, lunar. În speță, contractul fiind încheiat pe cinci luni, pentru care durată chiria s'a fixat la 4000 lei, chiria lunară revine la 800 lei și deci valoarea locativă fiind de 9600 lei, acțiunea este de competența tribunalului (Ocol Bălți, Dos. Nr. 856/929, *Jurispr. Gen.*, 1929, Nr. 13, p. 389, sp. 536).

345.— Art. 1 din legea proprietarilor n'a derogat la principiul relativ la competența pusă prin art. 58 legea judecătorilor de ocoale decât în cazul când cererea pentru despăgubiri rezultând din degradațiunile imobilului închiriat se face împreună cu cererea de plată a chiriei sau evacuare, iar nu și când acea cerere de despăgubire face ea singură obiectul acțiunii (Cas. I, Nr. 165/907, B. p. 784; *C. Jud.*, 1907, Nr. 49, p. 385).

346.— Deși în principiu excepțiunea de incompetență *ratione materiae* se poate ridica direct în Casație, totuși ori de câte ori această excepțiune este legată de-o chestie de fond, ea nu poate fi invocată pentru prima oară în Casație, care nu se poate pronunța asupra acelor fapte.— În speță, este vorba de-o acțiune după legea proprietarilor, intențată la judecătoria de ocol, chiria inițială fiind de 1500 lei, iar nici una din părți n'a ridicat înaintea instanțelor de fond contestație în ce privește faptul că această chirie trebuia calculată cu sporul respectiv (Cas. I, Nr. 333/920, *C. Jud.*, 1921, Nr. 10, p. 159).

347.— Judecarea acțiunilor și darea ordonanțelor de evacuare potrivit legii proprietarilor este a se face de președintele tribunalului sau de judecătorul care îi ține locul. Prin urmare atribuțiunile acestora nu se pot confunda cu acele ale judecătorului unic instituit pentru judecarea litițiilor de drept comun (Trib. Bălți II, *Jurn.* Nr. 2307/928, *Pand. Rom.*, 1930. 2. 87).

348.— Pe calea sumară și urgentă a legii proprietarilor nu se poate discuta dreptul de proprietate al locatarului, căci ar fi să se temporizeze soluțiunea procesului prin numeroasele probatorii ce ar necesita dovedirea acestui drept.— În afară de aceasta, dacă este exact că judecătorul acțiunii este și judecătorul excepțiunii, pentru ca o parte să poată ridica excepțiunea nulității unui contract, trebuie ca acel contract să fie invocat ca mijloc de dovadă sau de apărare, de cealaltă parte. Ori în speță, intimatul locator n'a invocat niciodată în instanță ca mijloc de dovadă contractul de vindere-cumpărare pe baza căruia a devenit proprietar, ci numai contractul de închiriere a cărui executare a cerut-o.— Astfel fiind, apelul este nefundat, iar proba cu martori cerută de apelant în dovedirea simulațiunii vânzării, întrucât tinde la discuțiunea dreptului de proprietate, se respinge pe baza principiilor mai sus expuse (Trib. Romanați II, Nr. 289/929, *Jurispr. Gen.*, 1930, Nr. 27, p. 849, sp. 1076).

349.— Este exact că pe calea sumară și urgentă prevăzută de legea proprietarilor, nu se pot judeca decât numai acțiunile intențate pentru valorificarea drepturilor derivând din contractele de închiriere și arendare.— Inșă dacă combaterea unei acțiuni, care după obiectul ei îndeplinește condițiunile cerute pentru a fi judecată conform legii proprietarilor, pârâțul opune mijloace de apărare deduse din existența altor titluri de drept decât acela al unui contract de închiriere sau arendare, în acest caz instanța sezizată conform zisei legi, are căderea, în baza principiului că judecătorul acțiunii este și judecător al excepțiunii, să discute și aceste titluri invocate în apărare de către pârât, dar numai în măsura în care ele sersesc la combaterea pretențiilor izvorâte din contractele

de închiriere sau arendare și în măsura în care este necesară atare discutare pentru soluționarea acestor pretențiuni.—Astfel fiind, urmează în speță că tribunalul având să rezolve o acțiune în rezilierea unui contract de închiriere, care în mod necontestat îndeplinea condițiunea de-a fi judecat după legea proprietarilor, a avut căderea să discute în același timp și dreptul de coproprietate pe care chiriașul l'a opus numai ca mijloc de apărare în contra cererei de recurență de-a se rezilia contractul de închiriere, fiindcă din această discuțiune nu a tras alte consecințe decât cele necesare pentru soluționarea cererei de reziliere.—Dacă tribunalul nu a examinat în mod osebit susținerea contrarie pe care recurenții o făcuseră, în sensul că nu se putea discuta atari titluri în cadrul acțiunii intentată de recurenți, omisiunea nu este esențială căci susținerea făcută era neîntemeiată (Cas. I, Nr. 78/930, *Jurispr. Gen.*, 1930, Nr. 15, p. 468, sp. 600; *Pand. Sapt.*, 1930, Nr. 20, p. 460).

350.— Din însuși titlul legii și din cuprinsul ei rezultă că ea a fost creată pentru a veni în ajutorul proprietarilor de imobile, pentru ca pe cale sumară și cu termene scurte să-si realizeze drepturile izvorâte din contractele de închiriere sau de arendare în cazurile anunțate limitativ de lege; că atare, legea proprietarilor, ca orice lege excepțională, nu trebuie să fie interpretată decât restrictiv, aplicată la raporturile dintre proprietari și chiriași și numai pentru drepturile provenite din contractul de locație. — Prin urmare, în speță apelantul ridicând pretențiuni relative la validitatea contractului de închiriere, deci drepturi nestipulate în contract, nu se poate aplica această lege specială, ci dreptul comun.—Aceste principii fiind de ordin public, se pot invoca chiar înaintea Curții

de apel (A. III Buc., Nr. 7/920, *C. Jud.*, 1920, Nr. 26—27, p. 222).

351.— În orice materie, judecătorul fondului fiind și judecătorul excepțiunii, afară numai dacă legea prevede contrariul, urmează ca instanța de fond poate și este competentă într'un litigiu pornit după legea proprietarilor să discute validitatea tuturor actelor de proprietate prezentate de apărare, de oarece nicieri în legea proprietarilor nu se găsește vreo excepțiune la principiul de mai sus (A. III Buc., Nr. 112/913, *Dreptul*, 1913, Nr. 54, p. 426).

352.— În litigiile dintre proprietari și chiriași, care se judecă conform legii proprietarilor, nu se poate discuta însuși existența dreptului de proprietate, când chiriașul ar avea motive temeinice de-a o contesta, și în asemenea caz, instanțele judecătorești sunt silite să se mărginească numai a aprecia seriozitatea unei asemenea contestațiuni, primind acțiunea când aparența dreptului este rămasă în favoarea aceluia ce se pretinde a fi proprietar, și respingându-i-o pentru lipsă de calitate atunci când această aparență a trecut în favoarea unei alte persoane (A. II Iași, 8 Oct. 1926, *Dreptul*, 1926, Nr. 35, p. 282).

353.— Nu se poate discuta, pe calea sumară și urgentă a legii proprietarilor, validitatea titlurilor de proprietate a imobilului închiriat, de oarece din însuși titlul legii asupra drepturilor proprietarilor cât și din conținutul ei rezultă că această lege excepțională a creat și organizat o procedură sumară și cu termene scurte, în scopul numai de a înlesni realizarea drepturilor rezultând din contractele de închiriere, celelalte pretențiuni urmând a fi vidate conform dreptului comun (A. Constanța, Nr. 103/921, *C. Jud.*, 1922, Nr. 2, p. 24; *Pand. Rom.*, 1922. 2. 129).

354.— Pe calea sumară și urgentă a legii proprietarilor nu se poate contesta titlul de proprietate, când titularul deține drep-

turile sale de proprietate dela însăși persoana cu care chiriașul contractase contractul de locațiune și în ale cărui drepturi se investise noul proprietar (Cas. I, Nr. 231/920, *C. Jud.*, 1920, p. 499).

355.— Cu prilejul unui proces, care se judecă după procedura sumară și rapidă din legea proprietarilor, instanțele de judecată nu pot fi chemate a se pronunța asupra dreptului de proprietate asupra imobilului, când acest drept este contestat de chiriaș (A. I Iași, Nr. 140/927, *B. C. de Apel*, 1927, Nr. 18, p. 402, sp. 179).

356.— De nicăieri nu rezultă că dacă una din părți pune în discuțiune validitatea contractului de închiriere în baza căruia se face cererea, pe temeiul legii

proprietarilor, judecătorul de ocol sau președintele tribunalului nu mai sunt competenți a statua asupra cererei pe calea sumară prevăzută de acea lege; din contră, conform principiilor generale, judecătorul acțiunii fiind și al excepțiunii, este dator să judece toate mijloacele de apărare îndicate de părți în sprijinul și în combaterea acțiunii. — Prin urmare, nu este destul ca chiriașul să nege existența contractului de locațiune, în baza căruia se face cererea pentru ca proprietarul să nu mai aibă dreptul de a-și stabili drepturile sale pe calea sumară prescrisă de această lege (Cas. I, Nr. 356/906, *B. p.* 1346; *C. Jud.*, 1906, Nr. 66, p. 527).

Art. 2. — Dacă cererea are de obiect plata chiriei sau arendei exigibile, sau evacuarea imobilului închiriat sau arendat și dacă contractul, în virtutea căruia se cere aceasta, este autentic și investit cu titlu executoriu, președintele sau judecătorul care-ține locul, ori judecătorul de ocol, va emite ordonanță de executare sau evacuare, fără a cita părțile, după simpla petițiune a proprietarului, însoțită de contractul autentic și investit cu formula executorie.

Art. 2. — Dacă cererea are de obiect plata chiriei sau arendei exigibile...

COMENTAR. 1.— Art. 2 din lege deschide proprietarilor o instanță specială. Pentru a o putea folosi, proprietarul reclamant va trebui să îndeplinească condițiile cerute de acest text și despre cari ne vom ocupa mai jos. Pe calea deschisă de art. 2, proprietarul nu va putea însă realiza toate drepturile ce decurg pentru el din contract, ci numai expulzarea chiriașului și plata chiriei sau arendei exigibile. Daune de folosință, despăgubiri pentru degradațiuni sau daune pentru stricăciuni locative ca și plata impozitelor și accesoriilor, nu intră în sfera de aplicațiune a acestui text și nu vor putea fi urmărite de proprietar decât pe calea art. 3 sau 20 din lege, după alegerea proprietarului.

DOCTRINĂ. — 2. — Este de observat că expulzarea locatarului sau arendașului nu poate fi ordonată decât pentru neplata chiriei (Alexandrescu, T. IX, p. 340, nota 4).

JURISPRUDENȚĂ. — 3. — După cum rezultă din art. 1, 2, 3 și urm. din legea proprietarilor, legiuitorul pune la îndemâna acestora atât o cale sumară și excepțională (art. 2 și 3), cât și calea dreptului comun (art. 20); atunci când ei vor să beneficieze de calea excepțională, legiuitorul are în vedere două situațiuni deosebite și anume: cazul când cererea proprietarului se întemeiază pe contracte de închiriere autentice și cazul când contractul de închiriere nu îmbracă această formă. — Pentru primul caz, dacă în același timp contractul prevede clauza rezolutorie expresă și este investit cu formula executorie, iar cererea proprietarului are de obiect plata chiriei sau evacuarea chiriașului pentru neplata ei, legiuitorul prin art. 2 a pus la

dispoziția proprietarului o procedură care are caracterul unei căi de executare, în virtutea căreia dânsii pot cere și obține în camera de consiliu și fără citirea părților, o ordonanță din partea judecătorului de ocol sau președintelui tribunalului, după competența determinată de valoarea locativă a contractului, pentru evacuarea chiriașului. — În cazul când contractul nu este autentic, sau proprietarul nu este să se folosească de dispozițiunile art. 2, care nu-s obligatorii pentru el, sau cere valorificarea altor pretenții decât plata chiriei sau evacuarea, legea le pune la dispoziție prin art. 3 calea conțencioasă, cu citirea părților, prevăzând însă pentru judecarea acestor cereri, o procedură mai expeditivă decât aceia din dreptul comun (Cas. I, Nr. 828/931, C. Jud., 1931, Nr. 37, p. 589; *Jurispr. Gen.*, 1931, Nr. 37, p. 1173, sp. 1365; *Pand. Rom.*, 1932, 1. 25; *Id.*, 1931. 3. 30; *Pand. Săpt.*, 1931, Nr. 24, p. 556; vezi în același senz Cas. I, Nr. 724/932, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 38, p. 1196,

sp. 1207; vezi și *C. Jud.*, 1932, Nr. 42, p. 664).

4.— A doua cale sumară pusă la dispoziția proprietarilor este cea prevăzută de art. 2, care este acordată numai proprietarilor cari au contract autentic și investit cu formula executorie și numai pentru a obține plata chiriei sau evacuarea chiriei (Cas. I, Nr. 673/920, *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 6, p. 84, sp. 66).

5.— Pe baza art. 2 din legea proprietarilor nu s'ar putea cere în nici un caz daune, de oarece ele nefiind lichide, ar urma ca în privința lor să urmeze o judecată, ceiace ar fi cu neputință fără citirea părților (A. I Iași, 25 Decembrie 1919, *Justiția*, 1920, Nr. 6, p. 15).

6.— Din redacțiunea clară a art. 1, 2 și 3 se deduce fără umbră de îndoială că evacuarea se poate obține fără citirea părților pe baza contractului autentic, investit cu formula executorie numai în cazurile expres prevăzute de art. 2 — care fiind derogatoriu dela dreptul comun este de strictă interpretare — și anume, numai atunci când cererea are de obiect plata chiriei sau arenzii sau evacuarea imobilului pentru neplata acestora; în toate celelalte cazuri cererea va lua calea contencioasă, care este cea de drept comun, prevăzută de art. 3 și urm. din lege (Trib. Argeș I, Nr. 32/926, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 14, p. 430, sp. 641).

7.— Conform art. 2 se poate

...sau evacuarea imobilului închiriat sau arendat pentru neplata de chirie sau arendă...

da o ordonanță prezidențială fără citirea părților, în baza unui contract investit cu formula executorie, numai pentru neplata chiriei sau arenzii (A. III Buc., Nr. 114/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 21, p. 657, sp. 1214).

8.— Deși părțile în litigiul au stipulat într'un contract în mod formal pactul comisoriu, după care neplata regulată a câșturilor precum și călcarea altor condițiuni din partea arendașului să dea proprietarilor moșiei arendate dreptul de a considera de drept contractul reziliat, fără somațiune sau punere în întârziere, totuși instanțele de fond sunt în drept a examina în fapt dacă în adevăr s'a violat condițiunile contractului pentru a se putea aplica pactul comisoriu precum asemenea și dacă față cu textul precis al art. 2, se poate cere evacuarea imobilului arendat și pentru alte motive decât acelor pentru neplata arendeii (A. II Iași, Nr. 56/905, *C. Jud.*, 1905, Nr. 70, p. 557; *Dreptul*, 1905, Nr. 50, p. 177).

9.— După cum potrivit art. 1 și 2 din legea proprietarilor, acesția pot cere ordonanța de executarea chirieșilor fără chemarea părților și citirea lor în judecată, tot astfel ele pot stipula anume clauze privitoare la degradarea imobilelor, și această convențiune are putere de lege între părți, atâta vreme cât ele nu ating ordinea publică (Jud. Ocol I Buc., 30 Noembrie 1910, *Dreptul*, 1911, Nr. 25, p. 200).

COMENTAR. — 10.— În puterea art. 2, proprietarul având contract autentic, pe care l'a investit cu formula executorie, poate cere evacuarea imobilului închiriat. Cum legea se mărginește să ceară proprietarului petiționar numai contract autentic și investit, s'a ridicat chestiunea dacă el va putea obține ordonanța de evacuare, chiar dacă în contract nu se află înscris pactul comisoriu expres, care să declare contractul reziliat de plin drept în caz de neplată la zi a chiriei sau arendeii. Doctrina și jurisprudența încă nu s'au fixat definitiv asupra soluției. Părerea după care pactul comisoriu ar fi necesar, se sprijină pe următoarele două argumente: 1) eva-

cuarea nu se poate obține fără rezilierea prealabilă a contractului, și cum rezilierea nu se poate pronunța fără un pact comisoriu expres, acesta devine dar necesar pentru a se putea ordona evacuarea cerută de proprietar și 2) din tăcerea art. 2 nu se poate deduce că legiuitorul a înțeles că contractul să întrunească numai cele două condițiuni prescise de acest text, adică să fie autentic și investit, de oarece art. 25 legea proprietarilor lasă în ființă toate dispozițiunile codului civil, rămase în vigoare, și după care atâta vreme cât contractul n'a fost reziliat, locatarul nu va putea fi evacuat din imobil. Așa pusă chestia, e fără îndoială că expulzare fără reziliere nu este cu puțință în drept, și deci contractul va trebui să conțină un pact comisoriu expres. Decât, asemenea limbajiu s'ar putea ține numai în cazurile când proprietarul s'ar adresa pentru evacuare, fie pe calea principală a instanțelor de drept comun, fie pe calea art. 20 din legea autenticilor, instanței care a autentificat contractul. Când proprietarul își îndreaptă însă cererea pe baza art. 2 din legea proprietarilor, lucrurile se schimbă fundamental. În adevăr, în primul rând să nu se uite că legea proprietarilor este o lege specială, deci de strictă interpretare. Ori, ce pretinde art. 2 dela proprietar? Li pretinde un contract autentic și investit. Deci pe cale de deducție și de interpretare, nu se va putea adăuga la lege și nu se poate, prin urmare, cere proprietarului o condiție în plus, aceea a pactului comisoriu înscris în contract. Apoi, în al doilea loc, nu trebuie uitat că legea proprietărilor este o lege de execuție sumară, care nu urmărește atât rezolvarea conflictelor de drept dintre proprietari și chiriași, cât mai cu seamă de a pune pe proprietar în situația de fapt de-a-și exercita atribuțiile sale de proprietar, printre care figurează în prim loc libera dispozițiune a imobilului, deținut de un chiriaș rău platnic. Legea nu oferă proprietarului, pe calea art. 2, și rezilierea contractului, rămânând astfel deschisă chestia dacă evacuarea de fapt a imobilului s'a ordonat și cu îndeplinirea regulilor de drept, pe care chiriașul le poate invoca și discuta contradictoriu cu proprietarul, fie pe calea apelului fie pe calea contestației, la care are dreptul în puterea art. 12 și 13 din lege, fie pe cale acțiunei ordinare, la care îi dă dreptul în mod expres, pentru asemenea cazuri, art. 19. Dacă proprietarul a obținut evacuarea chiriașului, pentru neplată la zi a chiriei, pe baza unui contract, care nu conținea pactul comisoriu expres, el va fi în cazul unei execuțiuni nefundate, și chiriașul va obține, în primele două instanțe — apel sau contestație — reformarea ordonanței, după ce în conformitate cu art. 11 va fi satisfăcut pe proprietar prin depunerea cauziunei reprezentând chiria pe două semestre; iar dacă ordonanța a fost executată fără opunerea chiriașului, el are deschisă calea acțiunei în daune, la care îi dă dreptul art. 19 din lege. În ambele cazuri, părțile vor găsi satisfacția interesului lor în dispozițiunile mai sus amintite, ale art. 11, 12, 13 și 19. Într'un cuvânt, calea deschisă proprietarului prin art. 2, este o cale de execuție pusă la dispoziția proprietarului și pe a sa răspundere, nu pentru deslegarea conflictelor de drept, cel puțin la prima instanță, ci pentru a crea o situație de fapt în favoarea proprietarului, legat de un chiriaș rău platnic, printr'un contract autentic și investit. De-aceia credem că președintele tribunalului sau judecătorul de ocol, sesizat de proprietar pe baza unui contract autentic și investit cu formula executorie, va fi obligat să emită, pe răspunderea proprietarului, ordonanța de evacuare fără a se mai preocupa dacă acel contract conține și un pact comisoriu expres, De altfel, dovadă că aceasta a fost intenția legiuitorului nu este numai art. 19 din lege, ci și expunerea de motive,

care o însoțește și în care citim: „În special, proprietarul care posedă un contract autentic pentru închirierea unui imobil, trebuie să fie pus în măsură de a-și exercita dreptul său cu mai multă ușurință; am prevăzut că pentru plata chiriei și evacuarea imobilului, el este în drept a cere dela președintele tribunalului unde imobilul este situat, prin simplă petițiune, ca acest imobil să fie evacuat; președintele, în urma prezentării contractului investit cu formula executorie, fără a mai chema pe chiriaș, va emite ordonanța prezidențială, ordonând evacuarea în termen de opt zile dela notificarea ordonanței”. Iată, prin urmare, că președintele tribunalului, primind petiția însoțită de un contract autentic și investit, va fi obligat să emită ordonanța de evacuare, fără a mai cerceta dacă în contract se prevede pactul comisoriu expres. Ba ceva mai mult, prezența în contract a pactului comisoriu devine inutilă și pentru motivul că în sistemul legiuitorului dela 1903, contractele de locațiune sunt acte executorii prin ele înșile. Aceasta reiese în mod clar din declarațiile făcute la Senat de raportorul legii, cu ocazia discuției art. 6. Iată, în adevăr, cum se exprimă în această privință raportorul legii: „Domnilor, ori adoptăm sistemul acesta că contractul este executoriu prin el însuși, ...ori nu-l adoptăm, și atunci rămânem în starea în care ne găsim astăzi”. Făcând dar din contractele de locațiune acte executorii prin ele înșile, legiuitorul le-a atribuit un pact comisoriu legal, prezumat în orice contract și cu atât mai mult într'unul autentic. Celălalt argument, invocat în favoarea tezei că pactul comisoriu este necesar în contract, tras din art. 25, în puterea căruia dispozițiunile din codul civil au a se aplica în cazul evacuării, prevăzut de art. 2, întrucât ele n'au fost modificate de legea proprietarilor, este tot atât de neîntemeiat. În adevăr, însuși faptul că art. 2 permite evacuarea chiriașului numai pe baza unui contract autentic și investit, fără a mai cere și pactul comisoriu, constituie o abateră dela regulile dreptului comun, și prin chiar această dispozițiune, codul civil a fost modificat de legea specială, și deci nu mai pot fi aplicate la cazurile reglementate de textul modificator al dreptului comun, în cazurile prevăzute de art. 2 legea proprietarilor. Iată dar, încă o dată, pentru ce credem că președintele tribunalului sau judecătorul de ocol, fiind sesizat de o cerere a proprietarului, însoțită de un contract autentic și investit, va fi obligat să emită ordonanța de evacuare, fără a fi necesar să mai cerceteze dacă acel contract conține sau nu pactul comisoriu expres.

DESBATERI PARLAMENTARE. — *Expunere de motive.* 11.— Președintele, în urma prezentării contractului investit cu formula executorie, fără a mai chema pe chiriaș, va emite o ordonanță prezidențială, ordonând evacuarea în termen de opt zile dela notificarea ordonanței.

DOCTRINĂ. 12.— Legea nu prevede decât evacuarea pentru neplată, pe care o prezumă ca fiind stipulată în orice contract de închiriere. În afară de acest caz nu se poate cere pe această cale sumară rezilierea și consecința ei, evacuarea, decât când ea

e prevăzută anume în contractul de închiriere prin pactul comisoriu expres, ca o sancțiune a drepturilor proprietarilor — oricari ar fi ele — însă prevăzute și ele anume în contract. Nu e deajuns ca contractul să enumere aceste drepturi ale proprietarului și deci obligațiunile chiriașului sau arendașului, pentru ca pe temeiul neîndeplinirii angajamentelor chiriașului, să deducem fără să fie stipulat anume în contract, rezilierea pe calea sumară a legii proprietarilor. Trebuie ca această reziliere să fie prevăzută expres în pactul comisoriu. Ea trebuie să fie un drept rezultând din con-

tract și deci formulată expres ca și celelalte drepturi rezultând din contract, cărora se aplică legea proprietarilor (C. Z. Buzdugan — C. Jud., 1914, Nr. 78, p. 632).

13.— Dacă examinăm legea proprietarilor, vedem ca aceasta, în scop de a facilita proprietarilor executarea obligațiilor ce nasc din contract pentru arendași, dă dreptul celor dintâi ca pe cale sumară, să obțină delat președinte sau judele de ocol: a) ordin pentru executarea plății arendeii sau chiriei; b) ordin de expulzare pentru neplata chiriei sau arendeii (art. 2) și c) condamnarea la despăgubiri pentru degrađațiuni sau reparațiuni (art. 7). — Atât și nimic mai mult se poate aduce pe această cale înaintea magistratului, care nu e competent să judece chiar o cerere de reziliere de contract, căci chiar ordinul de evacuare care pare că ar implica o reziliere, nu e în realitate decât o măsură provizorie care nu reziliază contractul, locatarul expulzat pe nedrept având dreptul nu numai a cere despăgubiri (art. 19) dar chiar executarea de către proprietar a contractului de arendaș sau închiriere pe care l'a violat (N. D. Chirculescu — C. Jud., 1903, Nr. 80, p. 655).

14.— Credem însă, deși se admite în genere contrariul, că expulzarea nu poate fi ordonată decât atunci când contractul cuprinde un pact comisoriu expres. În caz când un asemenea pact n'ar fi prevăzut în contract, părțile vor fi citate conform art. 3 și 20, iar expulzarea nu va putea fi ordonată decât atunci când se va constata judecătorește că locatarul sau arendașul nu și-a îndeplinit obligația sa cu privire la plata câștigului. Este, în adevăr, cu neputință de a se ordona expulzarea locatarului sau arendașului cât timp contractul stă încă în picioare și n'a fost reziliat fie judecătorește fie prin voința părților — pact comisoriu expres (Alexandresco, T. IX, p. 341).

15.— S'a decis că pentru emiterea ordonanței de evacuare, contractul autentic trebuie să conțină clauza rezolutorie expresă sau pactul comisoriu expres de reziliere, altfel trebuie cerută mai întâi rezilierea pe cale de judecată (P. Vasilescu, Nr. 565, p. 515).

16.— Art. 2 din legea proprietarilor, care prevede cazul când contractul de locațiune este autentic, în care caz este vorba de o simplă executare, dispune că judecătorul de ocol sau președintele poate să ordone, în camera de consiliu, fără citarea părților, sau condamnarea locatarului ori arendașului la plata chiriei sau arendeii exigibile sau expulzarea lui. — Expulzarea nu poate însă fi ordonată fără judecată, decât când contractul ar cuprinde un pact comisoriu expres. În caz când un asemenea pact n'ar fi prevăzut în contract, părțile vor fi citate conform art. 3 și 20 din legea proprietarilor și expulzarea nu va fi ordonată decât atunci când se va constata judecătorește că locatarul sau arendașul nu și-a îndeplinit obligația sa cu privire la plata câștigului. Este, în adevăr, cu neputință de a se ordona expulzarea locatarului sau arendașului, cât timp contractul stă încă în picioare și n'a fost reziliat fie judecătorește, fie prin voința părților (Alexandresco, — Dreptul, 1909, Nr. 35, p. 279).

17.— Dacă însă contractul nu prevede clauza rezolutorie expresă, ordonanța de executare nu poate admite evacuarea fără o prealabilă judecată, care mai întâi să declare contractul reziliat, căci s'ar judeca rezilierea contractului fără citarea părților. Cât timp nu se va constata judecătorește, contradictor cu părțile că locatarul nu și-a îndeplinit obligațiunea de a plăti chiria, contractul are ființă, nu este reziliat și nici evacuarea nu poate avea loc (N. Jac Constantinescu, p. 164).

18.— Art. 2 din legea proprietarilor spune dacă cererea are de obiect plata chiriei sau arendei exigibile, sau evacuarea imobilului închiriat sau arendat, pentru neplata de chirie sau arendă și dacă contractul este autentic, judecătorul trebuie să dea o ordonanță de executare sau evacuare. Iar în art. 3 adaugă că în celelalte cazuri cererea va fi făcută în dublu, adică se va întrebuița calea unei acțiuni. — Din alăturarea acestor două articole iese o nedumerire și a-nume asupra punctului de-a ști dacă atunci când se cere plata chiriei exigibile și rezilierea contractului autentic și investit cu formula executorie, se poate da o ordonanță președinteală sau trebuie introdusă o acțiune, unde e nevoie de o hotărâre? — Noi credem că în caz când se cere rezilierea, președintele va da tot ordonanță, fără citarea părților, căci nu poți expluza pe chiriaș, pe cât timp contractul rămâne în picioare (S. Scriban — *C. Jud.*, 1905, Nr. 78, p. 618).

JURISPRUDENȚĂ. 19.— După dispozițiunile clare ale art. 2, președintele sau judecătorul respectiv poate ordona evacuarea imobilului închiriat sau arendat, după simpla petiție a proprietarului, fără citarea părților, pentru neplata de chirie sau arendă, dacă contractul este autentic și investit cu titlu executoriu, fără ca să fie nevoie pentru aceasta de pactul comisoriu expres în contractul de închiriere sau arendare. — Modul în care are a se proceda în celelalte cazuri arătate de art. 3 din aceeași lege, se referă la alte cazuri decât plata chiriei sau evacuarea pentru neplata de chirie; în aceste din urmă cazuri condițiunea rezolutorie expresă nu este cerută pentru a obține ordonanța prezidențială de executare sau evacuare pe calea sumară prevăzută de lege. Astfel fiind, deși instanța de fond motivează că evacuarea nu se poate obține printr'o or-

donanță prezidențială fără pact comisoriu expres, totuși ceretând dacă arendașul este în culpă și dacă este locul la rezilierea contractului și la evacuare, potrivit art. 3 legea proprietarilor și 1439 c. civ. și ordonând evacuarea în urma unui termen de grație dat arendașului pentru plata câștivilui exigibil, n'a comis nici un exces de putere și n'a violat dreptul de apărare al părții, căci numai pe calea contestației de care a și uzat arendașul, avea dreptul să protesteze în contra ordonanței de evacuare obținută de proprietar în contra sa. — Dacă dar instanța de fond a interpretat altfel dispozițiunile art. 2, aceasta nu poate atrage casarea hotărârii întrucât soluțiunea dată este bună (Cas. II, Nr. 223/913, B. p. 2086; *Jurispr. Rom.*, 1914, Nr. 6, p. 92, sp. 95; *C. Jud.*, 1914, Nr. 11, p. 88).

20.— Cererea de evacuare a imobilului, făcută de proprietar pentru neplata chiriei, implică rezilierea contractului, de oarece evacuarea este consecința finală a rezilierii (A. II Galați, Nr. 18/907, *Legea*, 1907, Nr. 3, p. 21).

21.— Conform art. 2 din legea proprietarilor, proprietarul care are act autentic, nu are decât să-l investească cu formula executorie și să-l prezinte președintelui tribunalului, care va emite ordonanță pentru plata arendei exigibile, de asemenea și pentru expulzarea arendașului; din termenii imperativi ai legii rezultă că magistratul e dator să ordone aceste măsuri fără să existe pact comisoriu și fără ca contractul să fi expirat; căci altfel ar însemna a cere o condiție, pe care nu o impune legea, al cărei scop a fost de-a apăra cu energie interesele proprietarilor (A. I, Iași, 25 Decembrie 1919, *Justiția*, 1920, Nr. 6, p. 17, părerea minorității).

22.— Declarațiunea de reziliere a unui contract de închiriere, din partea instanțelor judecătorești, nu este cerută a se face

în termeni sacramentali. Dacă instanța pronunță evacuarea sau expulzarea chiriașului, în această dispozițiune se cuprinde implicit și declararea rezilierii contractului (Cas. I, Nr. 1719/924, *Jurispr. Rom.*, 1925, Nr. 1, p. 7, sp. 3).

23.— După cum rezultă din art. 1, 2 și 3 din legea proprietarilor, legiuitorul din 1903, pentru valorificarea drepturilor rezultând pentru proprietari din contractul lor de închiriere, le pune la îndemână atât o cale sumară și excepțională (art. 2 și 3) cât și calea dreptului comun.

— Atunci când proprietarii vor să beneficieze de calea excepțională, legiuitorul are în vedere două situațiuni deosebite și anume: cazul când cererea proprietarului se îndrează pe contracte de închiriere autentice și cazul când contractul de locațiune nu îmbracă această formă.

— Pentru primul caz dacă în acelaș timp prevede clauza rezolutorie expresă și este investit cu formula executorie, iar cererea proprietarului are drept obiect plata chiriei sau evacuarea chiriașului pentru neachitarea ei, legiuitorul din 1903, prin art. 2, a pus la dispoziția proprietarului o procedură care are caracterul unei căi de executare, în virtutea căreia dâșii pot cere și obține în Camera de consiliu și fără citarea părților, o ordonanță din partea judecătorului de ocol sau președintelui tribunalului, pentru evacuarea chiriașului (Cas. I, Nr. 724/932, *Pand. Rom.*, 1933, 3. 26).

24.— Deși pe baza art. 2 din legea proprietarilor poate cere și obține ordonanța de evacuare a imobilului închiriat sau arendat, pentru neplata de chirie sau arendă, în cazul când contractul e autentic și investit cu formula executorie, totuși proprietarul, pentru a putea face uz de această favoare a legii, trebuie să mai facă dovadă că contractul său prevede condițiunea rezolutorie expresă sau pactul comis-

or prevăzut de art. 1019 c. civ., căci numai în acest caz contractul poate ține loc de hotărâre executorie; în toate celelalte cazuri, adică atunci când pactul comisoriu expres nu ar fi prevăzut în contract, părțile trebuind să fie citate conform art. 3 sau 20 din legea proprietarilor, iar expulzarea neputând fi ordonată decât atunci când se va constata judecătorește că locatarul nu și-a îndeplinit obligația sa cu privire la plata chiriei sau a arenzii datorite, este cu neputință a se ordona expulzarea locatarului cât timp contractul stă în picioare și nu a fost reziliat judecătorește sau prin voința părților (Trib. Dorohoi, Nr. 5418/921, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 18, p. 563, sp. 1045).

25.— Deși legea proprietarilor, prin art. 2, dă drept proprietarilor ca în virtutea unui contract autentic și investit cu formula executorie să ceară ordonanță de evacuare fără citarea părților, aceasta însă atunci când contractul conține condițiunea rezolutorie expresă, căci numai în acest caz el poate ține loc de hotărârea ce se execută, iar în toate celelalte cazuri cererea urmează a fi făcută în conformitate cu art. 3 din aceeași lege, cu citarea părților și judecată contradictorie (A. III Buc., Nr. 112/913, *Dreptul*, 1913, Nr. 54, p. 426).

26.— Când din examinarea de către instanțele de fond a clauzelor din contract și din interpretarea intențiunei părților contractante, se constată că în contract nu există nici o clauză rezolutorie expresă pentru neplata arenzii, care ar putea să atragă de drept rezilierea contractului, în asemenea caz este nevoie de o somațiune de plată pentru rezilierea contractului (Cas. II, Nr. 276/912, B. p. 2175).

27.— Cererea pentru rezilierea unui contract de locațiune

se poate face și admite fără a fi precedată de o punere în întârziere din partea locatorului, chiar și în caz când contractul intervenit între părți nu prevede rezilierea deplin drept și fără judecată (Cas. I, Nr. 145/906, B. p. 507; C. Jud., 1906, Nr. 43, p. 346).

28.— Potrivit legii proprietarilor, proprietarul conform art. 2, poate pe baza contractului de locațiune autentic și investit cu formula executorie, să obțină dela prezident, ori judecătorul de ocol, în camera de consiliu și fără citarea părților, ordonanță de executare. — Prezidentul, în asemenea caz, va putea ordona și evacuarea, dar numai în cazul când în contract se prevede și pactul comisoriu expres; căci altfel ar urma să se judece rezilierea contractului și care nu s'ar putea face fără citarea părților (A. I Iași, 25 Decembrie 1919, *Justiția*, 1920, Nr. 6, p. 15, părerea majorității).

29.— Pentru ca proprietarul să poată uza de dreptul ce-i acordă art. 2 legea proprietarilor, trebuie să facă dovadă că contractul de arendare conține clauza rezolutorie expresă sau pactul comisoriu. — Altfel nu poate obține rezilierea decât pe calea acțiunii, făcută conform art. 3 sau 20 legea proprietarilor (A. I Galați, Nr. 75/912, *Legea*, 1912, Nr. 3, p. 23).

30.— Obținerea evacuării din imobil a arendașului sau chiriașului pe baza art. 2 din legea proprietarilor, presupune că contractul este reziliat de drept, deci exigibil, de unde și necesitatea existenței în contract a unui pact comisoriu expres, care să prevadă această reziliere în caz de neplata chiriei sau arenzei datorată. — Prin urmare, prezidentul Tribunalului sau judecătorul ce-î ține locul, au datoria nu numai de a vedea dacă contractul prezentat este autentic și investit cu formula executorie

și dacă acest contract este reziliat în baza unui pact comisoriu și implicit dacă bine sau rău a fost investit cu formula executorie (Trib. Dorohoi, Nr. 136/928, *Jurispr. Gen.*, 1929, Nr. 11, p. 337, sp. 468; *Dreptul*, 1928, Nr. 36, p. 205).

31.— Deși art. 2 din legea proprietarilor prevede că dacă contractul de arendare este autentic și investit cu formula executorie, proprietarul poate cere de la judecătorul de ocol plata arendeii exigibile, sau evacuarea, iar judecătorul va emite o ordonanță de executare sau evacuare fără a cita părțile, însă după art. 20 din legea autenticilor, actele autentice nu pot fi executate decât pentru drepturile devenite exigibile. — Prin urmare, dacă contractul de arendare nu cuprinde pactul comisoriu expres, în virtutea căruia contractul să fie reziliat de drept în caz de neplată a arendeii la termen, dreptul locatorului se mărginește numai de-a cere plata arendeii exigibile, nu însă și evacuarea care nu este exigibilă; încât privește însă rezilierea contractului de arendare, nu poate fi obținută decât pe calea unei acțiuni principale, făcută conform art. 3 sau 20 din legea proprietarilor (Trib. Vaslui, Nr. 210/906, C. Jud., 1906, Nr. 55, p. 442).

32.— Obținerea expulzării din imobil a chiriașului pe baza art. 2 legea proprietarilor, presupune că contractul dintre părți este reziliat de drept, pe baza unui pact comisoriu expres, neputându-se concepe o evacuare atâta timp cât dreptul de-a o cere nu este devenit exigibil, atâta timp cât contractul este în ființă (Trib. I. Bacău, Nr. 295/913, *Pagini Juridice*, 1914, Nr. 125, p. 990).

33.— Numai în cazul când într'un contract de închiriere s'a prevăzut pactul comisoriu expres, se poate emite ordonanța de evacuare pe baza art. 2 din legea proprietarilor și 20 din le-

gea autentificărilor; în celelalte cazuri urmând a se proceda conform art. 3 aceiași lege, deși contractul este autentic și investit cu formula executorie (Jud. Ocol Plăgănești, 24 Martie 1914, *Dreptul*, 1914, Nr. 36, p. 287).

34.— Legea nevrând pentru constatarea clauzei rezolutorii exprese, întrebuintarea unor termeni sacramentali, totul depinzând de intenția părților contractante, este o chestiune de suverană apreciere a instanței de fond.—În speță, părțile stipulând că în caz de neplată a arenzii la termenele fixate, arendașul poate fi expulzat după o simplă cerere adresată președintelui, așa cum prevede art. 2 din legea proprietarilor, rezultă că părțile au înțeles să stipuleze un pact comisoriu expres pentru neplata arendei la termenele convenite (Cas. II, Nr. 650/911, *Dreptul*, 1911, Nr. 72, p. 569).

35.— Neplata foncierei nu poate fi considerată ca un motiv de reziliere a unui contract de arendare, când se constată că pactul comisoriu este stipulat numai pentru plata arenzii (Cas. I, Nr.

349/907, B. p. 1500; *C. Jud.*, 1907, Nr. 78, p. 621).

36.— Dacă legea asupra drepturilor proprietarilor a prevăzut termene mai scurte și formalități mai expeditive pentru protecția drepturilor acestora, n'a înțeles însă să deroge dela regulile dreptului comun încât privește împrejurările cari pot servi de bază unei cereri de reziliere a unui contract de arendă.—Astfel, în lipsă de-o clauză rezolutorie expresă, care să stîpuze că plata foncierei să se facă odată cu plata arendeii, plata foncierei făcută în urmă e bine făcută și nu poate atrage rezilierea contractului de arendare (A. I Buc., Nr. 174/906, *C. Jud.*, 1906, Nr. 55, p. 442).

37.— Pactul comisoriu fiind stipulat în favoarea proprietarului, acesta are facultatea de-a considera contractul ca reziliat prin îndeplinirea lui și a cere astfel expulzarea arendașului sau de-a lăsa contractul în executare și să ceară plata arenzii în schimbul folosinței arendașului (Cas. I, Nr. 190/908, *C. Jud.*, 1909, Nr. 47, p. 380).

...și dacă contractul, în virtutea căruia se cere aceasta este autentic și investit cu formula executorie...

COMENTAR. — 38.— Pentru ca proprietarul să poată beneficia de dispozițiunile art. 2, el va trebui să fie titularul unui contract autentic și investit cu formula executorie. — Din cuprinsul contractului trebuie să reiasă neîndoios și la prima cetire că e vorba de-o închiriere de imobil sau de arendarea unei moșii. Chiria sau arenda trebuie să fie stipulată în bani și pe-o sumă fixă. Nu poate deci fi vorba de-o închiriere deghizată sub forma unei participațiuni la beneficii sau de-o arendare pe fructe, căci instanțele judecătorești nu pot interpreta, pe cale grațioasă, contractele dintre părți, precum nu vor putea transforma în sume fixe sau în numerar chirile sau arenzile stipulate în beneficii incerte sau în fructe.

DOCTRINĂ. — 39. — Art. 2 presupune ipoteza când există un contract autentic. În asemenea caz fiind vorba de-o simplă executare, proprietarul investeste mai întâi contractul cu formula executorie și îl prezintă cu o petiție președintelui tribunalului sau judecătorului de ocol al do-

miciliului locatarului sau arendașului, după cum chiria sau arenda întrece sau nu suma de 1500 lei (V. Benișache, p. 17).

40.— Ipoteza prevăzută de art. 2 este cea când există un contract autentic (Alexandresco, T. IX, p. 340).

JURISPRUDENȚĂ. — 41. — Legiuitorul suprimând prin art. 2, prima instanță de judecată și înlocuind-o cu ordonanța dată de președinte fără citarea părților și executorie de îndată, a presupus că discuțiune asupra raportului juridic dintre părți poate fi suprimată la prima instanță și întrucât acest raport juridic este îmbrăcat în forma precisă și fără posibilitate de interpretare a unui contract de închiriere autentic. — Este evident

însă că o asemenea ordonanță nu se poate da în puterea unui contract cu titlatura și aparențele unui contract de societate care deși autentic, are nevoie de interpretare pentru a îi se recunoaște calitatea de contract de închiriere, de oarece o asemenea interpretare nu poate fi dată de instanțele judecătorești decât pe calea contencioasă a dreptului comun (Trib. II Covurlui, 14 Octombrie 1926, *Jurispr. Gen.*, 1927, Nr. 25, p. 784, sp. 1259).

..președintele sau judecătorul care îi ține locul, ori judecătorul de ocol..

COMENTAR. 42. — Proprietarul va adresa cererea, însoțită de contractul autentic și investit, președintelui de tribunal sau judecătorului de ocol, după regulile de competență. Când e vorba de competența *rationae materiae*, art. 1 și 3 rezolvă problema fără nici o dificultate: dacă cererea are de obiect o sumă de bani, ea se va adresa președintelui de tribunal sau judecătorului de ocol, după normele competenței în materie mobilă și personală, prevăzute de art. 27 legea judecătorilor de ocol, adică după cuantumul chiriei sau arendei exigibile și pretinsă de proprietar. Dacă însă proprietarul cere și evacuarea sau numai evacuarea imobilului, competența se va regula în conformitate cu art. 30 din legea judecătorilor de ocol, adică după valoarea locativă anuală, independent de suma pretinsă, care devine un capăt de cerere accesoriu și deci urmează principalul. — Când e vorba de competența *rationae loci*, s'a ridicat obiecțiunea că fiind vorba de executarea unui contract autentic, singura instanță competentă a-l executa este aceia care l'a autenticat, în conformitate cu prescripțiile art. 20 din legea autenticilor. Obiecțiunea nu-i serioasă și n'a prins. Adevărul e că art. 2 din legea proprietarilor a instituit o instanță specială și urgentă pentru a favoriza pe proprietarii titulari ai unui contract autentic și investit. Instanța aceasta este președintele tribunalului sau judecătorul de ocol al situației imobilului. Dovadă că suntem în prezența unei instanțe, special instituite de legea proprietarilor, este că ea își are procedura ei proprie, cu totul diferită de cea deschisă de legea autenticilor, și după care chiriașul nemulțumit poate face apel la instanța superioară sau contestație la aceeași instanță sau se adresa pentru despăgubiri pe cale ordinară; pe când în cazul art. 20 din legea autenticilor, partea nu poate face decât contestație. De altfel, din expunerea de motive, care însoțește proiectul legii proprietarilor, reiese în mod clar că proprietarul se poate adresa instanțelor unde este situat imobilul închiriat sau arendat. Apoi, dacă ar fi să interpretăm art. 2 din legea proprietarilor în sensul că cererea trebuie adresată instanței care a autenticat contractul, acest text devine o repetiție inutilă a art. 20 din legea autenticilor; iar celelalte articole din legea proprietarilor, în legătură cu art. 2, rămân fără nici o aplicare practică. Ori, asemenea legiferare absurdă nu se poate atribui nici unui legiuitor. — Este drept că dispozițiile art. 2 fiind facultative pentru proprietar, el va putea cere executarea contractului

său și în puterea art. 20 din legea autentificilor. În atare caz, el va trebui să se adreseze instanței care a autentificat actul. Atunci însă când el folosește calea art. 2 din legea proprietarilor, proprietarul va trebui să adreseze cererea instanței situației imobilului.

DESBATERI PALAMEN-TARE.—*Expunere de motive.* 43.— În special, proprietarul, care posedă un contract autentic pentru închirierea unui imobil, trebuie să fie pus în măsură de a-și exercita dreptul său cu mai multă ușurință; am prevăzut că pentru plata chiriei și pentru evacuarea imobilului, el este în drept a cere dela președintele tribunalului unde este situat, prin simplă petiție că acest imobil să fie evacuat.

DOCTRINĂ. 44.— Și una (cererea de ordonanță, art. 2) și alta (chemarea în judecată, art. 3) leagă instanța după aceiași competență *rationae personae* (art. 4, 19, 20 și 23). Și una și alta din aceste căi pot fi alese când cererea are de obiect plata chiriei sau arendei exigibile sau evacuarea imobilului închiriat sau arendat pentru neplată de chirie sau arendă. Dacă dar pe cale de judecată pot cere dela instanța competentă realizarea acestor drepturi, cum se poate imagina că nu și pe calea dărei unei ordonanțe de executare sau evacuare? Cum? Într'un caz ar trebui să mă judece instanța domiciliului obligator, iar în celălalt caz, care presupune că proprietarul a făcut toate diligențele pentru o și mai mare garantare a realizării drepturilor sale, cererea să fie de competență cine știe a cărei autorități din țară, care a autentificat și investit actul? E absurd (C. Z. Buzdugan, *C. Jud.*, 1914, Nr. 61, p. 498).

45.— Tribunalul Putna decide că acțiunea care are de obiect executarea contractului de locațiune sau de arendare, conform art. 1 din legea proprietarilor, se adresează la tribunalul care a investit contractul cu formula executorie, iar nu la domiciliul părții, în speță a locatarului. — Nu admitem această soluțiune,

pentru că, în speță, este vorba de o acțiune care izvorăște din contractul de locațiune, care, ca atare, trebuie introdusă, conform dreptului comun (art. 58 pr. civilă), la domiciliul părâtului, adică la acel al imobilului închiriat după art. 4 al. ultim din legea proprietarilor, întrucât știut este că dreptul locatarului sau arendașului este un drept personal (*C. Jud.*, 1909, Nr. 28, p. 224, notă).

46.— Într'o părere se susține că instanța care a investit contractul cu titlul executor are căderea să dea și ordonanța de evacuare sau de plată a chiriei sau arenzii, sprijinindu-și susținerea pe dispozițiunile art. 375 pr. civ. și pe art. 20 din legea aut.. Credem că această ordonanță se dă pe cale de repartiție — în urma cererei — de președintele tribunalului situației imobilului, de oarece această ordonanță se dă pe temeiul art. 1 și 2 din legea proprietarilor, iar art. 375 pr. civ. și art. 20 din legea aut. se referă la învestire, nu la executare (P. Vasilescu, Nr. 568, p. 518).

JURISPRUDENȚĂ. 47.— Deși instanța de fond a omis să se pronunțe asupra motivului invocat de contestator că Tribunalul de Notariat Ilfov nu este competent să procedeze în evacuarea lui, pe temeiul art. 2 din legea proprietarilor, totuși omisiunea nu este esențială, căci chiar dacă instanța de fond ar fi statuat asupra lui n'ar fi putut să nu declare că Trib. Ilfov Secția de Notariat este competentă, căci în contractul de închiriere intervenit între întîmătă și recurent se st'pulează formal că întîmătă are dreptul să investească contractul cu formula executorie și pe baza lui să ceară executarea pentru evacuarea apartamentului închiriat. Or, acest

contract este autentificat de Trib. Ilfov S. Not. și deci incontestabil el avea căderea să investească contractul cu titlu executoriu și în consecință să ordone executarea lui (Cas. II, Nr. 101-bis/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 18, p. 546, sp. 1009).

48.— Secțiunea Trib. Notariat, care a autentificat contractul de închiriere, este competentă de a ordona executarea contractului. Legea proprietarilor, invocată de contestatori pentru a stabili incompetența Trib. de Notariat de-a executa actul, fiind creată în scopul de-a avantaja pe proprietari, aplicațiunea dispozițiilor ei trebuie socotită ca o facultate, iar nu ca o obligațiune. Aceasta rezultă din termenii art. 1 din zisa lege și din art. 20, care dispune că proprietarul care n'a cerut executarea conform legii proprietărilor, poate să reclame drepturile sale pe cale ordinară, care în cazurile contractelor autentice este cea prevăzută de art. 20 din legea autentificării (Trib. Not. Ilfov, *Jurn. Nr. 3832/923, Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 10, p. 296, sp. 737).

49.— Orice act autentic, dacă e exigibil, se poate investi cu formula executorie și execută pe baza art. 20 din legea autentificărilor. Prin urmare, când într'un contract autentic de închiriere se prevede pactul comisoriu expres pentru degradări, judecătorul constatând exigibilitatea actului, poate ordona executarea fără a fi nevoie de-o hotărâre dată în contradictoriu, rămânând ca părătul să se opună măsurii luate, pe calea contestațiunii (Trib. Dâmbovița I, Nr. 51/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 16, p. 505, sp. 942).

50.— Asemuiț art. 20 din legea autentificării actelor, un act autentic se investește cu formula executorie de aceiași autoritate care l'a autentificat, în același mod ca și pentru hotărârile judecătorești, și tot dânsa va ordona executarea lui. — Așa, dacă un con-

tract de arendare a fost autentificat de Trib. Not. Ilfov, care l'a și investit cu formula executorie, această secțiune este competentă a ordona executarea lui și prin urmare să judece contestațiunile ce se ivesc cu ocaziunea acestei execuțiuni și să constate, examinând actul, dacă părțile și-au îndeplinit obligațiunile contractuale. — Astfel, dacă în contract se prevede că arendașul să fie obligat să părăsească moșia în caz de neplată a arenzii, această secție este competentă să ordone expulzarea arendașului și executarea tuturor clauzelor din contract (A. III Buc., Nr. 63/901, *C. Jud.*, 1901, Nr. 66, p. 554).

51.— Deși din dispozițiile art. 49 din legea judecătorilor de ocoale rezultă că judecătorii de ocol sunt competenți să investească și să dea ordinul de executare pentru actele autentificate de ei până la orice valoare, totuși ei sunt incompetenți a da o ordonanță de evacuare pe temeiul art. 1 și 2 din legea proprietărilor și pe baza unui contract de închiriere autentificat de ei și a cărui valoare locativă anuală este de 30.000 lei, căci ordonanța de evacuare nu se dă de judecător pe baza puterii executive a contractului ca act autentic și nu este deci un ordin de executare în sensul art. 49 din legea judecătorilor de ocoale, ci este dată pe baza art. 1 și 2 din legea proprietărilor și în acest caz, conform art. 30 din legea judecătorilor de ocoale, ei nu pot da o asemenea ordonanță decât dacă contractele de închiriere au o valoare locativă anuală mai mică de 1.500 lei (Trib. Teleorman, Nr. 265/912, *C. Jud.*, 1912, Nr. 66, p. 777).

52.— Față cu art. 1 din legea proprietărilor rezultă că în ce privește executarea contractelor de locațiune, legiuitorul a supus pe părți regulilor de drept comun, deși prin această lege a prevăzut, în mod excepțional, termene mai scurte și formalități

mai expeditiv pentru protecția drepturilor proprietarilor.—Astfel, dacă o persoană a investit contractul său de arendare cu formula executorie, adresându-se pentru aceasta la instanța care a autentificat actul, urmează implicit conformându-se astfel principiului necontestat că executarea se face de către instanța care a pus formula executorie pe act; și acest principiu se aplică nu numai când e vorba de hotărâri judecătorești ci și de actele autentice, întrucât conform art. 371 pr. civ. și unele și altele sunt

supuse aceluiași reguli în ce privește executarea lor (Trib. Putna I, Februarie 1909, *C. Jud.*, 1909, Nr. 28, p. 223. Opinia majorității; vezi și osebita părere).

53.— Nu suntem de opinia aceasta, de oarece aici e vorba de o acțiune care izvorăște din contractul de locație și ca atare, trebuie introdusă (art. 58 pr. civ.) la domiciliul părâtului, adică la tribunalul situației imobilului închiriat (Trib. Putna I, 4 Februarie 1909, *C. Jud.*, 1909, Nr. 28, p. 223, opinie separată).

...va emite ordonanța de executare sau de evacuare, fără a cita părțile...

COMENTAR. 54.— Președintele tribunalului sau judecătorul de ocol, sesizat de cererea proprietarului, emite o ordonanță. Dacă proprietarul a cerut plata chiriei sau arendei exigibile, ordonanța va fi de executare; dacă însă el a cerut expulzarea chiriașului sau arendașului, ordonanța va fi de evacuare. De aceea legea se exprimă că se va emite o ordonanță „de executare sau de evacuare“. Aceasta nu însemnează însă că ordonanța poate fi sau numai de executare sau numai de evacuare. În cazul când proprietarul, prin aceeași petiție, cere și plata locațiunii și expulzarea locatarului, ordonanța va fi și de executare și de evacuare.—Se discută în drept dacă ordonanțele, date pe baza art. 2, sunt adevărate hotărâri judecătorești, susceptibile a căpăta autoritate de lucru judecat; sau urmează a fi privite, întocmai ca ordonanțele în *référé*, ca niște măsuri provizorii, menite a asigura numai drepturile proprietarilor. Cum ordonanțele emise pe baza legii proprietarilor, pot creia între părți drepturi protivnice și produc toate efectele unor adevărate hotărâri judecătorești, ele pot căpăta autoritatea lucrului judecat. Cu atât mai mult, cu cât sunt supuse apelului sau contestației; iar în cazul art. 19, chiar atunci când se dă câștig de cauză chiriașului, recunoscându-se de judecată că a fost păgubit printr'o execuție nefundată, ordonanța nu este înlăturată, chiriașul neavând decât drept la daune. — Faptul că pe calea contestației se pot invoca și motive de fond, nu ia ordonanțelor caracterul de hotărâri judecătorești. Chiriașul are acest drept, nu din împrejurarea că ordonanțele emise în baza art. 2 ar constitui niște măsuri provizorii, ci din aceea că judecătorul emițându-le fără desbateri contradictorii, *sine cognitione causae*, poate judeca contestația și în fond, fără a fi pus în situația de-a se pronunța de două ori în aceeași pricină. Apoi, acest argument nu poate fi peremptoriu în cauză, din moment ce partea are deschisă, în contra acestor ordonanțe și calea apelului, care fără îndoială că dă ordonanțelor caracterul unor adevărate hotărâri judecătorești de primă instanță. A admite contrariul ar însemna că nu legea ci partea să dea adevăratul caracter unui act juridic, care ar varia după calea de atac la care ar recurge partea, ceiace nu este admisibil în drept, actele judecătorești având un caracter obiectiv și independent de calea pe care și-o alege partea pentru a le ataca.—Celalt argument, ce de obicei se invocă în susținerea părerii că ordonanțele date pe baza art. 2 nu sunt suscep-

tibile de-a căpăta autoritate de lucru judecat, că adică și în contestațiile la executarea lor se pot invoca motive de fond, pe lângă că nu este exact în drept, apoi el se întoarce contra părerii în sprijinirea căreia e invocat. Este inexact în drept, pentru că potrivit art. 13, contestațiile la executarea ordonanțelor se judecă după regulile fixate pentru contestațiile făcute la executarea silită a hotărârilor, deci fără a se putea invoca motive de fond ci numai motive de formă, potrivit dispozițiilor art. 400 și urm. din procedura civilă, la care se referă legea proprietarilor. Argumentul se întoarce împotriva tezei susținute de acei cari îl invocă, de oarece din moment ce legiuitorul nu permite ca ele să fie atacate în contestațiile la executare decât ca și hotărârile judecătorești, e că el a înțeles să le dea caracterul unor adevărate hotărâri cu autoritate de lucru judecat.—Asemuirea ordonanțelor, emise în puterea art. 2, cu ordonanțele în *référé*, este cu totul arbitrară, din moment ce și judecătorul de ocol le poate emite, ceiace nu e cazul ordonanțelor date de președintele tribunalului pe baza art. 66 bis pr. civilă. Iată dar pentru ce credem că ordonanțele de executare sau de evacuare, date pe baza art. 2 din legea proprietarilor, sunt adevărate hotărâri judecătorești, susceptibile de-a căpăta autoritate de lucru judecat prin neatacarea lor pe căile legale sau prin epuizarea acestor căi de atac. — Ordonanțele acestea se dau fără citarea părților, prima instanță având astfel caracterul grațios.—Ordonanța fiind obținută de proprietar fără citarea chiriașului sau arendașului, el va putea renunța la beneficiile ei, fără consimțământul părâtului și fără ca acesta să se poată plânga în daune, chiar în cazul când cererea proprietarului ar fi vădit nefundată, de oarece prin simpla obținere a ordonanței, neurmată de vreun act de execuție, locatarul nu se va putea plânga că a fost daunat cu ceva.—Instanța referențului fiind înstituită pentru cazuri urgente, când păstrarea unui drept s'ar putea păgubi prin întârziere, instanțele judecătorești vor putea ordona evacuarea unui chiriaș în baza art. 66 bis pr. civ., această însă în afară de sfera de aplicațiune a legii proprietarilor, ci după dreptul comun, rămas nemodificat în această privință, de legea specială din 1903.

DOCTRINĂ. — 55.— Aceste ordonanțe, fiind niște măsuri provizorii, destinate a garanta de-oamdată drepturile proprietarilor, nu se bucură de autoritatea lucrului judecat, după cum nu se bucură de această autoritate nici ordonanțele date pe calea procedurii în *référé*. — Ele nefiind adevărate hotărâri, deși sunt supuse apelului și contestației, nu pot avea efecte peste hotăr, nici chiar în țările cu cari am avea convenții pentru executarea hotărârilor (Alexandresco, T. IX, p. 341).

56.— Ordonanțele prezidențiale, date fie de judecătorul de ocol fie de președintele tribunalului, conform art. 2 din legea asupra drepturilor proprietarilor, fac parte din jurisdicția volun-

tară sau grațioasă, iar nu din cea confencioasă, și este cunoscută distincțiunea făcută încă din vechime, între aceste două jurisdicții. — De-aceia știm că nici ordonanțele prezidențiale, date pe calea procedurii în *référé*, conform art. 66-bis pr. civ., nu se bucură de autoritatea lucrului judecat. Cum ar putea, în adevăr, ordonanțele prezidențiale să se bucure de această autoritate, atunci când ele sunt pronunțate fără citarea părților, fără desbateri contradictorii și *sine cognitione causae* (Alexandresco — *Dreptul*, 1909, Nr. 42, p. 333).

57. Ordonanțele prezidențiale, date conform art. 2, n'au autoritate de lucru judecat, fiind niște măsuri provizorii (N. Jac Constantinescu, p. 166).

58.— Dacă ordonanța, deși cu caracter definitiv, nu e prin asta hotărâre, poate este ea hotărâre prin aceea că ea are autoritate de lucru judecat? — Fără îndoială că da, dacă ar avea autoritate de lucru judecat, ordonanța ar fi hotărâre. Dar nu o are. Se poate vorbi de autoritate de lucru judecat într'o instanță unde nu se citează părțile? Cine l'ar împiedeca pe proprietarul a cărui cerere de ordonanță a fost respinsă, să ceară din nou ordonanța? Contradictoriul care nu se citează? Să luăm cazul invers. Cererea proprietarului e admisă, cine îl va împiedeca să ceară modificarea ordonanței? Doar de cererea conform legii proprietarilor, proprietarul poate uza ori de câte ori vrea—atâta timp cât nu îi s'au respins în fond pretențiunile — a decis Casația. — Încă un argument în sensul că nu există autoritate de lucru judecat: în contestația ce se face contra ordonanțelor prezidențiale, date conf. art. 2 legea proprietarilor, se poate discuta fondul, ceiace fără îndoială nu e posibil în contestația contra hotărârilor cu autoritate de lucru judecat (M. Lemeș — *C. Jud.*, 1932, Nr. 42, p. 664).

59.— Tot așa de greșită e părerea că ordonanțele de care vorbim desesizează instanța. — Este un petito principii să susții că ordonanța este hotărâre fiindcă desesizează și când nu s'a dovedit desesizarea în alt mod decât printr'o simplă afirmație. Dimpotrivă, se poate dovedi ușor că nu există desesizare, ordonanța putându-se ori-când modifica tot de prezident, la cererea proprietarului. — Tot astfel, e un petito principii evident să susții că art. 12 și 13 legea proprietarilor numesc ordonanțele „hotărâri”. Tocmai aceasta e chestiunea în discuție: sunt cuprinse ordonanțele în art. 12 și 13 legea proprietarilor? Răspunsul trebuie să vie din altă parte, nu din însăși articolele în

discuție.—Ordonanțele n'au aici autoritate de lucru judecat, nici nu desesizează instanța (M. Lemeș — *C. Jud.*, 1932, Nr. 42, p. 664).

60.— Un alt caz, în care ordonanțele prezidențiale au un caracter de definitiv — deși chestiunea este controversată — este acela al ordonanțelor prezidențiale, date în virtutea art. 2 din legea proprietarilor, izvorând din contractele de închiriere și arendare (N. M. Pârvulescu — *Ordonanțele prezidențiale, Sentința*, 1919, Nr. 10, p. 5).

61.— Ordonanța de executare sau evacuare stabilind drepturi potrivnice, nu este identică cu ordonanța prezidențială prevăzută de art. 66-bis, pr. civ., ci are caracterul unei adevărate hotărâri, deci odată emisă desinvestește instanța și are autoritate de lucru judecat (P. Vasilescu, Nr. 565, p. 515).

62.— În toate cazurile, adică și în cazul art. 1 și în cazul art. 2, când se face numai cererea de executare fără citarea părților (Demitriu, p. 19).

JURISPRUDENȚĂ. — 63.— Ordonanțele de evacuare date pe baza art. 2 din legea proprietarilor, se bazează și presupun o reziliere a contractului de închiriere, cauzată prin culpa chiriașului care nu a plătit la termen chiria contractuală, așa că rămânerea definitivă a unei asemenea ordonanțe prin neafacerea ei pe căile legale, are efect a atribui existenței acestei culpe a chiriașului valoarea autorității lucrului judecat. — Astfel fiind, urmează că atunci când, ca în speță, prin acțiunea întemeiată pe art. 1453 c. civ., proprietarul intimat a pretins plata chiriei pe timpul necesar pentru o nouă închiriere, instanța de fond nu a violat și nu a interpretat greșit art. 1453 c. civ., dacă a considerat culpa chiriașului pentru neplata chiriei și rezilierea și evacuarea urmată în baza ei, ca un fapt stabil,

căci după cum s'a arătat mai sus, acest punct se bucură de autoritatea lucrului judecat (Cas. I, Nr. 1524/930, *Jurispr. Gen.*, 1930, Nr. 30, p. 948, sp. 1192).

64.— Ordonanțele date pe baza art. 2 legea proprietarilor neavând caracterul unor ordonanțe prezidențiale în sensul celor prevăzute de art. 66-bis pr. civ., pentru luarea de măsuri provizorii și conservatorii, ci fiind hotărâri intervenite pentru constatarea unor drepturi în favoarea proprietarului, ele sunt supuse apelului la instanța superioară (Cas. I, Nr. 828/931, *C. Jud.*, 1931, Nr. 37, p. 589; *Jurispr. Gen.*, 1931, Nr. 37, p. 1173, sp. 1365; *Pand. Rom.*, 1931, 3. 130; *Id.*, 1932. 1. 25; *Pand. Săpt.*, 1931, Nr. 24, p. 556; în acelaș senz Cas. I, Nr. 724/932, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 38, p. 1196, sp. 1207; vezi și *C. Jud.*, 1932, Nr. 42, p. 664).

65.— Cererile deduse judecării tribunalelor, în baza legii proprietarilor și ordonanțele președințiale, care le încuviințează, putând crea drepturi potrivnice, au caracterul unor afaceri de jurisdicțiune contencioasă și pot fi opuse ca lucru judecat (Trib. Ilfov III, Nr. 159/909, *Dreptul*, 1909, Nr. 42, p. 334; *C. Jud.*, 1909, Nr. 25, p. 390).

66.— Fie că ordonanțele date asupra unei cereri întemeiată pe baza legei proprietarilor, sunt de natură contencioasă sau grațioasă, întrucât se întemeiază pe aceiași cauză și pe aceleași fapte, fără a se fi modificat nimic din circumstanțele care le-au determinat, au dacă nu caracterul de lucru judecat, au în orice caz caracterul de hotărâri care desesizează tribunalul și nu mai pot reveni asupra lor (Trib. Ilfov III, Nr. 159/909, *Dreptul*, 1909, Nr. 42, p. 334).

67.— Ordonanțele prezidențiale, date în baza legii proprietarilor, întrunind toate caracterele și producând toate efectele

hotărârilor judecătorești, adică desesizând instanța, fiind executorii (art. 11), având efect retroactiv și autoritate de lucru judecat, ele sunt adevărate hotărâri judecătorești. — Aceasta rezultă și din faptul că legea proprietarilor (art. 12 și 13) le numește hotărâri judecătorești și le supune căilor de atac ordinare și extraordinare. — Prin neatacare sau epuizarea căilor de atac, aceste ordonanțe devin definitive și deci capătă autoritate de lucru judecat, art. 19 neîngăduind acțiunea locatarului păgubit prin executare nedreaptă a ordonanței prezidențiale decât pentru daune. Asemuirea acestor ordonanțe cu cele în *référé* nu este întemeiată, fiindcă ele ating și desleagă însuși fondul afacerii, creind drepturi potrivnice, ceiace le dă dreptul de hotărâri contencioase. — Prin urmare, ordonanțele prezidențiale date în baza art. 2 legea proprietarilor, sunt adevărate hotărâri judecătorești (Comisiunea de expunere Putna, Nr. 35/923, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 11, p. 339, sp. 507).

68.— Ordonanțele prezidențiale date pe calea procedurii sumare a legei proprietarilor, fiind niște adevărate hotărâri supuse apelului și contestației, au autoritate de lucru judecat (A. J Buc., Nr. 108/909, *Dreptul*, 1909, Nr. 42, p. 332; *C. Jud.*, 1909, Nr. 51, p. 414).

69.— Deși în dreptul comun, atunci când instanța a fost legată prin citarea părților, contestația este o cale extraordinară pe care nu se poate deduce decât chestiuni de procedură, nu și excepțiunea lucrului judecat, care nefiind de ordine publică, urmează a fi propusă cu ocazia judecării fondului, această regulă nu este însă aplicabilă în procesele judecate după legea proprietarilor, când părțile nu se citează și nu sunt în măsură de a se apăra și prin urmare de-a

invoca excepțiunea lucrului judecat (Trib. Ilfov III, Nr. 159/909, *Dreptul*, 1909, Nr. 42, p. 334).

70.— Ordonanțele presidențiale, date în baza legii proprietarilor, fiind niște măsuri provizorii, destinate a garanta drepturile proprietarilor, ele nu constituiesc autoritate de lucru judecat, ele sunt *magis imperii quam jurisdictionis* și de aceea legea permite chiriașilor de a repune din nou în discuțiune chestiunea prin ajutorul unei contestații, făcută fie direct la aceste ordonanțe presidențiale fie pe cale de excepțiune la executarea lor, cum este validarea propriei (A. III, Buc., Nr. 326 din 1906, *Dreptul*, 1907, Nr. 15, p. 120).

71.— Faptul că arendașul principal, care potrivit art. 2 din legea proprietarilor, a obținut, pe baza contractului de subarendare autentic și investit cu formula executorie, fără citarea părților, o ordonanță de evacuare, nu execută acea ordonanță, nu poate fi considerat ca o renunțare la executare, ce ar putea să atragă neexistența acelei ordonanțe (A. I Galați, Nr. 114/909, *Dreptul*, 1909, Nr. 48, p. 381).

72.— Partea este în drept să renunțe la executarea unei ordonanțe prezidențiale de evacuare, dată conform art. 2 din legea proprietarilor, fără ca pentru aceasta să fie nevoie de consimțământul părților contra cărora era dată, întrucât dânșii n'au fost chemați și nici n'au luat parte la darea ei; în asemenea caz ordonanța de evacuare se consideră ca neexistentă, iar contractul la care se referă rămâne să și producă efectele sale prin voința părții care singură a luat parte la rezilierea lui, reziliere de care n'a mai voit să uzeze (A. I Galați, 5 Iunie 1909, *C. Jud.*, 1909, Nr. 22, p. 542, părerea majorității).

73.— Pe calea art. 66-bis pr. civ., instanțele arătate de acest text, pot să hotărască provizoriu,

în cazuri urgente, măsurile necesare pentru păstrarea unui drept, care s'ar păgubi prin întârziere. — În aceste împrejurări, în lipsa unui titlu care să justifice menținerea în imobil a unei persoane, până la soluționarea pe calea dreptului comun a fondului litigiului dintre părți, instanțele de fond sunt în drept să acorde măsura provizorie a unei evacuări solicitate și hotărând astfel, nu săvârșesc nici un exces de putere (Cas. I, Nr. 91/921, *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 16-17, p. 239, sp. 213).

74.— Constatând că fostul chiriaș nu mai are nici un titlu care să justifice într-o măsură oarecare deținerea imobilului, Tribunalul motivează implicit că cererea de evacuare îndeplinește condițiunile prescrise de art. 66-bis pr. civ. sub raportul urgenței și al pericolului de întârziere (Cas. III, Nr. 1032/929, *Pand. Săpt.*, 1930, Nr. 15, p. 356; Cas. III, Nr. 1295/929, *Pand. Săpt.*, 1930, Nr. 15, p. 358).

75.— Conflictul ivite între proprietari și chiriași, urmează că ele nu pot fi rezolvate în mod definitiv, decât pe calea dreptului comun sau a legii proprietarilor, iar nici decum pe calea ordonanței prezidențiale de référé (Cas. I, Nr. 585/924, *Dreptul*, 1924, Nr. 22, p. 173).

76.— Legea proprietarilor nu acordă dreptul proprietarului să ceară în puterea ei rezilierea contractelor, ci numai plata chiriei sau arendei datorită de chiriaș sau arendaș, sau evacuarea pentru neplată, din imobilul închiriat sau arendaș. — Dreptul de reziliere nu se poate deduce din dreptul ce-l are proprietarul, în puterea legii lui special., de a cere evacuarea, de oarece ar urma ca această reziliere să se ordone în acelaș mod ca și evacuarea, adică fără o discuție prealabilă față cu părțile (A. I Galați, Nr. 5/904, *Legea*, 1912, Nr. 1, p. 2).

...după simpla petițiune a proprietarului, însoțită de contractul autentic și investit cu formula executorie.

COMENTAR. — 77. — În cazurile prevăzute de art. 2, proprietarul va adresa magistratului competente, o simplă petiție. Prin simplă petiție, legiuitorul a înțeles o cerere într'un singur exemplar, fără duplicat pentru părât, cum e cazul prevăzut de art. 3, de oarece ordonanțele se emit fără citarea părților. Cererea va trebui să fie însoțită de contractul de închiriere sau de arendă, autentic și investit cu formula executorie, în original, urmând ca la ridicarea lui de către proprietar, acesta să lase la dosar copie certificată, așa cum dispune art. 6 din lege.

JURISPRUDENȚĂ. — 78. — Cererea adresată președintelui potrivit legii proprietarilor, nu poate fi considerată ca o punere în întârziere, căci aceste cereri

se rezolvă de președinte fără chemarea părților (A. II Buc., Nr. 89/911, *Dreptul*, 1911, Nr. 60, p. 474).

Art. 3. — În celelalte cazuri cererea va fi făcută în dublu și va cuprinde mențiunile prevăzute de art. 69, Codul de procedură civilă; se va alătura copie declarată conform cu originalul, după contractul înscris de locațiune, sau se va declara că nu există contract înscris.

Art. 3.— În celelalte cazuri, cererea va fi făcută în dublu exemplar și va cuprinde mențiunile prevăzute de art. 69 pr. civ...

COMENTAR. — 1.— Art. 2 prevede numai cazul când proprietarul este titularul unui contract de închiriere sau de arendare, autentic și investit cu formula executorie, și cere executarea chiriei pentru plata locațiunii sau evacuarea imobilului. Art. 3 prevede celelalte cazuri, care intră în cadrul legii proprietarilor: când proprietarul are contract sub semnătură privată sau n'are contract scris, sau având contract autentic, fiind la realizarea altor drepturi, izvorâte din el, afară de plata chiriei sau expulzarea chiriei, cum ar fi de pildă daune locative, despăgubiri pentru stricăciuni, pe care nu le poate realiza după formele prescrite de art. 2. De prisos să arătăm că proprietarul, chiar având contract autentic și investit, se va putea judeca cu chiriașul sau arendașul său pe calea deschisă de art. 3, chiar pentru plata locațiunii și pentru evacuare, întrucât instanța deschisă de art. 2 este facultativă pentru proprietar. În atare cazuri, proprietarul va trebui să facă o cerere de executare cu respectarea formelor dreptului comun. Dispozițiunea aceasta nu este decât o repetare a regulilor de drept comun, prescrite de art. 69 pr. civ., pentru introducerea cererilor de chemare în judecată. De-aceia, până la punerea în aplicare a legii pentru accelerarea judecăților, atât doctrina cât și jurisprudența erau de acord că cererile făcute pe căile sumare ale legii proprietarilor, deși adresate președintelui tribunalului, trebuiau să înfrunească elementele oricărei cereri de chemare în judecată. După punerea în lucrare a legii de accelerare, s'au ivit dificultăți asupra procedurii de urmat. Într'o părere se susține că de oarece sub vechiul regim procedural, se aplica acestor cereri, regulile de drept comun, prescrite de art. 69 pr. civ. și cum legea de accelerare se aplică chiar în materiile speciale, acolo unde ele se complectau cu dispozițiuni de drept comun, urmează că introducerea acțiunilor să se facă azi în conformitate cu legea de accelerare, care formează procedura cea nouă de drept comun. În altă părere se susține că aplicarea procedurii accelerate în procesele intentate după procedura sumară a legii proprietarilor, nu numai că ar prelungi în mod inutil aceste procese, ceiaș ar fi împotriva intențiilor autorilor ambelor legi, dar încă s'ar călca unele dispozițiuni din legea proprietarilor. Așa, de pildă, art. 5 din această lege dispune că procesele intentate pe baza ei, se vor judeca în termen de cel mult 8 zile. Prin aplicarea legii de accelerare, acest articol ar fi pur și simplu desființat, căci nu-și va mai găsi niciodată aplicarea practică, de oarece termenul cel mai scurt, numai pentru depunerea întâmpinării pârâtului, nu poate fi mai mic de 8 zile. Până în prezent jurisprudența încă nu s'a fixat. Credem însă că legea de accelerare nu este aplicabilă în procesele pornite după procedura sumară a legii proprietarilor, pentru că aceste procese nu sunt chiar de natură contencioasă, nici chiar în ipoteza art. 3. Legea proprietarilor este o lege de execuție. Aceasta rezultă atât

din expunerea de motive, dar mai cu seamă din raportul legii, la Senat cât și din dispozițiunile art. 1 și 3, care denumesc cererile introductive, nu acțiuni, ci cereri de executare, ca și din dispozițiunile art. 6, care iau proceselor din Camera de consiliu caracterul unor adevărate litigii, de natură contencioasă, dându-le mai mult caracterul unor învitațiuni obligatorii, pentru ca părțile să dea explicațiuni și nu pentru a pune concluzii ca în proces de natură contencioasă. Cum legea de accelerare se aplică numai în pricinile de natură contencioasă, este evident că ea nu-și va găsi aplicarea în materiile în care proprietarul a uzat de căile sumare ale legii speciale. Când e însă vorba de acțiunile intentate pe calea ordinară, în conformitate cu art. 19 și 20 din legea proprietarilor, fiind aci vorba de niște adevărate procese de natură contencioasă, cu desbateri ample și contradictorii, urmate în fața completului instanței și în ședință publică, legea de accelerare devine aplicabilă în părțile în care sub vechiul sistem procedural, legea proprietarilor se completa cu dispozițiuni de procedură de drept comun. De asemenea se va aplica legea de accelerare în instanțele de apel, chiar în procesele judecate în prim resort după procedura sumară, întrucât legiuitorul dela 1903 a înțeles să dea, în apel, acestor litigii, caracterul de procese de natură contencioasă, însă și aci, legea de accelerare se va aplica numai acolo unde sub vechiul regim procedural, legea specială a proprietarilor se completa cu dispozițiuni de drept comun. — Legea cere ca petiția introductivă să fie făcută în dublu exemplar. Această prescripție are în vedere numai cazurile obicinuite, când în proces figurează un singur părât. Atunci, însă, când litigiul se angajează cu mai mulți chiriși, obligați prin acelaș contract, cererea va fi însoțită de atâtea copii câți părâți sunt în proces.

DESBATERI PARLAMENTARE.— *Expunere de motive.*— 2. — Proprietarul, care urmărește îndeplinirea oricăreia din obligațiunile ce izvorăsc de contractul de închiriere sau arendare, adresează instanțelor competente cererea sa, în forma prevăzută de procedura civilă.

Raportul la Senat.— 3. — Proprietarul este în drept a executa creanța sa fără a fi nevoit de a intenta proces.— Pentru aceasta este destul ca el să îndrepte o cerere către președintele tribunalului sau judecătorului de ocol (după competența stabilită de legile de procedură civilă și a judecătorilor de ocoale), care poate ordona executarea printr'o decizie dată în Camera de consiliu, fiind citate și ascultate părțile.

DOCTRINĂ.— 4.— În celelalte cazuri, adică în cazurile art. 1, când contractul nu e autentic, se va proceda ca în dreptul comun, adică o cerere în dublu

exemplar timbrată conform legii timbrului (argument tras din ultima parte a art. 24 legea proprietarilor) și care va cuprinde mențiunile prevăzute de art. 69 pr. civ. (Demitriu, p. 19).

5.— Art. 1 legea proprietarilor prevede exercițiul acțiunilor pentru toate drepturile izvorâte din contractele de închiriere, art. 3 legea proprietarilor precizează că în toate celelalte cazuri acțiunea se va intenta conform art. 69 pr. civ., deci, nu vizează numai proprietarul cu raport contractual personal, ci ori cine altul care se simte lezat prin faptul coindivizării, are dreptul să-și apere proprietatea după prevederile legii proprietarilor, pentru că aceasta e creată ca să apere proprietatea care, atâtea timp cât este atinsă printr'un contract de locație la formarea căruia n'a luat parte coproprietarul reclamant, acesta are recurs la legea proprietarilor fiindcă nu cere de-

cât înălăturarea convențiunei care fi vatămă drepturile...—Prin cuvintele *in toate celelalte cazuri* din art. 3, legea proprietarilor nu înțelege numai decât contractele care n'au caracter autentic, ci orice fapt care atinge proprietatea, căci legea nu e exclusiv o apărare a creanței contra chirieșului, ci o lege de apărare a bunului imobiliar, în contra tuturor acelora care *printr'un contract de locațiune*, aduc atingere drepturilor altora.—Aceia ce se cere a fi înălăturat nu este un fapt al unui terțiu străin de raportul convențional a cărui anulare se cere, ci un contract de locație care vatămă drepturile altuia asupra proprietății sale.—Prin urmare, orice litigiu derivat dintr'un contract de locație poate fi dedus în justiție pe calea legei proprietarilor (Traian R. Scriban—*Jurispr. Gen.*, 1930, Nr. 15, p. 468, sp. 601).

6.— În art. 3—11 legea proprietarilor se ocupă de cazul judecării. Este loc de judecată când contractul nu este autentic (P. Vasilescu, Nr. 566, p. 515).

7.— Art. 3 adaugă că, în celelalte cazuri cererea lor va fi făcută în dublu, adică se va întruibuia calea unei acțiuni (St. Scriban—*C. Jud.*, 1903, Nr. 78, p. 618).

7.— Decâte ori contractul nu este autentic, în care caz nu se poate face cerere de executare sau expulzare (art. 2), se procedează conform dreptului comun, adică se face o petiție în dublu exemplar, conform art. 69 pr. civ., scrisă pe timbru legal (art. 24), anexându-se, pe lângă această petiție și o copie certificată cu originalul a contractului, dacă asemenea contract există, sau declarându-se că nu există contract scris (Alexandresco, T. IX, p. 346).

9.— În caz când asemenea pãct (comisoriu) n'ar fi prevãzut în contract, pãrțile vor fi citate conform art. 3 și 20 iar expul-

zarea nu va putea fi ordonată decât atunci când se va constata judecãtoresște cã locatarul sau arendașul nu și-a îndeplinit obligația cu privire la plata cãștiului (Alexandresco, T. IX, p. 341).

10.— Legea proprietarilor cuprinde, în adevãr, douã dispoziții pe cât e una de rapidã, pe atât e cealaltã mai greoaie și insuficientã. Art. 2 prevede cazul unei expulzãri pe cale de ordonanță prezidențialã, numai dacã contractul era autentic și investit cu formula executorie. Pe când art. 3 nu aduce nici o contribuție obstacolelor din dreptul comun și chirieșul continuã a se bucura de acelaș regim pentru a teroriza pe proprietar.—Deosebirea între art. 2 și 3 este aproape insignifiantã; acelaș contract cu aceleași clauze, dar o parte a avut prudența și rãbdarea sã-i dea autenticitatea legalã, pe când celãlalt a neglijat formalitatea autentificãrii. Inegalitatea este prea riscantã—și chiar o absurditate (Elias Grunberg—*Jurispr. Gen.*, 1933, Nr. 10, p. 308, sp. 335).

11.— Legea proprietarilor, de sigur cã este o lege specialã, însã ea se complectã sub regimul procedurii anterioare acestei legi, prin dispozițiunile dreptului comun, pentrucã în art. 3 din această lege gãsım obligațiunea ca cererea introductivã sã cuprindã mențiunile prevãzute de art. 69 pr. civ.—De oarece art. 69 pr. civ., a fost modificat prin art. 1 din legea accelerãrii, urmeazã cã petiția de chemare în judecatã conform legei proprietarilor, trebuie sã îndeplineascã cerințele art. 1 din legea accelerãrii, în caz contrar aplicându-se sancțiunea prevãzută de art. 3 din legea accelerãrii (Papazol Fotea—*Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 39, p. 1238, sp. 1837).

12.— Chestiunea a mai venit în fața instanțelor judecãtoresște, care au decis cã legea de accelerare se aplicã parțial dispoziți-

unilor legei proprietarilor.—Vezi: Trib. Ilfov, S. I, 11 Martie 1926, *Jurispr. Gen.*, Nr. 33/926, sp. 1567; Trib. Argeș, 9 Iulie 1926, *Jurispr. Gen.*, Nr. 39/926, sp. 1837; Trib. Ilfov, 19 Ian. 1926, *Dreptul*, Nr. 10/926.—Art. 3. 1. pr. trimite la art. 69 pr. civ. în privința elementelor pe care trebuie să le cuprindă acțiunea, comunicându-se duplicat părâtului și alăturându-se la dosar copie după contract conformă cu originalul. — Art. 69 pr. civ., actuală se completează cu art. 1—2 l. acc., prin urmare, aceste texte intră azi în compunerea art. 3 l. pr.—Asupra modului cum se face acțiunea trebuie să avem în vedere dispozițiunile art. 1—2 l. acc. (Traian R. Scriban — *Pand. Rom.*, 1931. 3. 103).

13.— Art. 4 din legea accelerării își are întreaga aplicațiune și la procesele introduse conform legei proprietarilor, pentru motivul determinant că cele câteva dispoziții cu caracter special din legea proprietarilor, relative la judecată, nefiind *nici imperative și nici prevăzute sub sancțiuni*, instanțele de fond dau termene întocmai ca și în dreptul comun, care totdeauna duc la prelungirea soluției pricinii, ceiace nu se poate întâmpla prin aplicarea legei accelerării, care prevede sancțiuni severe pentru abateri și neglijențe (M. Păcuraru — *Pand. Rom.*, 1931. 3. 80).

14.— Invitațiunea și întâmpinarea cerute de legea accelerării sunt ele obligatorii în materia legei proprietarilor? — Socotim că nu sunt aplicabile pentru următoarele considerente: a) este prevăzută o procedură specială în art. 5 legea proprietarilor ca judecata să înceapă în 8 zile, pe când în procedura civilă art. 78 termenul e de 30 zile, astfel că conform art. 53 legea accelerării, acest termen, care e o procedură specială, nu poate fi înlocuit prin art. 78 pr. civ., azi devenit art. 4 și 9 legea accelerării.—b) Aplicând legea accelerării am

viola art. 5 legea proprietarilor și art. 53 legea accelerării și rezultatul ar fi că judecata tot nu va putea începe în 8 zile, conform legei proprietarilor, de oarece întâmpinarea la legea accelerării se face în 30 zile dela primirea invitațiunii și în cazul cel mai urgent în 8 zile dela aceasta, conform art. 3 și 4 legea accelerării. Cum însă comunicarea invitațiunii se va face și ea în alte câteva zile, minimum 8, fac 16 zile. Și apoi termenul de judecată se fixează după depunerea întâmpinării, care poate fi și el minimum 8 zile sau în total 24 zile, nu 8 conform legei proprietarilor.—c) Art. 6 legea proprietarilor impune litiganților să-și depună actele după care vor fi judecați iar judecata va fi sumară, ceiace presupune neaplicarea dreptului comun cu tot felul de probatorii infinite, spre a deveni necesară comunicarea actelor și motivelor prin invitații și întâmpinări. — E adevărat că art. 6 legea proprietarilor e lipsit de sancțiune, în senzul că părătul poate propune și în cursul judecării probe și motive noi; dar aceasta se poate permite numai în cadrul urgenței, caracteristică legei proprietarilor, spre a nu transforma procesul într'un proces după dreptul comun; lucru inadmisibil. Astfel că orice probă va fi făcută tot în termenul urgent de 5 sau 8 zile, pe care nu-l poate acorda legea accelerării celorlalte materii (S. Mardalonescu — *Jurispr. Gen.*, 1929, Nr. 26, p. 812, sp. 1098).

JURISPRUDENȚĂ. — 15.— Modul în care urmează a se proceda în celelalte cazuri arătate în art. 3 din aceeași lege, se referă la alte cazuri decât plața chiriei; în aceste din urmă cazuri, condițiunea rezolutorie expresă nu este cerută pentru a obține o ordonanță prezidențială de executare sau evacuare pe calea sumară prevăzută de lege (Cas. II, Nr. 223/913, B. p. 2086; *Jurispr. Rom.*, 1914, Nr. 6, p. 92, sp. 95).

16.— Când contractul nu este autentic, legea obligă pe proprietar a face o adevărată cerere de chemare în judecată, care potrivit art. 3, se judecă de președințe, dar bineînțeles însă, cu chemarea părților, aceasta fiind o adevărată judecată și nu o simplă executare ca în cazul art. 2 (A. I Iași, 25 Decembrie 1919, *Justiția*, 1920, Nr. 6, p. 15).

17.— După legea proprietarilor, proprietarul are dreptul la două feluri de acțiuni: 1) acțiunea prevăzută de art. 1, după care el se judecă cu un singur judecător în mod sumar, și în care nu există dreptul de opoziție, ci numai dreptul de apel în termen de 3 zile; 2) acțiunea prevăzută de art. 20 din această lege, după care el se judecă pe calea ordinară, cu doi judecători (la Tribunal), tot în baza legii proprietarilor, tot fără opoziție și cu drept de apel, însă de data aceasta în termen de 15 zile sau de o lună dela pronunțare (Trib. Olt, 28 Octombrie 1908, *Dreptul*, 1909, Nr. 43, p. 342).

18.— Dacă chiriașul nu voește să respecte obligația ce rezultă direct din contractul de închiriere, de-a restitui locatarului imobilul la data expirării contractului, proprietarul poate, urmând calea sumară indicată de legea proprietarilor, să ceară justiției evacuarea imobilului, rămânând ca chiriașul să facă acțiune principală pentru drepturile ce pretinde că ar avea asupra imobilului cu alt titlu decât contractul de închiriere (Cas. I, Nr. 361/914, B. p. 343; *Jurispr. Rom.*, 1914, Nr. 29, p. 462, sp. 479).

19.— Proprietarii au dreptul să ceară ordonanță numai atunci când contractul autentic și investit cu formula executorie, conține condițiunea rezolutorie expresă, iar în toate celelalte cazuri cererea urmează să fie făcută în conformitate cu art. 3, cu citarea părților și judecată contradictorie (A. III Buc., Nr.

112/913, *Dreptul*, 1913, Nr. 54, p. 426).

20.— Numai în cazul când într'un contract de închiriere s'a prevăzut pactul comisoriu expres, se poate emite ordonanță de evacuare pe baza art. 2 legea proprietarilor și art. 20 legea autentificării, în celelalte cazuri urmând a se proceda conform art. 3 aceiași lege, deși contractul este autentic și investit cu formula executorie (Jud. Ocol Plăginești, 24 Martie 1914, *Dreptul*, 1914, Nr. 36, p. 287).

21.— Legea proprietarilor nu interzice — și de altfel nici nu s'ar putea contesta nici interesul, nici dreptul proprietarului — ca, chiar înainte de expirarea contractului, să poată introduce acțiune în justiție pentru a obține evacuarea pe ziua expirării contractului și a putea astfel reintra la timp în folosința imobilului său (Cas. I, Nr. 630/923, *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 20, p. 490, sp. 479; *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 13, p. 403, sp. 985).

22.— Nu poate exista litispendență când e vorba de două acțiuni de reziliere intentate conform legii proprietarilor, cari au cauze diferite și când s'nt intentate la aceeași instanță (Trib. Dorohoi, Nr. 250/920, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 18, p. 560, sp. 1302).

23.— Conform art. 72 al. 1 pr. civ., odată cu citațiunea trebuie să se înmâneze părâtului și un exemplar după petiție, iar potrivit art. 735 al. 2 pr. civ., se va declara nul orice act de procedură făcut cu călcarea legii și dacă călcarea formei a pricinuit părții care o invocă, o vătămare, pe care n'o poate îndrepta decât anulând actul. Părâtul, care a primit citațiunea fără copie după acțiune, conform art. 735 pr. civ., poate pe cale de contestațiune să invoce nulitatea actului de procedură, întrucât neștiind că acțiunea este introdusă după legea proprietarilor, fără drept de opoziție, iar termenul de apel

curge dela pronunțare și nu dela comunicare, suferă astfel o vătămare pe care nu o poate îndrepta decât prin anularea actului. Dacă contestatorul s'ar fi prezentat în apel, atunci de sigur că n'ar fi putut invoca dispozițiunile art. 735 al. 2, pr. civ., prin prezențarea în apel se acoperă vicilele de procedură și prin posibilitatea facerii apelului s'ar fi remediat vătămarea ce-i pricinuește călcarea art. 72 al. 1 pr. civ. (Trib. Dolj III, Journ. Nr. 6514/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 12, p. 377, sp. 921).

24.— Pentru aceste motive, și întrucât legea proprietarilor, modificată prin legea de accelerare, are a fi declarată aplicabilă în speță, trimite procesul spre judecare la judecătoria de ocol (Cas. I, Nr. 1302/932, *Jurispr. Gen.*, 1933, Nr. 8, p. 241, sp. 266 și Nr. 10, p. 303, sp. 329).

25.— Comunicarea acțiunii, prevăzută de legea de accelerare nu se face în acelaș termen și în sistemul legii proprietarilor, aceasta prevăzând prin art. 5 alte termene de judecată, pe care art. 53 al. III din legea accelerării le-a menținut (Trib. Bălți II, Journ. Nr. 2307/928, *Pand. Rom.*, 1930. 2. 87).

26.— Legiuitorul, prin art. 5 legea proprietarilor, reglementează și prevede modul de chemare în judecată al pârâtului, și termenul de judecată se fixează la maximum de 8 zile, iar după art. 6 termenul de judecată este de 3 zile libere. De-aci rezultă că legiuitorul a instituit în legea proprietarilor, în cea ce privește chemarea în judecată, norme proprii. În adevăr, ar fi în contra intențiunii legiuitorului, care a voit să acorde o judecată sumară și expeditivă litigiilor dintre proprietari și chiriași, atunci când reclamantul proprietar ar fi nevoit să se conforme dispozițiilor art. 4 legea de accelerare, când în urma introducerii acțiunii, prezidentul în prealabil,

ar trebui să ordone comunicarea acțiunii și actelor pârâtului, și să se aștepte de reclamant expirarea termenului în care pârâtul poate să facă întâmpinarea la acțiune, termen care potrivit art. 4, al. III legea de accelerare, nu poate fi mai scurt decât 8 zile dela comunicare. — În asemenea condițiuni, a aplica în materie de lege a proprietarilor, legea de accelerare, ar fi să se introducă temporizarea procesului iar nu o judecată urgentă, cum o cere legea proprietarilor, deci incidentul de amânare fiind nefondat, se respinge întrucât în afacerile care se judecă după legea proprietarilor, legarea instanței nu se face după legea de accelerare, ci după normele legii proprietarilor (Trib. Vâlcea II, Journ. Nr. 7992/926, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 35, p. 1106, sp. 1648).

27.— Deși art. 3, 5 și urm. din legea proprietarilor prevede modul de citare și termenul de înfățișare al părților, totuși întrucât legea aceasta specială se referă la art. 69 pr. civ., modificat prin legea accelerării, și nu e completă cu privire la apărarea pârâtului, rezultă că privitor la formalitățile procedurale de legarea instanței, ea se va completa potrivit art. 53 legea de accelerare cu dispozițiunile art. 1, 4 și urm. din noua lege de accelerare, iar căile de atac vor rămâne cele din legea proprietarilor (Trib. Ilfov III, Nr. 1505/925, *Jurispr. Gen.*, 1925, Nr. 40, p. 1266, sp. 2194).

28.— Legea de accelerarea judecăților formând în materie civilă și comercială de natură contencioasă, procedura unificată de drept comun, se aplică și în materie de lege a proprietarilor, acolo unde această lege se completează cu procedura dreptului comun, păstrându-se însă termenele și căile de atac prevăzute de această lege specială (Trib. Ilfov I, Nr. 63-bis/926, *Dreptul*, 1926, Nr. 10, p. 83).

29.— Legea proprietarilor, deși o lege specială de natură extra urgentă, totuși se aplică legea de accelerare acolo unde legea proprietarilor se completează cu dispozițiile dreptului comun (Trib. Iași I, 14 Mai 1931, *Pand. Rom.*, 1931. 3. 103).

30.— În lipsă de o dispoziție specială în legea proprietarilor, cea din art. 46 legea accelerării, după care o parte prezentă la un proces are termenul în cunoștință, pentru înfățișările următoare, este aplicabilă și în materiile speciale, după art. 55 din legea de accelerare, după care această lege este devenită procedură de drept comun (Trib. R.-Sărat, *Jurn.* din 1 Martie 1927, *Jurispr. Gen.*, 1927, Nr. 34, p. 1072, sp. 1710).

31.— Potrivit dispozițiilor legii pentru accelerarea judecăților, această lege formează în materie civilă și comercială de natură contencioasă, înaintea Tribunalului ca primă instanță și ca instanță de apel și de recurs, precum și înaintea Curților de apel, procedura unificată de drept comun pe întreg teritoriul țării, ea neaplicându-se materiilor pentru care prin legi s'a instituit o procedură specială, decât în măsura în care și sub regimul procedurilor anterioare acestei legi se completează prin dispozițiuni de drept comun, de asemenea rămânând nemodificate și căile de atac din acele proceduri speciale. — Legea asupra drepturilor proprietarilor este o lege specială, care însă se completează înainte prin dispozițiile procedurale ale dreptului comun, de oarece în conformitate cu art. 3 din această lege, petiția introductivă trebuia să cuprindă mențiunile prevăzute de art. 69 pr. civ. și în afară de acest articol, toată judecata și administrarea probelor se făcea tot potrivit dreptului comun, păstrându-se însă termenele și căile de atac prevăzute de legea proprietarilor (Trib. Ilfov I, Nr. 284/926,

Jurispr. Gen., 1926, Nr. 39, p. 1238, sp. 1837).

32.— Legea proprietarilor este o lege specială, ca atare dispozițiile legii de accelerare, conform dispozițiilor art. 53 din această lege, nu se vor putea aplica în materia specială a legii proprietarilor decât în măsura în care și sub regimul procedurilor anterioare, dispozițiile legii proprietarilor se completează cu dispozițiile dreptului comun; astfel fiind, întrucât legea proprietarilor prevede prin art. 3 că cererea de chemare în judecată va fi făcută în dublu și va cuprinde mențiunile din art. 1 legea de accelerare, urmează a se decide că asemenea cerere trebuie să îndeplinească cerințele art. 1 din legea accelerării, sub sancțiunea edictată de art. 3 al acelei legi (Trib. Argeș I, *Jurn.* din 9 Iulie 1926, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 33, p. 1049, sp. 1567).

33.— Potrivit dispozițiilor art. 60 legea de accelerare, această lege formează în materie civilă și comercială de natură contencioasă înaintea Tribunalului ca primă instanță și înaintea Curților de apel, procedura de drept comun pe întreg teritoriul țării, ea neaplicându-se însă materiilor pentru care prin legi s'a instituit o procedură specială, decât în măsura în care și sub regimul procedurilor anterioare aceste legi se completează cu dispozițiuni de drept comun. — Legea proprietarilor nu edictează o procedură specială pentru intentarea acțiunii, ci din contră prin art. 3 se exprimă precis că petițiunea de intentarea acțiunii trebuie să cuprindă toate mențiunile prevăzute de art. 69 pr. civ. — Art 69 din vechea procedură fiind înlocuit prin art. 1 din legea de accelerare, care a devenit procedură de drept comun, deși legea proprietarilor este o lege specială, ea totuși se completează sub acest raport cu dispozițiile de accelerare întocmai cum se completează

cu dispozițiile art. 69 pr. civ., astfel că în ceiace privește formalitatea procedurală de legare a instanței prin acțiune, ea se face conform art. 1 din legea de accelerare sub sancțiunile acolo prevăzute.— De-asemena, în ceiace privește comunicarea acțiunii, depunerea întâmpinării, apărarea pârâtului și probele de administrat, legea proprietarilor nu edictează sub sancțiuni o procedură specială diferită de dreptul comun, ci din contră apărarea pârâtului și probele administrate se făceau conform dreptului comun.— Modul acesta de apărare a pârâtului, din vechea procedură de drept comun, fiind astăzi înlocuită cu dispozițiunile de drept comun din art. 4 legea de accelerare, este evident că aceste dispozițiuni, devenite de drept comun, se aplică și în materia specială a legii proprietarilor întrucât ele se aplicau și sub procedura anterioară. Obiecțiunea ce s'ar face că în această materie aplicându-se legea de accelerare, procesele s'ar judeca cu întrerupere, nu este întemeiată. În adevăr, intențiunea legiuitorului, atunci când a edictat legea accelerării, a fost aceia de-a se judeca mai grabnic procesele pentru ca părțile să poată realiza mai grabnic drepturile lor, ori după legea de accelerare realizarea acestor drepturi au loc mai curând decât sub legea proprietarilor, părțile fiind obligate a depune de la început dovezile, sub sancți-

uni și președintele având dreptul de-a reduce termenul de depunerea întâmpinării la 5 zile. Deși după legea proprietarilor se fixează un termen mai urgent pentru prima înfățișare, însă mai departe, prin aplicarea procedurii de drept comun, în ceiace privește administrarea probelor, soluționarea pricinei poate avea loc târziu prin numeroase șicane din partea pârâtului, evident ceiace nu se poate întâmpla sub regimul legii de accelerare. — Așa dar, atât pentru motivele de drept decizia în cauză, că legea proprietarilor nu indică o procedură specială în ceiace privește intentarea acțiunii și apărarea pârâtului, ci din contră ea împrumută dela dreptul comun, care este înlocuit cu legea de accelerare, cât și pentru motivul de fapt că numai în aparență după legea proprietarilor s'ar soluționa mai iute procesul, urmează a se decide că în procesele după legea proprietarilor, trebuie a se aplica dispozițiile art. 1 și 4 din legea de accelerare. Bine înțeles, toate celelalte prevederi din legea proprietarilor, privitoare la căile de atac și termenele de atac, care sunt special prevăzute în lege și care nici în trecut nu se complectau cu dispozițiuni de drept comun, rămân în vigoare (Trib. II Iași, Journ. din 19 Martie 1931, *Jurispr. Gen.*, 1931, Nr. 25, p. 788, sp. 961; *Pand. Rom.*, 1931. 3. 80).

...se va alătura copie declarată conformă cu originalul după contractul înscris de locațiune, sau se va declara că nu există contract înscris.

COMENTAR. 34.— Prescripția aceasta este o anticipare asupra legii de accelerare și legiuitorul a prevăzut-o pentru o mai urgentă deslegare a litigiilor angajate pe baza legii proprietarilor. Nerespectarea ei nu este însă sancționată de nici o decădere, ca în legea de accelerare, procesul va suferi o amânare, la cererea pârâtului, pentru ca proprietarul reclamant să se pună de acord cu legea. Dacă între părți nu există contract scris, reclamantul va face declarație în acest senz, în cererea de executare. — Am arătat că această dispoziție a legii constituie dovada peremptorie că proprietarul poate cere realizarea tuturor drepturilor sale fără să fie nevoie ca ele să

rezulte dintr'o clauză scrisă a contractului, căci din moment ce proprietarul se poate judeca după legea specială chiar fără existența unui contract scris, nu mai poate fi vorba despre clauze expres înscrise în contract.

DOCTRINĂ. 35.— Legiuitorul pune obligația pentru proprietar de a depune odată cu cererea și o copie după contract, declarată de dânsul ca conformă cu originalul, iar dacă nu are contract scris va declara aceasta. Care e sancțiunea nerespectării acestor dispozițiuni? Legea tace și dacă tace înseamnă că nu e nici o sancțiune decât doar că pierde un termen în cazul când

pârâtul i-ar cere comunicarea contractului (Demitriu, p. 19).

36.— Neanexarea contractului nu atrage anularea petiției. Lipsa numelui, pronumelui reclamantului și arătarea obiectului acțiunii sunt însă prescrise sub pedeapsă de nulitate (Alexandresco, T. IX, p. 346).

37.— Neanexarea contractului nu atrage anularea petiției (V. Benișache, p. 20).

Art. 4. — În toate cazurile, cel ce face cererea este dator a alege domiciliul în orașul sau comuna de reședință a tribunalului, ori a judecătoriei către care îndreptează cererea.

Cel de al treilea contestator, ori intervenientul, este dator să facă alegere de domiciliu ca și reclamantul.

Aceasta sub pedeapsă de nulitate.

Locatarul, sublocatarul, cesionarul contractului, sunt considerați ca având domiciliul lor obligatoriu la imobilul închiriat sau arendat.

Art. 4. — În toate cazurile, cel ce face cererea este dator a alege domiciliul în orașul sau comuna de reședință a tribunalului, ori a judecătoriei către care îndreptează cererea.

Cel de al treilea contestator, ori intervenientul, este dator să facă alegere de domiciliu ca și reclamantul.

COMENTAR. 1.— Alegerea de domiciliu în orașul de reședință al instanței competente a fost impusă de legiuitor numai în vederea urgentării pricinilor pornite pe baza legii speciale. Îndeplinirile de procedură în altă localitate ca și greutatea survenite din cauza neindicării adresei sau prin indicațiuni neîndestulătoare, dau loc la amânări și la șicane, pe care legiuitorul dela 1903 a voit să le înlăture pe cât posibil. Această alegere de domiciliu privește numai pe reclamant, pe contestator și pe intervenient. Chiriașul pârât urmează a fi citat — chiar în altă localitate — la domiciliul obligator pe care i-l impune art. 4 sau la domiciliul lui real, după distincțiile pe care le vom arăta mai jos, când ne vom ocupa de domiciliul locatarului. — În ce privește forma alegerii de domiciliu, legea neprescriind termenii sau forma în care trebuie să se facă, este suficient ca din cuprinsul cererii să rezulte în mod lămurit adresa în orașul de reședință al instanței, unde urmează să se îndeplinească procedura de chemare a reclamantului, a contestatorului sau intervenientului, fără ca pentru aceasta să fie nevoie de termeni sacramentali sau de anume formule. De-aceia alegerea de domiciliu va fi valabilă, prin arătarea orașului și adresei, puse sub iscălitura petiționarului. — În ce privește elementele menite a determina domiciliul ales, legea neprevăzând obligațiunea de-a indica anume elemente, nu este nevoie a se arăta numele străzii și numărul casei, atunci când prin neindicarea lor, procedura poate fi totuși îndeplinită, fie că localitatea unde s'a făcut alegerea de domiciliu este prea puțin importantă, sau nu are nomenclatura străzilor și casele numerotate; fie că persoana la care s'a făcut alegerea de domiciliu, deși locuiește într-o localitate importantă, e însă în așa fel cunoscută acolo încât poate fi ușor găsită și fără arătarea străzii și numărului. Așa fiind, chestiunea de-a ști dacă alegerea de domiciliu e sau nu valabilă, este o chestiune de fapt, care se apreciază după împrejurări, în raport cu importanța localității și cu notorietatea de care se bucură în localitate persoana la care s'a făcut alegerea. — De-aceia instanța de fond nu va putea rezolva în drept chestia validității alegerii de domiciliu, neexistând în lege condițiuni esențiale pentru aceasta. Ca o consecință a acestor principii, textele referitoare la alegerea de domiciliu, cuprinse în legea proprietarilor, nu se vor aplica persoanelor morale cu caracter public, care au reședința lor fixată prin lege și deci domiciliul cunoscut în așa fel încât neîndeplinirea procedurii, din asemenea cauze, este exclusă. — Dacă

reclamantul, locuind în orașul de reședință al instanței, n'a făcut alegere de domiciliu și dacă totuși procedura a fost îndeplinită cu el chiar la prima înfățișare, nealegerea de domiciliu se acoperă, căci e evident că sau localitatea e fără importanță, sau că reclamantul se bucură de așa notorietate în oraș, încât a'te indicațiuni erau de prisos.

DESBATERI PARLAMENTARE. — *Expunere de motive.*
2.— Proprietarul, care urmărește îndeplinirea oricăreia din obligațiile ce-i izvorăsc din contractul de închiriere sau arendare, adresează instanțelor competențe cererea sa, în forma prevăzută de procedura civilă; prin însăși cererea trebuie să se declare domiciliul de alegere, la locul unde este situată instanța competențe de-a judeca.

DOCTRINĂ. 3. — Legea nu cere, pentru alegerea domiciliului, termeni sacramentali sau respectarea unei formule anumite. E suficient deci ca din toate indicațiile date de reclamant, apelant sau recurent, prin petițiunea introductivă, să reiasă în mod limpede locul unde urmează să se facă procedura pentru ca cerințele art. 4 și 12 să fie îndeplinite (C. Botez și Eug. Barasch, p. 55).

4.— Alegerea de domiciliu prevăzută de art. 4 nu trebuie făcută în termeni sacramentali, ea poate să rezulte și din împrejurarea că reclamantul are domiciliul în locul de reședință al tribunalului sau judecătoriei, care judecă procesul. Această excepție trebuie propusă înainte ca părțile să intre în fondul procesului (P. Vasilescu, Nr. 566, p. 515).

5.— Pentru alegerea de domiciliu nu este nevoie să se întrebuinteze termeni sacramentali ci este de ajuns ca această alegere de domiciliu să rezulte din indicațiile făcute de parte prin cererea sa, de oarece scopul dispozițiilor legii asupra drepturilor proprietarilor, cari prevăd alegerea de domiciliu, este de-a nu se da loc la amânări provocate din îndeplinirea procedurii la distanțe mari iar nu în vederea unei decăderi de drepturi fără

motive serioase (N. Georgean—*Studii Juridice*, II, p. 126).

6.— Chestiunea alegerii de domiciliu în procesele introduse potrivit dispozițiilor legii asupra drepturilor proprietarilor, trebuie rezolvită în fapt iar nu în drept, urmând a se hotărî după împrejurări; așa, arătarea numărului casei unde se face alegerea de domiciliu, dacă este necesară într'un oraș mare pentru a se putea îndeplini procedura prin identificarea imobilului, ea poate devini inutilă într'un oraș mic (N. Georgean—*Studii Juridice*, II, p. 125).

7.— Nici într'un caz nu se cere însă să se arate numărul casei unde domiciliul a fost ales. A decide astfel, după cum făcuse în speța Trib. Romani, a cărui sentință a fost cu drept cuvânt casată, înseamnă a adăuga la cerințele legii și a înființa o formalitate pe care ea n'o cunoaște (Alexandresco—*Tribuna Juridică*, 1922, II, p. 85).

8.— Domiciliul ales trebuie, în principiu, să fie arătat în mod cât se poate de clar, de precis și de complet, însă Tribunalul de Constanța decide cu drept cuvânt, prin a doua sa sentință, că alegerea de domiciliu făcută în orașul de reședință al tribunalului, la un avocat cunoscut, fără arătarea străzii și numărul ei, este suficientă și întrunește cerințele legii. Alegerea de domiciliu fiind, în adevăr, prescrisă în scopul de-a se putea face citațiile repede și cu înlesnire, este evident că fixarea domiciliului la un avocat, întrunește cerințele legii (Alexandresco—*Dreptul*, 1909, Nr. 39, p. 309).

9.— S'a decis însă cu drept cuvânt că cerințele legii sunt îndeplinite când reclamantul, inter-

venientul, etc., și a ales domiciliul la un avocat în orașul de reședință al Tribunalului în care este făcută cererea, deși nu se arată strada și numărul ei (Alexandresco, T. IX, p. 347).

10.— Alegerea de domiciliu, făcută la un avocat care profesază în localitatea de reședință a instanței de judecată, este valabilă. Alegerea de domiciliu este valabilă făcută și la un hotel, pentru că legea cere ca imobilul să fie deformat, lucru suficient dacă hotelul este individualizat cu numele ce-l poartă. Alegerea de domiciliu nu trebuie făcută în termeni sacramentali, fiind suficientă să alege să rezulte din indicațiile făcute de parte prin petiția sa.— Nulitatea prevăzută în art. 4 și 12 din lege nu este de ordine publică, deci se poate acoperi prin tăcere și nu poate fi ridicată din oficiu. Partea n-o va putea invoca decât conf. art. 111 pr. civ. (Const. Zotta—*Jurispr. Gen.*, 1928, Nr. 36, p. 1171, sp. 1727).

11.— Arătarea că domiciliul este la un hotel cunoscut sau la avocatul cutare din orașul de reședință al instanței ce va judeca, este suficientă pentru a realiza scopul legii, de a face citațiile repede și cu înlesnire. Judecătorii nu trebuie să facă prin interpretare, legea mai draconică decât e (B.— *Legea*, 1922, Nr. 1, p. 8).

12.— Noi suntem de părerea minorității, de oare legea proprietarilor, nu face distincția pe care o introduce Curtea. Art. 4 din lege nu împarte imobilele, în imobile luate cu chirie pentru locuit și imobile pentru spectacole (D. D. Stoenscu—*Pag. Juridice*, 1913, Nr. 108, p. 855).

13.— Cum se va indica domiciliul? Arătându-se numele persoanei la care se alege domiciliul precum și strada și numărul unde stă acea persoană. Când însă proprietarul e din aceeași comună va declara că înțelege

să și aleagă domiciliul acasă la dânsul în strada cutare numărul cutare...—E destul să zică: subsemnatul D. C. din Turnu-Severin, chem? Nu, de oarece legiuitorul, derogând dela dreptul comun, a făcut un articol special din această obligațiune sancționându-l cu pedeapsa nulității; așa dar, va trebui să zică: subsemnatul D. C. din T.-Severin declar că-mi aleg domiciliul la locuința mea din str.... Nr.... (Demetriu, p. 20).

14.— Pentru alegerea domiciliului, formalitatea cerută de art. 4, credem că nu e de ajuns numai indicațiunea domiciliului, ci legea vrea o declarațiune expresă de alegerea lui sub pedeapsă de nulitate.— Domiciliul ales trebuie arătat cât se poate de explicit, indicându-se strada și numărul în localitățile unde există o nomenclatură (C. Botez, p. 272).

15.— În caz însă când, pe lângă arătarea locului unde s'a ales domiciliul, s'a determinat și o anume persoană care să reprezinte pe debitor, atunci nu numai că această alegere de domiciliu va fi atributivă de competență, dar pe lângă aceasta, citațiile, copiile de pe hotărâri și toate notificările vor putea fi comunicate la acest domiciliu special, persoana nominal arătată în convenția părților socotindu-se ca un mandatar al debitorului: *Est mandatum de recipiendis citationibus* (Alexandresco—*Trib. Juridică*, 1922, II, p. 85).

16.— Deși de natură urgentă și sumară, totuși legea admite și alte cereri, cari prin natura lor ar duce la întârzierea rezolvirii procesului. Se poate deci face intervenții și după legea proprietarilor, căci art. 4 rezervând obligațiunea alegerii domiciliului, vorbește și de cererile de intervențiune (N. Jac Constantinescu, p. 149).

17.— S'a decis că în proces se poate face intervenție din

partea terților. Acest drept este scos din al. 2 art. 4 (P. Vasilescu, Nr. 566, p. 516).

18.— Cererile de intervențiune însă, sunt admisibile, potrivit dispozițiilor art. 4 din legea asupra drepturilor proprietarilor, în litigiile judecate după procedura prevăzută de această lege (N. Georgean, — *Pand. Rom.*, 1927, 3. 119 și *Studii Juridice*, II, p. 120).

19.— Aceiași obligațiune, de alegere de domiciliu, o impune legiuitorul prin al. II, art. 4 și terțiului contestator ca și intervenientului (Demetriu, p. 21).

JURISPRUDENTĂ. — 20.— Legea proprietarilor necerând ca alegerea de domiciliu să fie făcută în termeni sacramentali, urmează că simpla indicațiune a domiciliului unde să fie citat, constituie o alegere de domiciliu în sensul art. 4 și 12 din legea proprietarilor (Cas. I, Nr. 139/915, B. p. 177; *Dreptul*, 1915, Nr. 31, p. 244).

21.— Legea proprietarilor nu prevede termeni sacramentali în alegerea de domiciliu (Trib. Dolj III, Nr. 49/920, *C. Jud.*, 1920, Nr. 83, p. 669).

22.— Potrivit art. 4 din legea proprietarilor, reclamantul este dator a alege domiciliul în orașul sau comuna de reședință al Tribunalului către care adresează cererea sa. Alegerea domiciliului în orașul de reședință al tribunalului, a cărui rațiune este de a accelera judecarea procesului, dând posibilitate ca procedura să fie îndeplinită cu cea mai mare înlesnire, nu este supusă nici unei formule sacramentale, domiciliul fiind suficient indicat chiar numai prin stradă, fără să se indice numărul casei, oricâte ori această indicațiune este suficientă agentului ca să poată găsi pe reclamant (Trib. Ilfov I, *Jurn.* Nr. 820/925, *Jurispr. Gen.*, 1925, Nr. 19, p. 594, sp. 1109).

23.— Legea nu cere pentru alegerea de domiciliu, termeni sau expresiuni anumite. Este

suficientă că dacă după indicațiunile date de reclamant, prin petiția introductivă, să reiasă în mod limpede locul unde urmează a fi îndeplinită procedura conform art. 4 și 12 din lege. Nu este nevoie de arătarea străzii și numărului dacă determinarea domiciliului este suficientă făcută într'un fel oarecare. Alegerea făcută la un avocat, persoană bine cunoscută și unde cu ușurință se poate îndeplini procedura, fără a se indica strada și numărul unde locuiește acel avocat, este valabilă și în spiritul art. 4 și 12 din lege (Trib. R. Sărat, *Jurn.* d n 14 Iunie 1928, *Jurispr. Gen.*, 1928, Nr. 37, p. 1171, sp. 1627).

24.— Cerințele legii asupra drepturilor proprietarilor sunt satisfăcute dacă apelantul arată prin petiție că este arendaș, domiciliat în cutare oraș, fără a mai fi nevoie a indica expres că și alege domiciliul în acel oraș (Cas. I, Nr. 506/905, B. p. 1632).

25.— Potrivit art. 4 legii proprietarilor, reclamantul fiind dator să facă alegerea de domiciliu în orașul de reședință al tribunalului, sub pedeapsă de nulitate, arătarea în acțiunea introductivă că el este domiciliat în orașul de reședință al tribunalului, cu indicațiunea străzii imobilului, e suficientă și reclamantul s'a conformat citatului text (A. I Galați, Nr. 79/903, *Legea*, 1912, Nr. 4, p. 31).

26.— În materia legii proprietarilor și chiar dacă e vorba de contestații grefate pe precesul de fond, alegerea de domiciliu impusă de art. 4 și 23 produce efecte în ceiace privește îndeplinirea procedurii chiar și în cazul când alegerea făcută n'ar cuprinde o indicațiune de persoană (Cas. II, Nr. 257/930, *Pand. Săpt.*, 1930, Nr. 27, p. 635).

27.— Simpla indicațiune a domiciliului avocatului său în orașul

reședință al Tribunalului unde urmează a fi citat, este suficientă pentru ca cerințele art. 4 și 12 din legea proprietarilor să fie satisfăcute, de oarece legea nu cere ca alegerea de domiciliu să fie făcută în termeni sacramentali (Cas. I, Nr. 509/912, B. p. 1152; *C. Jud.*, 1912, Nr. 69, p. 808; *Dreptul*, 1912, Nr. 55, p. 433).

28.— Deși reclamantul prin cererea sa, nu indică strada și numărul casei, însă arătarea că domiciliază în Galați și că este proprietar, iar din lucrările aflate în dosarul cauzei rezultând că dânsul locuiește chiar în imobilul care face obiectul procesului, nu mai e nevoie de o altă indicație mai precisă și cerințele art. 4 din lege sunt îndeplinite (A. II Galați, Nr. 137/903, *Legea*, 1912, Nr. 4, p. 31).

29.— Cerințele legii sunt îndeplinite când partea și-a ales domiciliul la un avocat domiciliat în orașul de reședință al Tribunalului deși nu se arată strada și numărul casei (Trib. Constanța, 15 Aprilie 1909, *Dreptul*, 1909, Nr. 39, p. 309).

30.— Arătarea apelantului, în petiția sa că domiciliază în orașul de reședință al Curții cu indicarea numelui hotelului, îndeplinește cerințele art. 4 al. 3 din legea proprietarilor (A. I Galați, Nr. 90/907, *Legea*, 1912, Nr. 1, p. 3).

31.— Prin art. 4 din legea proprietarilor, în interesul rezolvării urgente a afacerilor, este obligat reclamantul a face alegere de domiciliu în orașul de reședință a instanței; atunci când reclamantul arată prin acțiune că domiciliul său este în chiar orașul de reședință al instanței, cerințele legii sunt satisfăcute căci legea nu pretinde o declarațiune specială în acest sens și nu impune o formulă sacramentală pentru alegerea domiciliului. — În speță, intimata arătând prin acțiunea sa adresată ocolului 2 Galați că domiciliul său este în Galați, urmează că a satisfăcut

cerințele legii (Cas. I, compl. chiri, Nr. 820/924, *Jurispr. Gen.*, 1925, Nr. 3, p. 85, sp. 167).

32.— Când cel care face cererea domiciliază în chiar orașul de reședință al Tribunalului sau Curții, este invederat că alegerea de domiciliu nu mai are nici o rațiune de a fi și de aceea dispozițiunile suscităului aliniat nu mai sunt aplicabile în acest caz (Cas. I, Nr. 41/919, *Jurispr. Rom.*, 1919, Nr. 15—16, p. 663, sp. 625).

33.— Alegerea de domiciliu este impusă chiar în cazul când cel ce reclamă în justiție își are domiciliul real în orașul de reședință al Tribunalului. — Prin urmare, cerințele legii nu sunt satisfăcute dacă cel ce face cererea nu indică expres că-și alege domiciliul în orașul de reședință al Tribunalului către care îndreaptă cererea (Trib. Tulcea, Nr. 265/909, *C. Jud.*, 1910, Nr. 55, p. 473).

34.— Art. 4 din legea proprietarilor cerând ca cel ce întentă o acțiune în justiție pe baza acestei legi, este dator ca în cererea sa să facă alegerea de domiciliu, urmează că simpla indicațiune a domiciliului fără arătarea expresă că este acel pe care reclamantul voește a și-l alege, nu corespunde cerințelor citațului text de lege și acțiunea urmează a fi anulată (Trib. Ilfov III, Nr. 242/911, *Dreptul*, 1911, Nr. 52, p. 415).

35.— Dispozițiunile art. 4 din legea proprietarilor, cari consideră pe locatar ca având domiciliul la imobilul închiriat, se aplică numai în cazul când locatarul are calitatea de pârât sau întimat în acțiunea sau în apelul proprietarului, în care caz este imposibil să îi se ceară a face alegere de domiciliu; când însă locatarul este apelant el trebuie să se supună dispozițiunei art. 12, dispozițiune care formează dreptul comun al legii proprietarilor (Cas. I, Nr. 139/915, B. p. 177; *Dreptul*, 1915, Nr. 31, p. 244).

36.— Dispozițiunile art. 4 din legea proprietarilor, potrivit căroră proprietarul trebuie să facă prin petițiunea de intențare a acțiunii alegere de domiciliu în orașul de reședință al Tribunalului către care face cererea, nu se aplică și locatarilor în caz când aceștia, uzând de calea apelului, chiamă înaintea instanței de apel pe proprietarul reclamant dela prima instanță, de oarece potrivit dispozițiilor aceluiaș text de lege, locatarii se consideră că ar fi având domiciliul la imobilul închiriat, domiciliu care după dispozițiunile art. 23 legea proprietarilor nu poate fi schimbat (A. l Buc., Nr. 224/913, *Dreptul*, 1914, Nr. 21, p. 166).

37.— Dispozițiunile relative la alegerea de domiciliu nu prevăd necesitatea vreunei forme în sensul că nearătarea numărului casei unde se alege domiciliul ar face ca alegerea să fie ineficace.— Chestiunea de-a se ști dacă alegerea de domiciliu este sau nu validă, este o chestiune de fapt, care se apreciază după împrejurări, în raport cu însemnătatea orașului în care s'a făcut alegerea de domiciliu.— În consecință, instanța de fond violează principiile relative la alegerea de domiciliu atunci când rezolvă chestiunea în drept, iar nu în fapt, admitând că arătarea numărului casei ar fi o condițiune esențială a alegerii de domiciliu (Cas. I, *Tribuna Juridică*, 1922, II, p. 85).

38.— Alegerea de domiciliu făcută fără indicarea stradei și numărului este incompletă și ineficace și apelul urmează să fie anulat (Trib. Teleorman II, Nr. 320/923, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 8, p. 245, sp. 482).

...aceasta sub pedeapsă de nulitate.

COMENTAR.— 42.— Nerespectarea dispozițiilor privitoare la alegerea de domiciliu, este sancționată de lege prin nulitatea cererii. Cum alegerea de domiciliu este prescrisă nu din motive de ordine publică, ci numai în favoarea litiganților cu scopul de-a-i pune în situația să se judece mai repede, nulitatea rezultată din nerespectarea legii nu va putea fi invocată de judecător din oficiu, iar partea interesată n'o va putea ridica decât înainte de orice apărare asupra fondului, conform art. 111-bis, pr. civilă.

39.— Textele de lege referitoare la alegerea de domiciliu în orașul de reședință al instanței unde se judecă procesul conform legii proprietarilor, nu sunt aplicabile persoanelor morale cu caracter public, care au reședința lor fixată prin lege în orașul de reședință al Tribunalului unde se judecă procesul (Cas. I, Nr. 138 din 1914, B. p. 157; *Jurispr. Rom.*, 1914, Nr. 12, p. 187, sp. 190; *Dreptul*, 1914, Nr. 29, p. 230).

40.— De vreme ce prin art. 4 din legea proprietarilor se spune că în toate cazurile specificate de această lege, atât cel ce face cererea, adică proprietarul cât și cel de-al treilea contestator, ori intervenientul, sunt datorii a-și alege domiciliul la locurile acolo indicate, prin aceasta se înțelege că introducerea de intervențiuni cu ocazia judecării cererilor proprietarilor, este anume prevăzută de legea proprietarilor, căci altfel nu s'ar mai număra printre persoanele în drept de-a sta în instanța investită conform legii proprietarilor, și pe intervenient (Trib. Brăila II, *Jurn. Nr.* 6018/915, *C. Jud.*, 1915, Nr. 81, p. 664).

41.— În cazul când procedura chemărilor are a se îndeplini la un domiciliu ales precum este în legea proprietarilor, persoana la care s'a ales domiciliul, este mandatarul persoanei citate în ce privește procedura chemării, astfel că în virtutea aceluia mandat, dânsul este în drept să primească citația pentru persoana care și-a ales domiciliul la dânsul, nefiind agentul obligat, în asemenea caz, a observa gradația prescrisă de art. 75 pr. civ. (Cas. I, Nr. 430/907, *C. Jud.*, 1908, Nr. 14, p. 107).

DOCTRINĂ. — 43. — Nulitatea prevăzută de art. 4 poate să fie ridicată din oficiu de judecător? Nu, căci nu e de ordine publică (Demetriu, p. 22).

JURISPRUDENTĂ. — 44. — Formalitatea prevăzută de art. 4 nefiind de ordine publică, nulitatea rezultată din neobservarea ei nu mai poate fi invocată după ce părțile au intrat în discuție asupra fondului (Cas. I, Nr. 21/910, B. p. 18; *C. Jud.*, 1910, Nr. 22, p. 173; *Dreptul*, 1910, Nr. 27, p. 213).

45. — Nulitatea cererii intervenientului, nefiind de ordine publică, nu poate fi invocată după ce s'a admis în principiu cererea de intervenție și după ce părțile au intrat în discuția fondului procesului. Prin urmare, dacă recurentul n'a invocat la timp acest motiv de nulitate, bazat pe art. 4 din legea proprietarilor, nu se poate plânge de o omisiune esențială din partea instanței de fond, care nu

s'a pronunțat asupra lui (Cas. I, Nr. 21/910, B. p. 18; *Dreptul*, 1910, Nr. 27, p. 213; *C. Jud.*, 1910, Nr. 22, p. 173).

46. — Nulitatea acțiunii din cauza neobservării formalității prescrisă de art. 4 poate fi propusă în urma cererii pentru comunicare de acte, de oarece această cerere nu constituie o apărare asupra fondului procesului, ci numai un mijloc preparator pentru ca părătul să poată ști calea prin care poate combate pretenția formulată contra sa, fie prin invocare de excepțiuni, fie prin dovezi contrarii (Cas. II, Nr. 169/913, *C. Jud.*, 1913, Nr. 74, p. 792).

47. — Este nulă acțiunea îndreptată după legea proprietarilor, dacă partea nu și-a ales domiciliul în corpul acțiunii, iar semnarea părții de către avocatul său, care nu și-a da strada și numărul ci numai arată că este „avocat din Craiova“, nu satisface cerințele legii și ca atare acțiunea urmează să fie anulată (Trib. I Dolj, Nr. 448/923, *Pand. Rom.*, 1924. 2. 28).

Locatarul, sub-locatarul, cesionarul contractului sunt considerați ca având domiciliul lor obligator la imobilul închiriat sau arendat.

COMENTAR. — 48. — Legea a venit într'un moment de criză, când chiriașii, nefiind în stare să-și achite chiria, dispăreau din imobile și chiar din localitate, fără ca proprietarii să-i poată măcar acționa în judecată, necunoscându-le noul domiciliu. Pentru a remedia la asemenea situațiune, păgubitoare pentru proprietari, s'a înscris în lege dispoziția că domiciliul obligator al chiriașului este la imobilul închiriat sau arendat. Cum această dispozițiune se aplica fie la contractele în curs fie la contractele expirate, când locatarul era plecat din imobil, ea a dat loc la abuzuri din partea proprietarilor de rea credință, cari după expirarea locațiunii și deși cunoșteau noua adresă a fostului chiriaș, îl citeau totuși la imobilul părăsit și obțineau hotărâri condamnatoare, fără ca locatarul părăt să fi avut măcar posibilitatea de a ști că a fost chemat în judecată. Cu toată nedreptatea evidentă, ce se făcea chiriașilor, cărora li s'a luat până și dreptul de apărare, Inalta Curte printr'o decizie, dată în Secțiuni Unite la 1910, a hotărât că domiciliul obligator al chiriașului e la imobilul închiriat, chiar după expirarea contractului și după ce locatarul a părăsit imobilul. Această situațiune a durat până la 1926, când Inalta Curte, tot în Secțiuni Unite, revenind asupra vechei sale jurisprudențe, mărginește aplicarea legii la durată reală a contractului, și decide că domiciliul chiriașului, la imobilul închiriat, este obligator numai atâta vreme cât contractul

este în vigoare. După expirarea lui, prin ajungerea la termen sau prin rezilierea benevolă sau prin justiție, a contractului, chiriașul urmează a fi citat la domiciliul său real. — Dacă însă chiriașul a dispărut din imobil, pe când contractul era încă în vigoare, proprietarul îl va cita tot la imobilul închiriat sau arendat, întrucât între ei încă subsistă raporturile de drept dela proprietar la chiriaș sau arendaș. — Cum legea nu face nici o distincție între imobilele destinate locuinței și cele închiriate pentru alte scopuri, urmează că proprietarul va cita pe chiriaș la imobilul închiriat, chiar dacă el nu domiciliază și nu poate domicilia acolo, imobilul închiriat nefiind locuibil, cum ar fi de pildă o sală de spectacole, o magazie pentru materiale, un teren viran sau un grajd, etc..

DOCTRINĂ. 49. — După o părere, proprietarul poate uza de calea procedurală a legii asupra drepturilor proprietarilor, cu citarea chiriașului la imobilul închiriat, chiar după expirarea contractului de închiriere și chiar în cazul când s'ar cere despăgubiri pentru degradări aduse imobilului închiriat. — După o altă părere, locatarul are domiciliul obligatoriu la imobilul închiriat numai pe timpul duratei contractului iar după expirarea contractului chiriașul trebuie citat la domiciliul său real (N. Georgean — *Pand. Rom.*, 1927. 3. 119 și *Studii Juridice*, II, p. 114).

50. — După art. 4 al. ultim din legea asupra drepturilor proprietarilor, chiriașul este considerat ca având de drept domiciliul său obligatoriu, la imobilul închiriat; ... aceiași obligație pentru locatar trece și asupra moștenitorilor săi, de oarece nici un text de lege nu prevede vre-o dispoziție contrară (N. Georgean — *Studii Juridice*, II, p. 125).

51. — Proprietarul va fi dator, de sigur, a arăta în petițiunea sa și domiciliul locatarului; unde e domiciliul acestuia? Legea spune în al. IV art. 4 că domiciliul va fi obligatoriu la imobilul închiriat, d. e., un proprietar A. închiriază o magazie din strada B. unui oarecare C. care stă cu locuința în strada D.. După lege ar trebui să fie citat în strada B.; dar acolo nu e nimeni și nu s'ar putea îndeplini procedura? Credem că e o neprevădere a legiuitorului și că va fi mai bine dacă se va

arăta în petiție și strada și Nr. unde e situat imobilul și strada și Nr. unde stă pârâțul locatar (Demitriu, p. 21).

52. — După expirarea contractului de închiriere, nici legea specială a proprietarilor nu se poate aplica și nici domiciliul obligatoriu al chiriașului nu mai poate fi la imobilul închiriat sau arendat (C. Ștefănescu — *C. Jud.*, 1910, Nr. 48, p. 415).

53. — Art. 4 ultimul aliniat, care ne interesează, sună așa: „Locatarul, sub-locatarul, cesionarul contractului sunt considerați ca având domiciliul obligatoriu la imobilul închiriat sau arendat“. Legea nu o spune până când, și nici nu era nevoie s'o spună, pentru că după cea mai elementară logică, când zici locatar sau chiriaș, înțelegi totdeauna pe actualul locatar sau chiriaș, care continuă a fi legat printr'un contract de închiriere încă în vigoare; iar nici de cum pe fostul locatar sau fostul chiriaș. Vedem dar, că acest art. 4 nu e atât de general și că prin forța lucrurilor, și chiar prin felul redacțiunii sale, făcând distincțiune între actualul și fostul chiriaș, distinge neapărat și între contractul în vigoare și cel expirat (C. Ștefănescu — *C. Jud.*, 1909, Nr. 48, p. 415).

54. — A admite, conform jurisprudenței Înaltei Curți, că fostul locatar poate fi citat și după expirarea contractului de locațiune tot la imobilul închiriat, înseamnă, după cum bine arată Tribunalul Roman, a ridica chi-

riaşului dreptul de apărare, care rămâne astfel, timp îndelungat, uneori chiar 30 ani, sub ameninţarea de-a fi judecat şi condamnat prin surprindere fără posibilitate de-a se apăra contra pretenţiunilor proprietarului, de a cărui acţiune n'a avut cunoştinţă. A se vedea asupra acestei chestiuni decizia Casaţiei dată în Secţiuni Unite, din 10 Iulie 1910 (Alex. Cerban — *C. Jud.*, 1921, Nr. 42, p. 669).

55.— În concluzie se poate deci spune că odată cu expirarea contractului de arendă sau de închiriere, dispăre cauza fundamentală însăşi a domiciliului legal prevăzut în art. 4. Este de admis deci, în afară chiar de consideraţiunile puternice de ordin practic ce s'ar putea invoca în acelaş senz, cum odată cu dispariţiunea acestei cauze, începează în mod mecanic şi eficacitatea domiciliului legal aici în discuţiune. — Soluţia Inaltei Curţi în Secţiuni Unite (Nr. 12 din 1910) este deci neîntemeiată. Juste sunt dimpotrivă, părerile contrarii mai sus semnalate (Jorgu Radu — *Pand. Rom.*, 1922. 1. 200).

56.— A intervenit doctrina şi a demonstrat că chiriaşul, după ce s'a mutat din casa închiriată, nu mai poate fi citat la vechiul domiciliu, ci la domiciliul său cel nou; aceasta cerând-o şi echitatea şi principiile de drept. Şi astfel din jurisprudenţă şi doctrină s'a născut, în materia legii proprietarilor din 1903, complexitatea echitabilă a art. 4 al. IV, în senzul juridic că: citarea chiriaşului se face la imobilul închiriat dacă contractul nu este expirat; iar la noul său domiciliu, dacă contractul este expirat sau chiriaşul expulzat din imobilul pe baza unei hotărâri judecătoreşti. — Hotărârea nouă a Casaţiei în Secţiuni Unite, din 4 Fevruarie 1926, pune adevărate principii de drept şi de echitate în materia aceasta de locaţiune, având şi o redacţiune de considerente mai întinse şi temeinic

motivate (D. D. Stoenescu — *Pand. Rom.*, 1926. 1. 145).

57.— De nicăieri însă din această lege nu rezultă, nici face a se bănui măcar că legiuitorul a înţeles, atunci când a edictat dispoziţia din art. 4, că domiciliul legalmente obligator pentru chiriaş, se întinde în timp dincolo de termenul în care are să se execute acel contract de locaţiune. Nici debaterile din corpurile legiuitoare nu aduc vreo lumină în senzul acestei exorbitante excepţiuni la dreptul comun, adică ca un chiriaş să fie expus a fi judecat de instanţele fostului său domiciliu, şi procedura să fie îndeplinită tot la acel domiciliu (Ion N. Stambulescu — *Pand. Rom.*, 1926. 1. 145).

58.— Legiuitorul dela 1903, dacă s'ar fi gândit să acorde proprietarilor o nouă favoare în această direcţie, ar fi putut ca maximum de concesiune, să oblige pe chiriaş, ca la părăsirea imobilului, să depue la judecătoria respectivă o înştiinţare despre noul său domiciliu, unde s'ar fi putut uşor îndeplini procedura, fără vreun prejudiciu pentru părţi. — Dar legiuitorul n'a luat o asemenea dispoziţie; aşa că a interpretat art. 4 în senzul că domiciliul obligator al chiriaşului se întinde în timp dincolo de termenul contractului, este a legiti-ma o măsură exorbitantă, care nu numai că aduce o modificare nejustificată dreptului comun, dar lasă pe chiriaş la desăvârşita discreţie a proprietarului rău voitor sau de rea credinţă, care e asigurat că fostul său chiriaş va fi în imposibilitate a se putea apăra în justiţie contra acţiunii întentată, de care nu va avea cunoştinţă decât în momentul executării hotărârii obţinute. — Această interpretare ar obliga pe fostul chiriaş, doritor a se apăra, să facă continue şi zilnice ceretări pe la Tribunal sau judecătoria fostului său domiciliu, spre a afla dacă un asemenea proces îi s'a întentat, ceiace nu

se poate concepe. — Cazuri de asemenea abuzuri s'au și întâmplat în fapt, după cum atestă hotărârile judecătorești date în asemenea spețe. — Iată de ce, o așa interpretare dată art. 4 este inadmisibilă (Ion N. Stamulescu — *Pand. Rom.*, 1925. 1. 145).

59.— Tribunalul Brăila, prin sentința atacată cu recurs, și Înalta Curte prin decizia ce adnotăm, dată în Secțiuni Unite, au rupt de astă dată cu trecutul și au dat adevărata și logica interpretare art. 4 din legea proprietarilor, revenind asupra jurisprudenței și hotărând că: pentru acțiunile ce eventual proprietarul ar intenta chiriașului, pentru pretențiuni derivând din contractul de închiriere, după ce chiriașul nu mai deține folosința imobilului, va trebui citat la domiciliul său real, iar nu la imobilul ce l'a ținut cu chirie (Iscod — *C. Jud.*, 1926, Nr. 32, p. 505).

60.— O altă chestiune, care s'a rezolvat foarte multă vreme în defavoarea chiriașilor, a fost cea a domiciliului obligator al locatarului la imobilul închiriat. Al. IV de sub art. 4 din legea proprietarilor prevede că „locatarul, sublocatarul, cesionarul contractului sunt considerați ca având domiciliul obligator la imobilul închiriat sau arendat“. Pe baza acestui text, proprietarii acționau pe foști lor chiriași, adesea cu ani după mutarea acestora, îi citeau la vechiul lor domiciliu și obțineau, prin surprindere, hotărâri definitive și executorii, fără ca chiriașul să fi fost măcar pus în cunoștință că a fost chemat în judecată. Situația această a durat până la 1926, când Înalta Curte, tot în Secțiuni Unite, revine asupra jurisprudenței ei de până atunci și decide că chiriașul nu poate fi considerat ca având domiciliul la imobilul închiriat decât atâta vreme cât el deține în mod real acel imobil (St. Antim — *Dreptul*, 1927, Nr. 30, p. 239).

61.— Interpretarea instanței de fond că art. 4 din lege s'ar aplica numai pe timpul duratei contractului este nefondată, căci prin această interpretare se necostește scopul ce și-a propus legiuitorul, de a lua cât mai multe garanții ca realizarea dreptului proprietarului să nu fie zădărnicită sau întârziată (G. St. Bădulescu — *C. Jud.*, 1915, Nr. 16, p. 130).

62.— Chiriașul sau arendașul va fi citat la imobilul închiriat sau arendat atât când el locuște în acest imobil, cât și când s'a mutat din imobil, după ce contractul de închiriere sau arendare a expirat. Această susținere își întemeiază argumentarea pe ultimul alineat al art. 4, care declară domiciliul obligator la imobilul închiriat sau arendat, fără să facă distincțiune dacă părătul locuște sau nu în acest imobil, precum și pe rațiunea că la acest imobil sunt de făcut expertize și alte probe, că dacă proprietarul ar urma să caute pe chiriaș sau arendaș la noul său domiciliu, ar fi împiedicat în realizarea drepturilor sale (P. Vasilescu, Nr. 566, pp. 515-516).

63.— Obligația de alegere de domiciliu există numai pentru persoanele particulare iar nu și pentru persoanele morale cu caracter public care își au reședința lor fixată prin lege în orașul de reședință al tribunalului unde se judecă procesul, de oarece aceste persoane nu și pot schimba reședința dintr'un loc în altul ca persoanele particulare în scop de a șicana pe partea adversă și a întârzia prin aceasta soluțiunea litigului (N. Georgian — *Studii Juridice*, II, p. 124).

JURISPRUDENȚĂ. 64.— Deși după dispoziția finală a art. 4, locatarul este considerat ca având domiciliul obligator la imobilul închiriat, această prescripțiune a legii se referă însă numai la locatar, adică la acela care deține imobilul în folosință, cât

timp contractul este în vigoare, iar nu la fostul locatar, la acela care a părăsit imobilul fie forțat prin hotărâre judecătorească, fie prin expirarea contractului de locațiune.—În asemenea cazuri, raporturile dela proprietar la chirie încetează și chiriașul nu mai poate fi considerat că și-a conservat chiar ulterior și tot timpul până la prescripția acțiunilor ce proprietarul ar putea eventual să introducă pentru realizarea drepturilor ce izvorâsc din contractul de locațiune.—A se prefinde fostului chiriaș a se îngriji până la prescripția acțiunilor proprietarului,—de citarea sa la domiciliul pe care odinioară l'a avut, ar fi a-i răpi dreptul de-a fi pus în cunoștință în mod real despre termenul de judecată și a permite proprietarului de-a obține astfel prin surprindere o hotărâre condamnatoare contra fostului său chiriaș.—Legiuitorul fixând domiciliul locatarului la imobilul închiriat, a făcut aceasta pentru a evita străgăniurile în cursul locațiunii. De-acî înșă nu se poate trage concluzia că locatarul trebuie citat tot la imobilul închiriat, deși l'a părăsit (Cas. S. U., Nr. 2/926, B. p. 25; *Pand. Săpt.*, 1926, Nr. 17, p. 385; *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 19, p. 590, p. 891; *Pand. Rom.*, 1926. 1. 145; *C. Jud.*, 1926, Nr. 32, p. 504; *Dreptul*, 1926, Nr. 37, p. 293).

65.— Deși după dispozițiunile art. 4, locatarul este considerat ca având domiciliul obligatoriu la imobilul închiriat, această prezumție a legii se referă înșă numai la locatar, adică la acela care deține imobilul în folosință cât timp contractul este în vigoare, iar nu la fostul locatar, la acela care a părăsit imobilul, fie forțat de-o hotărâre judecătorească, fie prin expirarea contractului de locațiune.—În asemenea cazuri raporturile dela proprietar la chiriaș încetează, și chiriașul nu mai poate fi socotit că și-a conservat această calitate chiar ulterior și tot timpul până la expirarea pres-

cripțiunii acțiunilor ce proprietarul ar putea introduce eventual pentru realizarea drepturilor ce izvorâsc din contractul de locațiune (Cas. II, Nr. 173/926, B. p. 309; *Jurispr. Gen.*, 1927, Nr. 19, p. 582, sp. 919).

66.— Dispozițiunile art. 4 din legea proprietarilor, potrivit cărorora locatarul, sublocatarul și cesionarul contractului sunt considerați ca având domiciliul lor obligatoriu la imobilul închiriat, se aplică numai în cazul când chiriașul ia cu chirie un imobil în scop de-a-l locui el însuși, iar nu și în cazul când locatarul ia cu chirie imobilul, fie pentru spectacole publice, fie pentru a face în acel imobil o instalație oarecare, fără ca dânsul să locuiască în imobil și prin urmare, în acest caz acțiunea trebuie îndreptată și procedura îndeplinită la domiciliul său personal, iar nu la imobilul închiriat (A. I Craiova, Nr. 39/913; *Dreptul*, 1913, Nr. 25, p. 195; *Pagini Juridice*, 1913, Nr. 103, p. 853; părerea majorității, casată).

67.— După expirarea contractului de închiriere, acțiunea pentru daune izvorâte din degradarea imobilului și lipsă de folosință intentată pe baza legii proprietarilor, este de competența instanțelor domiciliului pârâtului, fiind o acțiune personală mobilă, iar nu reală mobilă, iar obligativitatea domiciliului la imobilul închiriat, prevăzută de art. 4 din legea proprietarilor nu poate avea loc decât numai pe durata contractului (A. I Buc., Nr. 444/932, *B. C. de Apel*, 1933, Nr. 5, p. 82, sp. 29).

68.— Deși după ultimul alineat al art. 4 din legea proprietarilor se stabilește că domiciliul obligatoriu al locatarului este la imobilul închiriat, pentru orice contestațiuni ce s'ar putea ivi între proprietar și locatar, atunci înșă când contractul a expirat, sau a fost reziliat, acel domiciliu nu mai este obligatoriu pentru locatar,

urmând ca el să fie citat la domiciliul real, în toate contestațiile izvorâte din contractul expirat (Trib. Prahova, Nr. 454 din 1914, *C. Jud.*, 1915, Nr. 16, p. 129; *Dreptul*, 1915, Nr. 31, p. 247).

69.— Deși din redacțiunea art. 4, care prevede că locatarul este considerat ca având domiciliul obligator la imobilul închiriat, rezultă că acest domiciliu există numai pe timpul duratei contractului, că prin urmare în orice acțiune intentată posterior expirării contractului, trebuie să fie citat fostul chiriaș după dreptul comun, adică la domiciliul unde șade iar nu la fostul imobil închiriat. Legea proprietarilor este o lege excepțională, care trebuie este interpretată în mod restrictiv și ca atare dispozițiile art. 4 nu se pot aplica acțiunilor intentate posterior expirării contractului său, urmând a se aplica dreptul comun cu procedura, căile de reformare și termenele obicinuite (Trib. Roman, Nr. 121 din 1920 *C. Jud.*, 1921, Nr. 42, p. 667).

70.— Potrivit art. 4, locatarul este considerat ca având domiciliul obligator la imobilul închiriat numai pentru timpul cât raportul dela proprietar la chiriaș este existent și actual, această dispozițiune neputând găsi aplicațiune și față de un fost locatar, sau față de un locatar în abstract, căruia nu i s'a predat imobilul pe care deci nu-l locuiește, căci contrariul ar însemna a se favoriza obținerea de hotărâri din partea proprietarilor prin surprindere, fără ca adversarul să fi fost pus în posibilitate de a se apăra, necunoscând existența procesului și termenul de judecată, ceiași nu se poate atribui legiuitorului dela 1903 (Trib. Covurului II, Nr. 84/929, *C. Jud.*, 1929, Nr. 28, p. 446; *Dreptul*, 1929, Nr. 33, p. 363; *Jurispr. Gen.*, 1929, Nr. 32, p. 1101, sp. 1347; *Id.*, p. 722, sp. 983).

71.— Art. 4 prevede că locatarul este considerat ca având domiciliul obligator la imobilul închiriat. — Această interpretare nu se poate însă referi decât la ipotezele în cari chiriașul domiciliază încă în imobilul închiriat, sau a plecat fără a se ști unde, pentru că aceste sunt singurele cazuri pe cari legiuitorul din 1903 le-a avut în vedere, în dorința lui de a privilegia pe proprietari și a nu-i expune la o alergare inutilă pentru a descoperi noul domiciliu al chiriașului, ceiași ar fi făcut imposibilă realizarea drepturilor ce decurg din contractul de închiriere și după expirarea lui. În nici un caz această interpretare nu se poate aplica în ipoteza în care chiriașul părăsește imobilul închiriat printr'o sentință judecătorească și proprietarul știe noul domiciliu al chiriașului, căci a continua citarea chiriașului la domiciliul obligator, după ce acesta a părăsit imobilul închiriat și proprietarul știe noul domiciliu, ar însemna să se dea posibilitatea proprietarului să inducă justiția în eroare pentru a putea obține hotărâri în lipsă, pe baza nevenirei la interogator (Ocol II Buc., Nr. 175/922, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 6, p. 177, sp. 449).

72.— Potrivit art. 4 din legea proprietarilor, locatarul este considerat a avea domiciliul obligatoriu la imobilul închiriat. Această dispozițiune fiind generală și edictată în interesul exclusiv al proprietarului, ea urmează a se aplica la contractele în curs de executare oricâte ori proprietarul pretinde în contra chiriașului — chiar dacă acesta nu mai locuiește la imobilul închiriat — drepturi rezultând din contractul de închiriere a căror valorificare ar fi zădărnicită sau întârziată dacă o astfel de acțiune n'ar putea fi intentată la Tribunalul situației imobilului. — În speță, prin ancheta *in futurum* și prin acțiunea făcută se tinde la stabilirea unui drept dedus

din legea proprietarilor și este constant că dreptul pretins în specie este relativ la un contract de locațiune în curs de executare, deci urmează a se aplica în specie legea proprietarilor. Astfel fiind, cu drept cuvânt Curtea de apel a considerat bine îndeplinită procedura prin citarea recurentului, conform legii proprietarilor, la imobilul închiriat și nu la domiciliul său de fapt (Cas. I, Nr. 2315/927, *Jurispr. Gen.*, 1928, Nr. 8, p. 244, sp. 371).

73.— Odată ce raporturile de la proprietar la chiriaș încetează în mod legal, chiriașul nu mai poate fi socotit că și-a conservat domiciliul la imobilul închiriat, căci a admite contrariul este a-l supune executării prin surprindere timp de 30 de ani, până la prescripția acțiunilor ce derivă din locațiune. — Pe de altă parte însă, dispozițiunile art. 4 au fost înscrise pentru a nu expune pe proprietari ca în timpul locațiunii să alege inutil pentru a descoperi noul domiciliu al chiriașului, care ar părăsi imobilul în cursul locațiunii.— În speță locatarii părăsind imobilul închiriat în cursul executării contractului, deci ei nu s'au mutat în baza unei hotărâri judecătorești nici prin expirarea contractului. Așa fiind, nu se poate susține că contractul a încetat numai din voința unilaterală a chiriașului. Așa fiind, locatarii neintrând în cele două ipoteze când citarea trebuie să se facă la domiciliul lor real, bine s'a făcut citarea la imobilul închiriat (Jud. ocol. III Urb. Galați, Nr. 2180/929, *Jurispr. Gen.*, 1930, Nr. 13, p. 511, sp. 512).

74.— Din momentul ce din legea proprietarilor rezultă că proprietarul poate să intenționeze acțiune și după expirarea contractului de închiriere după formele și procedura indicată în legea proprietarilor, nu mai rămâne îndoială că locatarul poate

să fie citat la imobilul închiriat, după cum aceasta rezultă din ultimul alineat al art. 4 din sus citata lege, care prevede că locatarul este considerat ca având domiciliul obligatoriu la imobilul închiriat sau arendat, dispozițiune care fiind generală nu poate fi restrânsă numai la timpul cât durează contractul de locațiune (Cas. S. U., Nr. 12/910, B. p. 1124; *C. Jud.*, 1910, Nr. 48, p. 413; *Pand. Rom.*, 1922. 1. 199).

75.— Din combinațiunea art. 1, 2, 4, 6, 7 și 10 din legea proprietarilor rezultă că proprietarul are dreptul să se judece pe calea sumară, după formele și termenii prevăzuți de această lege, că în lege nefiind o dispoziție specială care să distingă cazul când contractul este în lucrare de cazul când a expirat, iar pe de altă parte proprietarul având acțiune în contra chiriașului și după expirarea contractului, urmează că dispoziția din alineatul final din art. 4, care consideră pe locatar ca având domiciliul obligatoriu la imobilul închiriat, să se aplice și după ce chiriașul s'a mutat din imobil (Cas. II, Nr. 58/911, B. p. 431; *Legea*, 1912, Nr. 6, p. 41).

76.— Art. 4 din legea proprietarilor prevede că locatarul este considerat ca având domiciliul obligatoriu la imobilul închiriat sau arendat și această dispozițiune fiind generală și neputând fi restrânsă numai la timpul cât durează contractul, rezultă că în virtutea ei proprietarul este în drept să citeze pe fostul său chiriaș la imobilul pe care l'a ținut cu chirie chiar când contractul a fost reziliat de către părți de comun acord (Cas. I, Nr. 322/912, B. p. 623; *C. Jud.*, 1912, Nr. 37, p. 442; *Legea*, 1912, Nr. 3, p. 21).

77.— Cererea de despăgubiri pentru degradațiunile imobilului închiriat, introdusă după expirarea contractului, chiar în cazul când chiriașul a încunoștin-

țat pe proprietar despre noul său domiciliu, se poate face după formele și procedura indicată în legea proprietarilor, adică considerându-se fostul chiriaș ca având domiciliul tot la imobilul închiriat (Cas. II, Nr. 268/913, B. p. 2355; *Jurispr. Rom.*, 1914, Nr. 9, p. 137, sp. 135).

78.— Cererea de despăgubiri pentru degradațiunile imobilului închiriat și pentru plata de chirie, introdusă după expirarea contractului, chiar în cazul când proprietarul a cunoscut noul domiciliu al chiriașului său, se poate face după formele și procedura indicată în legea asupra drepturilor proprietarilor, adică considerându-se fostul locatar ca având domiciliul tot la imobilul închiriat (Cas. II, Nr. 205/914, B. p. 836; *C. Jud.*, 1915, Nr. 16, p. 132; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 12, p. 191, sp. 177).

79.— Dreptul acordat proprietarului de a cita pe chiriaș la domiciliul obligator dela imobilul închiriat nu este limitat numai la timpul cât contractul este în lucrare și chiriașul ocupă imobilul închiriat, ci subsistă și după plecarea chiriașului din imobil, indiferent dacă proprietarul are cunoștință de noul domiciliu al fostului său chiriaș (Cas. II, Nr. 124/920, *Dreptul*, 1920, Nr. 6, p. 66).

80.— Legiuitorul făcând această derogare dela dreptul comun în favoarea proprietarului, nu se poate face nici o deosebire dacă chiriașul locuiește sau nu în chiar imobilul închiriat sau în altă parte, în care caz să se cheme dela acest domiciliu real, pentru că o asemenea deosebire nu s'ar putea întemeia pe nici o dispoziție legală și ar fi în contradicție cu intenția legiuitorului, care a voit ca locatarul să aibă domiciliul la imobilul închiriat, independent dacă de fapt ar locui în altă parte (A. I Craiova, Nr. 39/913, *Pag. Jur.*, 1913, Nr. 108, p. 853; *Dreptul*, 1913, Nr. 25, p. 195, părerea minorită(ii)).

81.— Pentru acțiunile în daune izvorâte din contractele de închiriere, domiciliul chiriașului evacuat este de 30 ani la imobilul ținut cu chirie (Trib. Prahova III, Nr. 658/925, *Pand. Săpt.*, 1926, Nr. 4, p. 93).

82.— Din moment ce din legea proprietarilor rezultă că proprietarul poate să intențeze acțiune și după expirarea contractului de închiriere, după formele și procedura indicată de legea asupra drepturilor proprietarilor, nu mai rămâne îndoială că locatarul poate fi citat la imobilul închiriat, după cum aceasta rezultă din ultimul alineat al art. 4, care prevede că locatarul este considerat ca având domiciliul obligator la imobilul închiriat sau arendat, dispozițiune care fiind generală, nu poate fi restrânsă numai la timpul cât durează contractul de locațiune (Trib. Prahova III, Nr. 658/925, *Pand. Săpt.*, 1926, Nr. 4, p. 93).

83.— După ultimul alineat al art. 4 din legea proprietarilor, chiriașul este considerat ca având domiciliul său obligator la imobilul închiriat ori arendat, fără deosebire de cazul când el locuiește în chiar imobilul închiriat sau în altă parte, căci scopul urmărit de legiuitor a fost de a curma dificultățile cari ar rezulta din punctul de vedere al domiciliului locatarului în materie de locațiune.—Astfel, faptul că chiriașul a prevăzut în contract că închirierea o face în calitate de președinte al unei societăți de agrement, care nu are existență juridică, nefiind recunoscută printr'o lege, ci numai cu o existență de fapt, nu împiedică ca acțiunea pentru plata chiriei să fie intențată contra sa personal la domiciliul imobilului închiriat (Cas. II, Nr. 94/913, B. p. 767; *C. Jud.*, 1913, Nr. 42, p. 503; *C. Jud.*, 1914, Nr. 54, p. 439; *Pagini Juridice*, 1914, Nr. 130, p. 1031).

84.— Prin art. 4 din legea pro-

prietarilor, legiuitorul a derogat dela regula dreptului comun și a dispus că chiriașul e considerat ca având domiciliul lui obligator la imobilul închiriat, fără a face vreo distincțiune dacă imobilul comportă sau nu dreptul de habitațiune. Așa fiind, e casabilă sentința Tribunalului prin care hotărăște că chiriașul trebuie citat la domiciliul său de fapt iar nu la imobilul închiriat, sub cuvânt că acest imobil n'ar fi locuibil, de oarece Tribunalul face, contrar principiului elementar de interpretare, o distincțiune pe care legea n'o prevede (Cas. II, Nr. 190/921, *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 23, p. 334, sp. 367; *Pand. Rom.*, 1922. 3. 108).

85. — Legiuitorul voind să curme dificultățile care ar rezulta din punctul de vedere al domiciliului locatarului în materie de locațiune, a fixat ca o măsură de favoare pentru proprietar domiciliul chiriașului chiar în imobilul închiriat; această dispozițiune însă nu-și are aplicațiunea și atunci când e vorba de o închiriere a unei săli de spectacole pentru cateva ore, căci ar fi vexatorie și nelogică, de oarece legea s'a ocupat de *eo quod plerumque fit*, adică de închirieri de imobile propriu zise, cari comportă dreptul de habitațiune și de exploatațiune (Trib. Com. Ilfov, Nr. 309/907 *C. Jud.*, 1908, Nr. 12, p. 95).

86. — Pentru ca domiciliul unei persoane să poată fi fixat, prin puterea art. 4 partea finală din legea proprietarilor, la un anume imobil, prima și principala condiție este ca acel imobil să fie locuibil și să fi fost închiriat pentru locuință, măsura edictată de citatul text neputând găsi aplicațiune în cazurile când imobilul închiriat este un loc vîran sau îngredit, ce nu este deci conceput a servi de locuință (Trib. Covurlui II, Nr. 84/929, *C. Jud.*, 1929, Nr. 28, p. 446; *Dreptul*, 1929, Nr. 33, p. 363; *Jurispr. Gen.*, 1929, Nr. 32, p. 1101, sp. 1347; *Id.*, p. 722, sp. 983).

87. — Conform dispozițiilor art. 4 al. ultim, locatarul, sublocatarul ca și cesionarul contractului de închiriere, sunt considerați ca având domiciliul lor obligator la imobilul închiriat și această dispozițiune își are explicațiunea pe împrejurarea ca schimbările de domiciliu ale chiriașului să nu poată face ca proprietarul să fie în imposibilitate de-a-și valorifica drepturile ce are pentru plata de chirie, fie în sfârșit pentru orice alt drept rezultând din contractul de închiriere. — Această obligațiune se resfrânge și asupra moștenitorilor, căci nici un text de lege nu prevede contrariul (A. J. Buc., Nr. 55/920, *C. Jud.*, 1920, Nr. 42, p. 349).

88. — Când instanța de fond constată împrejurarea că proprietarul a citat pe chiriașul său, din ordinul judecătorului de ocol, la domiciliul real, nu dovedește că el a renunțat la privilegiul pe care i-l conferă legea proprietarilor de-a-l cita numai la imobilul închiriat, asemenea constatare din care rezultă sau nu dovada renunțării, este o chestiune de fapt care scapă de sub controlul Curtii de Casație (Cas. I. Nr. 232/915, B. d. 820).

89. — Legea proprietarilor fiind emanante o lege de favoare pentru proprietari, proprietarul poate renunța la ea și să aleagă calea dreptului comun; tot astfel art. 4 fiind o dispoziție de favoare ca și întreaga lege, și nu de ordine publică, ci de interes privat, privind raporturile dintre locator și locatar, partea în favoarea căreia a fost luată această măsură, adică proprietarul, poate să renunțe la beneficiul domiciliului obligator și această renunțare poate reieși din faptul că cu ocazia unui proces anterior făcut tot după expirarea contractului, proprietarul citează pe chiriaș nu la domiciliul obligator ci la domiciliul lui real (Ocol II Buc., Nr. 175/922, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 6, p. 177, sp. 449).

90. — Art. 4 al. ultim din legea proprietarilor este inaplicabil, chiriașul ne mai putând fi citat în acțiunea introdusă contra sa conform lezei proprietarilor, chiar dacă contractul este în curs de executare, când prin însăși fapta proprietarului, — care pe când chiriașul era refugiat — a închiriat imobilul unei alte persoane, iar chiriașul a fost pus în imposibilitate ca reintorcându-se din refugiu, să-și ocupe imobilul ce-i

fusese închiriat (Trib. Ilfov I, Nr. 204/920, *C. Jud.*, 1920, Nr. 34, p. 283).

91. — Dispozițiunile art. 4, care consideră pe locatar ca având domiciliul la imobilul închiriat, se aplică numai în cazul când locatarul are calitatea de pârât sau intimat în acțiunea sau apelul proprietarului (Cas. I, Nr. 139/915, *Dreptul*, 1915, Nr. 31, p. 244).

Art. 5. — Președintele de tribunal, sau judecătorul de ocol, căruia cererea a fost adresată, va ordona citarea părților, spre a se înfățișa, în termen cel mult de opt zile libere dela primirea cererii. Se va notifica pârâtului, împreună cu citațiunile, și copia depe cerere.

Cererile adresate unui tribunal cu mai multe secțiuni civile se repartizează conform legii de organizare judecătorească.

Art. 5. — Președintele de tribunal sau judecătorul de ocol, căruia cererea a fost adresată, va ordona citarea părților...

COMENTAR. 1. — Acest text nu conține vreo dispoziție cu caracter excepțional. În toate pricinile, când președintele tribunalului sau judecătorul de ocol e sesizat de-o cerere, el va ordona citarea părților. Dacă legiuitorul dela 1903 a ținut totuși să înscrie în mod expres această dispoziție de drept comun, în legea proprietarilor, a făcut-o fără îndoială pentru că în mintea și în intenția lui a fost că instanța deschisă în baza art. 3 nu este chiar o instanță curat contencioasă. Nu e aci vorba de-o acțiune în justiție ci de o cerere de executare; nu e vorba nici de înfățișarea părților, ca în orice proces de drept comun, ci — cum vom vedea că se exprimă art. 6 — de primirea lor în Camera de consiliu; precum iarăși, nu e vorba ca părțile să pună concluziuni, ca într'un proces regulat angajat, ci să facă observațiunile lor, și încă sumare. Într'un cuvânt, o procedură strangulată, până a lua instanței caracterul de instanță contencioasă, în care prezența părților e aproape de prisos. Față de toate aceste dispozițiuni ale legii, care dau căilor deschise de art. 3, mai mult caracterul de jurisdicție grațioasă, unde părțile nu se citează, legiuitorul s'a crezut dator să înscrie expres în lege îndatorirea magistratului de-a ordona citarea părților, care fără asemenea dispozițiune, ar fi putut părea de prisos. Cu alte cuvinte, dacă în materie de *référé* sau în cazurile prescrise de art. 2 legea proprietarilor, citarea părților pentru informațiuni este facultativă pentru judecător, în materiile reglementate de art. 3 și urm., citarea aceasta este obligatorie, iar informațiunile capătă aci denumirea de observațiuni sumare. — În practica de toate zilele, legea se aplică însă în spirit mult mai larg decât a conceput-o autorul ei. Părțile se înfățișează și pun concluziuni ample, ca în orice proces de drept comun, așa încât practica constantă a instanțelor noastre de toate treptele, a dat pricinilor angajate pe baza art. 3, caracterul de adevărate procese, cu desbateri contradictorii, ceiace dă instanței, în chip neîndoios, caracterul de jurisdicție contencioasă, și în așa situație dispoziția art. 5, de-a se ordona citarea părților, nu mai corespunde la nimic excepțional și apare ca o dispoziție de prisos, pe când în mintea legiuitorului ea a însemnat o modificare a jurisdicției grațioase, printr'o măsură procedurală aplicabilă în materie de jurisdicție contencioasă.

DESBATERI PARLAMENTARE. — 2. — D-l Leon Sacherie, în ședința Senatului dela 20 Februarie 1903: „Domnilor, eu scotesc că ar fi mai bine, fiindcă procedura e sumară și

fiindcă în totdeauna în Camera de consiliu se găsesc doui judecători pe lângă președinte, să ia parte la această judecată sumară și celal judecător“.

DOCTRINĂ. — 3. — În acest articol legiuitorul nu vorbește decât de președintele Tribunalului, dar asta nu însemnează că judecătorul de audiență sau judecătorul supleant nu ar fi competent, după cum când zice judele de ocol, înțelege sau ajutorul (Demitriu, p. 22).

4. — Părțile se citează în Camera de consiliu, conform dreptului comun, cu termen scurt. Citația va cuprinde, de bună seamă, și ora la care urmează a avea loc judecata (Alexandresco, T. IX, p. 350).

5. — Citarea părților se va face conform dreptului comun, arătându-se în citație că ele au să se prezinte în Camera de consiliu. — E nulă citația care nu cuprinde mențiunea că părțile se vor înfățișa în Camera de consiliu? Credem că da, dacă pârătul se va prevala de aceasta, căci nimeni nu poate fi judecat decât în ziua, ora și locul unde a fost citat (Demitriu, p. 22).

6. — Partea trebuie să știe unde îi se judecă procesul. În speță, ea a fost chemată în camera de consiliu, și instanța de fond a judecat-o în camera de ședință. Se poate, în adevăr, întâmpla ca partea chemată într'un proces urmărit după legea proprietarilor, să-și aștepte rândul în camera de consiliu și să fie strigată la camera de ședință. Din acest punct de vedere, ea poate suferi un prejudiciu: de aceea în speța de mai sus a intervenit o decizie de casare. Dacă însă din procesul-verbal de audiență s'ar constata că partea a fost strigată în camera de consiliu și a avut cunoștință de procesul ei, ea n'ar putea invoca ca motiv de casare împrejurarea că a fost judecată în camera de ședință, căci prin aceasta nu îi s'a adus nici un prejudiciu (Alexandresco — *Pand. Rom.*, 1923. 3. 116).

JURISPRUDENȚĂ. — 7. — Procesul fiind intentat după le-

gea proprietarilor, apelul recurentului urma să se judece conform art. 12, în Camera de consiliu. — Dacă în practica instanțelor noastre aceste procese se judecă câte odată în sala de ședință transformată în Camera de consiliu, această măsură de ordin administrativ, nu dă dreptul instanțelor de-a proceda la judecată fără a încunoștiința părțile, cari nu pot fi în măsură de-a cunoaște dispozițiunile luate în această privință. — În speță, însăși Curtea de apel, în urma întâmpinării făcută de recurent, imediat ce-a aflat că procesul s'a judecat în sala de ședință transformată în Camera de consiliu și a fost respins ca nesustinut, recunoaște prin jurnalul încheiat în aceeași zi că dânsul n'a fost înștiințat că procesul său, care urma să se judece în Camera de consiliu, se va judeca de fapt în sala de ședință. — În acest mod recurentul fiind lipsit de dreptul pe apărare, decizia Curții a fost dată cu exces de putere (Cas. I, Nr. 2/920, nepublicată).

8. — Dacă în practica instanțelor judecătorești, ele pot judeca procesele de Camera de consiliu în sala de ședință, transformată în Camera de consiliu, ele însă nu au dreptul de-a proceda în acest mod la cercetarea pricinii, fără a încunoștiința în prealabil pe părți, care altfel nu pot cunoaște dispozițiunile luate în această privință. — Prin urmare, este casabilă sentința prin care o parte a fost judecată în lipsă, în ședință publică într'un proces de chirie, fără să fi fost strigată și la Camera de consiliu, unde era citată și fără să-i fi pus în vedere că va fi judecată în sala de ședință (Cas. I, Nr. 179/923, *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 11, p. 299, sp. 220; *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 3, p. 69, sp. 179; *Pand. Rom.*, 1923. 3. 116).

9. — Este neintemeiată pretențiunea recurentului că a fost lipsit de apărare prin aceea că a fost judecat în ședință publică

în loc de Camera de consiliu, când din certificatul instanței respective se constată, că această măsură a fost adusă la cunoștința părților și avocaților și că există un anunț pe ușa Camerei de consiliu în acest sens; iar pe de altă parte, din citația emisă recurentului pentru acea zi, se constată că citația a fost emisă nu pentru Camera de consiliu ci pentru ședința publică, adică tocmai pentru sala unde a avut loc judecata pricinii (Cas. I, compl. de chirii, Nr. 931/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 25, p. 787, sp. 1459).

10.— Deși este exact că procesul fiind introdus după legea proprietarilor, urma să fie judecat în Camera de consiliu, totuși faptul că instanța de fond a desbătut cauza în ședință publică nu constituie un exces de putere și violare de lege, deoarece această judecare în ședință publică nu numai că nu-l prejudiciază, ci este o garanție în plus pentru recurent, și deci el nu se poate plânge de faptul că instanța de fond i-a dat mai multe garanții decât îi dădea legea.— Un împicinat nu se poate plânge că a fost judecat în lipsă, cu procedura necompletă, susținând că a fost citat în Camera de consiliu, iar procesul s'a desbătut în ședință publică, dacă este constatat că din lipsă de încăperi toate procesele instanței unde a fost citat s'au judecat în aceeași cameră (Cas. II, Nr. 125/928, B. p. 409).

11.— Atât art. 5 legea proprietarilor cât și art. 76 pr. civ. nu prevăd sub pedeapsă de nulitate ca citațiunea să cuprindă mențiunea „camera de consiliu sau ședință publică“, astfel că din moment ce în speță se constată că citațiunea conținea in-

dicațiunea instanței, ea este din acest punct de vedere valabilă și întocmită în conformitate cu legea (Cas. II, decizia civilă din 1927, *Jurispr. Gen.*, 1928, Nr. 10, p. 303, sp. 464).

12.— După dispozițiunile art. 5 din legea proprietarilor, președintele de tribunal sau judele de ocol, căruia îi s'a adresat o cerere, pe baza acelei legi, va ordona citarea părților, notificându-se părâtului împreună cu citațiile și copie după cerere.— Art. 30 din legea judecătorilor de ocoale, care determină competența acestor instanțe, nu derogă la dispozițiunile art. 5 din legea proprietarilor în privința chemării părților în judecată.— Astfel fiind, cu drept cuvânt tribunalul judecând în apel, a admis contestația contra executării unei cărți de judecată obținută pe baza legii proprietarilor, din moment ce a constatat că acea carte a fost dată fără citarea părâtului în forma prevăzută de art. 72 pr. civ. ci numai prin lăsarea la domiciliu a copiei reclamațiunei care a purtat pe ea termenul de înfățișare (Cas. II, Nr. 142/914, B. p. 780; *Jurispr. Rom.*, 1914, Nr. 32, sp. 517).

13.— În cazul când procedura chemărilor are a se îndeplini la un domiciliu ales, precum este în legea proprietarilor, persoana la care s'a ales domiciliul, este mandatarul persoanei citate în ce privește procedura chemării, astfel că în virtutea aceluși mandat, dânsul este în drept să primească citația pentru persoana care și-a ales domiciliul la dânsul, nefiind agentul obligat, în asemenea caz, a observa gradația prescrisă de art. 74 pr. civ. față cu persoana citată și deci nici a lipi citația pe ușa (Cas. I, Nr. 430/907, B. p. 1892).

...spre a se înfățișa, în termen de cel mult 8 zile libere dela primirea cererii.— Se va notifica părâtului, împreună cu citațiile și copie după cerere.— Cererile adresate unui tribunal cu mai multe secțiuni civile, se repartizează conform legii de organizare judecătorească.

COMENTAR. — 14.— Termenul de 8 zile, prescris pentru înfă-

fișarea părților, n'are caracterul de termen fatal și nu e sancționat de nici o decădere sau nulitate. În practica noastră judecătorească, el nici nu se respectă. Instanțele sunt atât de aglomerate, încât le este materialmente imposibil să judece asemenea procese în termenul defipt de lege.— În cazurile când termenul de 8 zile s'ar putea da și reclamantul ar renunța la el, cerând unul mai depărtat, părătul nu se va putea opune, întrucât termenul acesta scurt este dat proprietarului ca o favoare, la care el e liber să renunțe.— În cazurile cu totul grabnice și excepționale, judecătorul apreciind urgența pricinii, va putea da un termen chiar mai scurt, fără să mai fie nevoit a motiva această scurtare a termenului de 8 zile, căci ea e suficient motivată prin însuși caracterul de urgență al legii pe baza căreia urmează judecata.— La tribunalele cu mai multe secțiuni civile repartitia proceselor se face în conformitate cu dreptul comun.— Tot în conformitate cu dreptul comun, reclamantul este îndatorat să trimită părătului, odată cu citația, copie după cererea introductivă. În pricinile de competența judecătorului de ocol, citarea părților și comunicarea copiei, se vor face potrivit dispozițiilor legii judecătorilor de ocoale.— Dela punerea în aplicare a legii de accelerare, s'a ridicat chestiunea dacă părătul primind copie după cerere, va trebui să răspundă printr'o întâmpinare. Am arătat că legea proprietarilor este, înainte de toate, o lege de execuție, și ca atare nu se va aplica, în materiile judecate pe baza ei, legea de accelerare, nici chiar acolo unde sub vechea procedură legea proprietarilor se complectă cu dispozițiuni procedurale de drept comun. În special, când e vorba de dispozițiunile art. 5, procedura accelerată e cu atât mai puțin aplicabilă, întrucât cel mai scurt termen pentru depunerea întâmpinării ar fi de 8 zile, termen în care legea proprietarilor cere ca părțile să se și înfățișeze spre judecare, dispoziție imposibil de adus la îndeplinire în ipoteza aplicării legii de accelerare.

DESBATERI PARLAMENTARE. — *Expunere de motive.* 15.— Termenul de înfățișare nu va trece peste opt zile dela primirea cererii de urmărire.

Raportul la Senat.—16.— La art. 5 s'a adăugat un nou alineat, prin care se prevede ca cererile de executare adresate unui tribunal cu mai multe secțiuni civile, să se repartizeze conform legii de organizare judecătorească.

DOCTRINĂ. 17.— Termenul maxim e de opt zile libere, dar noi credem că poate fi și mai lung când petiționarul cere aceasta, căci în definitiv termenul scurt a fost creat în favoarea lui și nimeni nu-l poate obliga a nu renunța la o favoare (Demetriu, pp. 22-23).

JURISPRUDENTĂ. 18.—Dupa dispozițiunile art. 5 din legea

proprietarilor, președintele tribunalului sau judecătorul de ocol, cărula a fost adresată o cerere pentru plată de chirie sau evacuarea imobilului închiriat, pe baza acelei legi, va ordona citarea părților împreună cu citațiunile și copie după cerere.—Art. 30 din legea judecătorilor de ocoale, care determină competența acestor instanțe de a judeca cererile pentru executarea sau rezilierea contractelor de locațiune, nu derogă dela dispozițiunile art. 5 legea proprietarilor, în privința chemării părților în judecată, de oarece acest articol prevede că judecătorii de ocol judecă asemenea cereri sau după dreptul comun sau după legea proprietarilor.—Prin urmare, atunci când cererea, care are de obiect plata chiriei este adresată judecătorului de ocol spre a fi judecată după legea proprietarilor, procedura de

chemare este aceea prevăzută de această lege specială, deci conform procedurii legii judecătorești de ocoale, adică prin înmânarea copiei reclamațiunii, care să

poarte pe ea termenul de înfățișare (Cas. II, Nr. 142/914, B. p. 780; *Jurispr. Rom.*, 1914, Nr. 32, p. 511, sp. 517; *C. Jud.*, 1914, Nr. 77, p. 628).

Art. 6. — La ziua fixată, președintele tribunalului, sau judecătorul care-i ține locul, asistat de grefier, înainte de-a începe judecarea proceselor, va primi pe părți în camera de consiliu, în persoană sau prin procuratori, va asculta observațiunile lor sumare, va cerceta actele depuse de fiecare din ele, după care neapărat va rămâne în dosar copii, certificate de cel ce le-a depus, conform cu originalul și vizate de președintele tribunalului.

Președintele sau judecătorul va hotărâ asupra cererii cel mult în 24 ore dela înfățișarea părților înaintea sa. Hotărârea va fi motivată.

Dacă dela primirea citațiunii până în ziua înfățișării, nu este un interval de 3 zile libere, președintele va acorda un nou termen de 24 ore.

Art. 6. — La ziua fixată, președintele tribunalului, sau judecătorul care-i ține locul, asistat de grefier, înainte de-a începe judecarea proceselor, va primi pe părți în camera de consiliu...

COMENTAR. 1. — Procesele intentate pe baza legii proprietărilor, se judecă la tribunal ca primă instanță de către un singur judecător. Atât la tribunal cât și la judecătorie ca și înaintea instanțelor superioare, litigiile acestea se judecă în Camera de consiliu, unde se pronunță și hotărârile date. Aceste dispozițiuni au fost înscrise în legea proprietărilor, nu pentru a se păstra secretul debaterilor, ci numai pentru o mai urgentă soluționare a pricinilor. Măsurile acestea au fost luate de legiuitor numai ca o favoare pentru proprietari, deci numai dânsii s'ar putea plânge de nerespectarea lor, și aceasta numai în măsura în care această nerespectare i-ar putea dăuna. De-aceia, dacă din eroare, judecata a avut loc în ședință publică în loc să se urmeze în Camera de consiliu, nici proprietarul și nici chiriașul nu se pot plânge de aceasta, dacă s'au înfățișat în sala de judecată, asemenea judecare a procesului necauzându-le nici un prejudiciu. De-asemena, părțile nu se vor putea plânge de faptul că hotărârea a fost pronunțată în ședință publică în loc să fie rostită în Camera de consiliu, pronunțarea în Camera de consiliu nefiind prescrisă de legiuitor pentru păstrarea vreunui secret. Ba dimpotrivă, atât judecarea în ședință publică precum și pronunțarea hotărârilor în public au fost instituite în legiuitirile moderne ca o garanție în plus pentru o mai bună și mai dreaptă distribuire a justiției, și deci părțile nu vor avea cuvânt să se plângă de faptul că au fost judecate și s'a rostit hotărârea sub egida unei garanții în plus, pe care legiuitorul o socotește atât de esențială în împărțirea dreptății încât călcarea ei a fost sancționată de nulitate. Faptul că procesul s'a judecat prin greșala judecătorului și prin tăcerea părților, în sala de ședințe în loc să se judece în Camera de consiliu, nu schimbă natura afacerii și nu implică vreo renunțare a proprietarului la beneficiul căilor sumare, prevăzute de lege. Observăm încă odată că din felul în care e redactat art. 6, reiese în mod clar că în intenția legiuitorului a fost să facă din instanța deschisă după procedura sumară, o jurisdicție grațioasă. Dovadă că textul se exprimă „la ziua fixată“, pe când dacă în mintea autorului

legei ar fi fost că se urmează un proces, el s'ar fi exprimat „la ziua fixată pentru judecată”. Mai departe, legiuitorul se exprimă „înainte de-a începe judecarea proceselor”. Dacă în intenția legiuitorului ar fi fost că și pricinile cercetate pe baza legii proprietarilor, sunt adevărate procese, de sigur că s'ar fi exprimat „înainte de-a începe judecarea celorlalte procese”, așa cum se exprimă în art. 13, când dispune că contestațiunile se vor judeca cu precădere „asupra celorlalte procese”, pentru că în sistemul legiuitorului dela 1903, contestațiunile după legea proprietarilor, sunt adevărate procese, pe când pricinile angajate pe calea sumară, sunt afaceri de natură grațioasă. Mai departe, legiuitorul se exprimă nu că părțile se vor înfățișa ca în orice proces, ci numai că președintele le „va primi” în Camera de Consiliu, așa cum părțile sunt primite în materie de referé, atunci când sunt invitate în Camera de consiliu, pentru explicațiuni. Din aceste dispozițiuni coroborate, ale art. 6 ca și din cele pe care le vom examina mai jos, reiese în mod clar și persistent că legiuitorul a fost încredințat că el institue, prin calea sumară, o jurisdicție grațioasă, pe care numai o practică constantă a instanțelor noastre de toate treptele, a transformat-o, printr'o mai largă interpretare a legii, într'o jurisdicție de natură contencioasă.

DESBATERI PARLAMENTARE. — *Expunere de motive* 2.— Sub imperiul legislației noastre de astăzi, drepturile proprietarului nu sunt îndestul de garantate, astfel că prin mulțimea formalităților de îndeplinit, prin lungimea termenelor de urmărire și judecare și prin posibilitatea de-a prezenta cu ușurință contestațiuni și cereri incidentale, ori intervențiuni, de multe ori urmărirea chiriașului sau arendașului devine iluzorie.— Este cert că interesele debitorului urmărit trebuiesc ocrotite, pentru a-l pune la adăpostul urmăririlor nedrepte și vexatorii, nu este mai puțin adevărat că interesele proprietarului și ale creditorilor urmăritori substituiți în locul lor, merită și ele o mare atențiune.— Experiența a dovedit că aplicarea dispozițiilor aflate în legea noastră de procedură, cu privire la efectul obligațiilor ce izvorăsc din contractele de locațiune, dau loc la multe mijloace de șicane, de care debitorul urmărit se servește cu profuziune pentru a îngreuna și de multe ori a zădărnici drepturile proprietarului care urmărește, în tocmiştea dispozițiilor astăzi în vigoare, înlesnește chiriașului de rea credință puțința de-a ocupa indefinit imobilul fără a plăti

chiria și fără a-și îndeplini celelalte obligațiuni, care îi sunt impuse prin contract.— Proiectul, ce am onoarea a prezenta, are de scop de-a înlătura greutatea înfăpinate de proprietarul urmăritor, de-a înlătura nedreptele împotriviri prin intervențiuni și contestațiuni, cari constituiesc mari piedici la realizarea dreptului proprietarului; cu un cuvânt, voesc a face ca dreptul proprietarului să fie înconjurat de astfel de garanții încât realizarea lui să nu fie zădărnicită, nici întârziată.

Raportul la Senat. 3.— Creanța locatorului este una din cele mai protejate de lege. S'a observat însă, în practică, că toate garanțiile cu care este asigurat dreptul proprietarului, devin adeseori iluzorii față cu mijloacele de șicană de care pot dispune arendași și chiriași. Scopul legii de față este a face reale garanțiile de care vorbim.

Senat. 4.— Mie mi se pare primejdios lucru de-a se da interese importante, care pot avea de obiect sume însemnate, dacă sunt moși din acele mari, să dăm judecarea acestor pretențiuni care nu sunt bazate pe acte autentice, să le dăm să le judece numai președintele tribunalului,

căci un proprietar poate să vină să afirme multe și cu o hotărâre sumară să se execute asemenea pretențiuni de multe ori foarte însemnate? — Nu e bine, Domnilor, să dăm în hotărârea președintelui sau, dacă președintele e bolnav, în hotărârea judecătorului de ședință sau a judecătorului supleant, judecarea unor chestiuni de așa mare importanță. Domnilor, eu socotesc că ar fi mai bine, fiindcă procedura e sumară și fiindcă totdeauna în camera de consiliu se găsesc doi judecători, pe lângă președinte să ia parte la această judecată sumară și celălalt judecător. Dacă se va face divergență nu e așa mare lucru, căci se poate complecta cu al treilea judecător (*Leon Sachelarie*). — Amendamentul propus e nejustificat. Pentru ce? Pentru că nu e vorba aci de judecarea contractelor acestora. Articolul este foarte clar: președintele chiamă pe părți numai pentru oarecare observațiuni ce ar avea să facă. Contractele sunt executorii prin ele înșile. Dar oare garanția pe care onor. preopinent o cere este ea reală sau nu? Până azi, președintele tribunalului este singurul judecător inamovibil; credeți Dv. că este o garanție mai mare pentru chiriași și arendași, dacă adaugi încă un judecător amovibil pe lângă președinte? Domnilor, ori adoptăm sistemul acesta că contractul este executoriu prin el însuși, cu această garanție că președintele tribunalului să cerceteze, ori nu-l adoptăm și atunci rămânem în starea în care ne găsim azi; ori legea de față tocmai scopul acesta îl are ca să facă ca judecata să fie mai expeditivă; dacă veți pune că doi judecători să judece, atunci mai bine nu s'ar face această lege și să rămânem în starea actuală de lucruri (*C. Nacu, raportor*). — Domnilor senatori, a schimba art. 6 în sensul cum vroiește d-l Sachelarie ar fi a lua legii tocmai partea ei cea mai interesantă.

Ceiace am voit noi, e ca în această materie să se poată merge cu repeziune (*C. I. Stoicescu, ministrul Domeniilor*). Sistemul propus de onor. d-l senator ne-ar duce la calendele grecești, fiindcă d-sa cere să fie doi judecători. Dar presupuneți că nu ar fi acolo președintele și că cei doi judecători ar cădea în divergență. Să se amâne judecata până va veni președintele? Dar se poate ca președintele să fie bolnav. Să se aștepte până se va însănătoși? Apoi aceasta nu mai e urgență și ar însemna să înlăturăm economia legii (*Petre Grădișteanu*).

DOCTRINA. 5.— Judecătorul va asculta pe părți în Camera de consiliu înainte de începerea proceselor. — Pentru ce-a prescris legiuitorul ca aceste procese se vor judeca în Camera de consiliu? pentru a dovedi și mai mult că procedura e sumară și pentru că aceste afaceri fiind judecate numai de un judecător nu ar fi avut senz să între singur în ședință, unde e știut că trebuie totdeauna cel puțin doi judecători (*Demitriu, pp. 23-24*).

6.— Dacă într'un proces urmărit după legea proprietarilor, părțile deși au fost citate și strigate la camera de consiliu, totuși au fost judecate în camera de ședință, ele fiind de față și nefăcând nici o obiecțiune, nu există nici o nulitate, și acest motiv nu poate să aducă casarea deciziei pronunțată de instanța de fond. Pentru ca să existe motiv de casare, trebuie ca părțile să fi fost chemate în camera de consiliu, iar judecata să fi avut loc în camera de ședință, în lipsa uneia din ele, prin urmăre fără să fi consimțit la aceasta (*Alexandrescu—Pand. Rom., 1923. 3. 116*).

7.— Decizia Curții de Casație, al cărei rezumat l'am reprodus mai sus, pune cu drept cuvânt, în principiu că pronunțarea hotărârii, dată conform legei proprietarilor, în ședință publică, nu

este o cauză de nulitate a acestei hotărâri, întrucât această împrejurare nu aduce nici un prejudiciu părților. — Tot pentru același motiv s'a decis la 24 Junie că faptul că desbaterile, în privința legii proprietarilor, iar nu numai pronunțarea hotărârii, ar fi avut loc în ședință publică, nu poate fi o cauză de nulitate și nu poate atrage casarea hotărârii (*Jurispr. Gen.*, 1924, p. 79, sp. 155).

8.— Toate acțiunile introduse pe baza legii proprietarilor, se judecă atât de prima instanță, cât și de instanțele superioare, în camera de consiliu (art. 6, 10 și 12 legea proprietarilor).— Imprejurarea că judecata ar fi avut loc în ședință publică, nu este o cauză de nulitate, mai ales dacă părțile n'au ridicat nici o obiecțiune în această privință, și dacă judecata a urmat astfel numai în prima instanță, întrucât este de principiu, după cum foarte bine o spune și Curtea, în unul din considerentele sale, că nulitățile de procedură dela prima instanță sunt acoperite prin decizia instanței superioare.— În orice caz, un viciu de procedură nu poate schimba caracterul acțiunii; așa că foarte bine s'a decis în specie, că termenul de apel era tot cel prevăzut de legea proprietarilor, întrucât acțiunea a fost introdusă și judecată după procedura sumară a acestei legi. Decizia Curții de Casație, ce publicăm astăzi, este deci la adăpost de orice critică (*Alexandresco—Dreptul*, 1909, Nr. 35, p. 275).

9.— Judecata în Camera de consiliu nu însemnează judecată în ședință secretă, în opunere cu ședință publică, ci însemnează că procesul se ia cu precădere și că desbaterile sunt sumare (*N. Jac Constantinescu*, p. 168).

10.— Judecata se face în camera de consiliu. Hotărârea se dă la tribunal ca și la judecătoria de ocol cu un singur judecător.

Jurisdicția camerei de consiliu nu este de ordine publică în sensul că dacă judecata s'a făcut în ședință publică hotărârea este nulă. (*P. Vasilescu*, Nr. 566, p. 516).

11.— Potrivit art. 1 și urm. din legea asupra drepturilor proprietarilor, desbaterile procesului și pronunțarea hotărârii se face în Camera de consiliu, pentru ca soluțiunea afacerii că aibă loc mai curând; totuși faptul că desbaterile și pronunțarea hotărârii au avut loc în ședință publică, nu poate forma obiectul unui motiv de recurs, mai ales că nu există nici un prejudiciu pentru părți (*N. Georgean—Studii Juridice*, II, p. 117).

JURISPRUDENȚĂ. 12.— În acțiunile intentate conform legii proprietarilor, tribunalul nu violează principiul publicității din art. 118 pr. civ. când pronunță hotărârea în camera de consiliu, ci se conformă regulii speciale și excepționale a legii proprietarilor (*Cas. J.*, Nr. 141/915, B. p. 180; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 18, p. 284, sp. 270; *C. Jud.*, 1915, Nr. 45, p. 374; în același sens *Cas. I.*, Nr. 140/915, B. p. 180, nota).

13.— După legea proprietarilor, în cazul când pronunțarea hotărârii sau chiar desbaterile s'ar face în ședință publică, iar nu în camera de consiliu, cum cere această lege, aceasta nu poate atrage casarea unei hotărâri pronunțată conform regulii de drept comun în ședință publică, mai cu seamă că nu se vede și nu se poate justifica vreun prejudiciu din faptul că hotărârea nu s'a pronunțat în camera de consiliu (*Cas. I.*, Nr. 374/914, B. p. 364; *C. Jud.*, 1914, Nr. 77, p. 628).

14.— Fiind constant în fapt că recurenții s'au prezentat înaintea Curții de fond și au pus concluziuni, primind fără nici o obiecțiune judecata în ședință publică, ca atare ei nu se pot plânge direct înaintea Curții de Casație că au fost lipsiți de be-

neficiul legii proprietarilor (Cas. I, Nr. 1164/923, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 4, p. 111, sp. 220).

15.— Conform art. 6 legea proprietarilor, procesele după această lege, se judecă în camera de consiliu, însă judecarea lor în ședință publică nu atrage nulitatea căci această lege a prevăzută judecarea în camera de consiliu pentru a înlesni și accelera judecarea unor asemenea procese considerate urgente, iar nu pentru a exclude fără nici o rațiune debaterile publice (Cas. II, Nr. 78/925, B. p. 250).

16.— Dispozițiile din art. 6 legea proprietarilor, ca judecata în această materie să aibă loc în camera de consiliu, a fost edictată în vederea judecării în mod mai urgent și sumar a acestor pricini; deci atâta timp cât partea nu dovedește prejudiciul ce i-a fost cauzat prin faptul că o astfel de judecată a urmat în ședință publică, în loc de camera de consiliu, nu se poate obține casarea deciziei instanței de fond numai din cauza acestei procedări (Cas. I, Nr. 4347/926, *Jurispr. Gen.*, 1927, Nr. 7, p. 215, sp. 334).

17.— Părțile nu pot ataca cu recurs hotărârile judecătorești în interesul abstract al legii, ci numai în măsura în care îi prejudiciază interesele.— Simpla procedură a instanței de fond de-a pronunța hotărârile în ședință publică în loc de camera de consiliu, nefiind de natură a aduce vreun prejudiciu părții, nu se poate formula din această cauză un motiv de casare (Cas. I, Nr. 630/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 13, p. 403, sp. 984; *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 20, p. 489, sp. 478; *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 3, p. 79, sp. 155).

18.— Procedura specială prevăzută de legea din 1903 a fost edictată în favoarea proprietarilor și ca atare, chiriașul chemat în judecată pe femeii acestei legi, dacă a fost judecat în șe-

dință publică după dreptul comun și nu în camera de consiliu, prin această n'a fost prejudiciat cu nimic, ci din contră a beneficiat de-o procedură mai favorabilă lui și din această cauză dânsul nu este îndreptățit a formula motiv de casare pentru că a fost judecat în ședință publică și nu în camera de consiliu (Cas. I, Nr. 771/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 15, p. 462, sp. 1105).

19.— Dispozițiile art. 12 din legea proprietarilor, care prevede judecarea și pronunțarea hotărârilor în camera de consiliu, se întemeiază pe urgența afacerii, iar nu pe secretul debaterilor sumare, și nerespectarea acestei dispozițiuni, nefiind prescrisă sub pedeapsă de nulitate, nu poate atrage casarea hotărârii pronunțată conform dreptului comun în ședință publică, mai cu seamă când nu se vede nici nu se justifică vre-un prejudiciu din faptul că hotărârile nu s'a dat în camera de consiliu (Cas. I, Nr. 16/915, *Dreptul*, 1915, Nr. 16, p. 121; în același sens Cas. II, Nr. 125/928, B. p. 409).

20.— Legea proprietarilor prevede că afacerea se va judeca și hotărârile se va pronunța în camera de consiliu din cauză că afacerea este urgentă și debaterile sumare, iar nu din cauza secretului debaterilor, astfel că dacă tribunalul judecă afacerea în ședință publică, aceasta nu poate atrage casarea sentinței (Cas. I, Nr. 833/912, *Jurispr. Rom.*, 1913, p. 127).

21.— Judecarea procesului în ședință publică de către Curtea de apel nu atrage casarea deciziei, de oarece legea proprietarilor a prevăzută judecarea în camera de consiliu numai pentru a înlesni și accelera judecarea unor asemenea procese, considerate ca urgente, prin cercetări sumare, iar nu pentru a exclude fără nici o rațiune debaterile publice (Cas. I, Nr. 34/915, B. p. 82; *Jurispr. Română*, 1915, Nr.

14, p. 221, sp. 207; *C. Jud.*, 1915, Nr. 47, p. 390).

22.— Dacă legea proprietarilor prevede că afacerile intentate pe baza ei, se vor judeca în camera de consiliu, această măsură este dictată numai în interesul rezolvării urgente a proceselor; împrejurarea că instanțele de fond rezolvă aceste afaceri în ședință publică, unde părțile au garanția unei mai largi publicități, nu este de natură prin ea însăși a atrage anularea hotărârilor și părțile nu se pot plânga că li s'a aplicat o măsură care consitue o garanție mai mult în favoarea lor (*Cas. I, compl. de chirii, Nr. 931/924, Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 25, p. 787).

23.— O afacere judecată la Tribunal în camera de consiliu, conform legii proprietarilor, chiar fără drept, dar judecată la Curtea de apel conform dreptului comun, în ședință publică, viciul de procedură dela Tribunal s'a acoperit în apel și nu mai poate constitui un motiv de casare (*Cas. I, Nr. 2271/925, Pand. Săpt.*, 1926, Nr. 4, p. 77).

24.— Simplul fapt că judecătorul de ocol a pronunțat, în lipsa reclamantului, cartea de judecată în ședință publică, nu implică o renunțare la legea proprietarilor, pe baza căreia se intentase acțiunea (*Cas. I, Nr. 4/918, Jurispr. Rom.*, 1916-1918, Nr. 29, p. 459, sp. 465).

25.— Prin simplul fapt că o acțiune introdusă pe baza legii proprietarilor și judecată de judele de ocol, după dispozițiunile cuprinse în această lege, a fost cercetată în ziua pronunțării în ședință publică, nu se poate schimba caracterul acțiunii întrucât nici partea reclamantă n'a făcut vreo declarațiune în acest sens înaintea primei instanțe și nici pârâțul n'a ridicat vreo obiecțiune în această privință (*Cas. I, Nr. 39/909, B. p. 38; Dreptul*, 1909, Nr. 35, p. 274).

26.— Procedura după care se judecă o acțiune nu trebuie să rezulte din termenii expresi ai petiției introductive, ci din natura afacerii.— Prin urmare, când acțiunea, prin obiectul ei și pentru temeiurile pe care se bazează, urma să fie judecată conform legii proprietarilor, din acest punct de vedere bine a fost judecată de Tribunal în camera de consiliu (*Cas. I, Nr. 2271/925, Pand. Săpt.*, 1926, Nr. 4, p. 77).

27.— Fiind constant în speță că la termenele anterioare recurentul a fost citat în Camera de consiliu, astfel că avea cunoștință de locul unde era chemat și de cauza în care urma să se judece, iar pe de altă parte dânsul nedovedind vătămarea ce îi s'a adus prin faptul că a fost citat în ședință publică în loc de Camera de consiliu, — formă a cărei nerespectare nu este prevăzută de lege sub sancțiunea unei nulități exprese, urmează că recursul său bazat pe împrejurarea că deși se judecă după legea proprietarilor, a fost greșit citat în ședință publică și decizia s'a judecat în lipsă, devine nefundat (*Cas. I, compl. de chirii, Nr. 975/925, Jurispr. Gen.*, 1925, Nr. 31, p. 978, sp. 1732).

28.— Lipsa mențiunei în citație că chemarea e făcută în camera de consiliu, nu poate atrage nulitatea ei față de inexistența unui text care să prevadă această nulitate și când prin chiar procesul-verbal de înmânare a citației se constată că s'a înmănat odată cu citațiunea și un exemplar după acțiunea în care partea era făcută atentă că este chemată a se judeca în camera de consiliu (*Ocol mixt R.-Sărat, Nr. 245/927, Dreptul*, 1927, Nr. 42, p. 342).

29.— Caracterul contencios al unei cereri nu exclude judecarea ei în Camera de consiliu, fiind constant că legea chiar prevede în cazuri concrete judecarea în Camera de Consiliu a

unor cereri cu caracter neindoielnic contencios, cum sunt cele de onorar de avocat și cele după legea proprietarilor.— Publicitatea debaterilor, legea o edictează în interesul părților care deci pot renunța la ea. În speță, fiind constant că instanța de fond a

judecat în Camera de Consiliu, după cererea părților, care deci au renunțat la publicitatea debaterilor, Curtea de fond a dat decizia sa fără călcarea legii (Cas. J, Nr. 132/932, *Pand. Rom.*, 1933. 3. 50).

...în persoană sau prin procurator, va asculta observațiunile lor sumare...

COMENTAR. 30.— Practica îndelungată și constantă a instanțelor noastre de toate treptele, admite ca părțile, deși primite pentru observațiuni sumare, să se prezinte în persoană asistate de avocat, sau prin procurator și să pună concluziuni, după debateri ample și contradictorii, ca în orice proces de drept comun. Practica aceasta, consacrată de o aplicare de zeceni a legii, face să se uite adesea de procedura urgentă și sumară, instituită de legiuitor; noțiunile de urgent și sumar, aplicându-se numai în înțelesul că pârâțul nu poate face cerere reconvențională sau chemări în garanție. Cu toate acestea, în intenția legiuitorului n'a fost să facă din Camera de consiliu o jurisdicție contencioasă, dovadă că textul nu vorbește aci de concluziuni, pe care să le pună părțile, ca în orice proces de natură contencioasă, ci de simple observațiuni și încă sumare. Această dispozițiune, coroborată cu celelalte prevederi și expresiuni ale art. 6 ca și cu textele pe care le-am mai amintit, vădese în chip limpede că procedura deschisă de autorul legii, pe calea art. 3, este de natură grațioasă, care abia în apel devine jurisdicție contencioasă, întocmai ca în materia ordonanțelor prezidențiale, date pe baza art. 66-bis pr. civilă.— În conformitate cu dispozițiunile procedurii civile, care admite principiul oralității debaterilor, neprezentarea reclamantului în instanță apără pe pârât de pretențiunile celui absent, instanțele judecătorești fiind în drept a-i respinge cererea ca nesustinută, cu excepția celor prescrise de legea organică a Curții de Casație, în cazul când partea absentă cere în scris să fie judecată chiar în lipsa ei din instanță. Legea de accelerare, neaplicându-se în materiile judecate după legea proprietarilor, judecătorul nu va avea îndatorirea să cerceteze, în lipsa reclamantului, actele dela dosar și nu-i va putea admite pretențiunile chiar dacă le găsește întemeiate.

DOCTRINĂ. 31. — Dacă reclamantul, legiuitor citat, cu observarea termenelor prescrise de această lege excepțională, la ziua înfățișării nu se prezintă, hotărârea apără pe pârât de pretenția reclamantului (Alexandrescu, T. IX, p. 351).

32.— Această lege specială se caracterizează prin urgență și procedură specială (P. Vasilescu, Nr. 563, p. 513).

33.— Deși art. 6 prevede că judecătorul va asculta observațiunile sumare ale părților, e nețagăduit că o adevărată judecată

se face înaintea sa, ceiace constituie o garanție și pentru chiriș sau arendaș ca și pentru proprietar. — În acest sens și explicațiunile date în Senat de dl ministru C. I. Stoicescu. — Judecata e sumară numai în înțelesul că locatarul nu poate, prin o cerere reconvențională, zădărnici exercițiul drepturilor proprietarului (C. Botez, p. 273-274).

JURISPRUDENȚĂ. — 34. — Conform principiilor de drept comun puse prin art. 143 și 149 pr. civ., se dă hotărâre în lipsă contra acelei părți care, la ziua

înfățișării n'a răspuns la striga-rea pricinei sale, și o asemenea hotărâre apără pe părți de pretențiunile reclamantului. — La acest principiu nederogând nici legea proprietarilor, care prin art. 6 confirmă principiul procedurii orale precum nici legea Curtii de Casație, care prin art. 57 confirmă acelaș principiu, rezultă că recurentul în Casație,

în afacerile judecate de instanțele de fond pe temeiul legii proprietarilor, nu se poate judeca în lipsa părții recurente, după memoriul cu motivele de casare depuse la dosar, ci în lipsa recurenților recursul urmează să fie respins (Cas. I, Nr. 171/906, B. p. 705; C. Jud., 1906, Nr. 32, p. 225).

...va cerceta actele depuse de fiecare din ele, [după care neapărat va rămâne în dosar copii certificate de cel ce le-a [depus, conform cu originalul și vizate de președintele tribunalului. Președintele tribunalului sau judecătorul de ocol va hotărâ asupra cererii cel mult în 24 ore dela înfățișarea părților înaintea sa...

COMENTAR. 35.— Desbaterea în Camera de consiliu fiind presupusă de legiuitor sumară, s'a impus părților să lase la dosar copii certificate după actele de care s'au servit, copii ce se vor viza și de către președinte. Aceste dispozițiuni, care nu se respectă în practică, cel puțin în ce privește viza președintelui, se explică prin aceea că în intenția legiuitorului fiind să reducă debaterile orale la proporțiile unor simple observațiuni sumare, a înțeles ca în asemenea afaceri să rămână urme scrise a celor ce s'au desfășurat, înstituind astfel un rudimentar început de procedură scrisă. — Tot din motive de urgență și tot pentru că legiuitorul nu socotește asemenea afaceri ca adevărate procese, el a impus ca hotărârea să se pronunțe în cele 24 de ore după înfățișarea părților, ceiace înlătură orice ideie de amânare a unor asemenea afaceri. Dispoziția aceasta nefiind sancționată de nici o decădere, ea nu se respectă în practica judecătorească, nu numai din cauza aglomerării instanțelor, dar și din cauza că dându-se afacerilor judecate în Camera de consiliu, proporțiile și caracterul unor adevărate procese, cu debateri largi și amânări de tot felul, urgența impusă pentru pronunțarea hotărârii, a devenit fără utilitate și a rămas fără senz.

DOCTRINĂ. 36.— O derogare dela dreptul comun e obligația ce-o impune legiuitorul părților de a lăsa neapărat la dosar copii certificate de cel ce le-a depus ca conforme cu originalul, aceste copii vor fi vizate de judecător (Demitriu, p. 24).

37.— În apel s'a decis însă că Tribunalul nu e dator să se pronunțe în 24 ore, căci art. 12 nu prevede nici un termen; termenul pronunțării hotărârii în 24 ore se aplică numai la prima instanță nu și în apel (N. Jac Constantinescu, p. 169).

JURISPRUDENȚĂ. 38.— Dispoziția art. 6 din legea proprietarilor, în ce privește termenul pronunțării, se aplică numai la hotărârile cari se pronunță de judecătorul de ocol sau de președintele tribunalului în primă instanță, iar nici de cum în apel, care se judecă conform art. 12 din aceeași lege și care articol nu prevede vreun termen în care trebuie să se pronunțe hotărârea dată astfel de instanțele de apel (Cas. I, Nr. 21/910, B. p. 18; C. Jud., 1910, Nr. 22, p. 173; Dreptul, 1910, No. 27, p. 213).

...Hotărârea va fi motivată. Dacă dela primirea citațiunei până la ziua înfățișării nu este un interval de trei zile liberă, președintele va acorda un nou termen de 24 ore.

COMENTAR. 39.— Legiuitorul impune magistratului să-și motiveze hotărârea. La prima vedere, această dispoziție pare complet

inutilă, căci e dela sine înțeles că orice hotărâre judecătorească trebuie să fie motivată. Dacă ne referim însă la intenția legiuitorului, care nu s'a gândit un singur moment să facă din Camera de consiliu o jurisdicție contencioasă, dispoziția aceasta capătă senz. În intenția legiuitorului nefiind proces în Camera de consiliu, nu putea fi nici hotărâre, în adevărată și întreaga accepție a acestui act juridic. Legiuitorul voind totuși să-i atribue toate efectele și întreaga putere a unei adevărate hotărâri, a înscris în art. 6 îndatorirea pentru judecator de-a motiva. Când dar însuși legiuitorul s'a crezut obligat să ceară în mod expres motivarea hotărârilor, date în pricinile rezolvate în Camera de consiliu, ce altă dovadă mai e necesară ca să demonstreze că în intenția legiuitorului a fost să dea Camerei de consiliu, cel puțin la prima instanță, caracterul unei jurisdicții gratuite? Legea cere un interval de cel puțin trei zile libere, între primirea citației și ziua de înfățișare. Dacă acest termen n'a fost respectat, pricina se amână pentru a doua zi. — Termenul e prescris numai în favoarea pârâtului, pentru a-și prepara apărarea și procura actele ca să nu fie surprins de adversar nepregătit. De-aceia el poate renunța la acest termen și primi judecata chiar dacă intervalul de trei zile n'a fost respectat. E de sine înțeles că dispoziția legii se aplică numai la primele citații și la prima instanță, căci la termenele ulterioare și în instanța de apel, părțile sunt presupuse că cunosc procesul și că au apărarea preparată în așa fel încât nu se mai pot teme de surprize. — În cazurile de extremă urgență, președintele tribunalului sau judecătorul de ocol, apreciind împrejurările cauzei, va putea scurta termenul de trei zile, citând părțile chiar pentru aceeași zi, fără a mai fi nevoie să motiveze urgența declarată, întrucât însăși legea proprietarilor declară urgente afacerile judecate pe baza ei.

DESBATERI PALAMEN-TARE.— *Expunere de motive.*—40. Se vor respecta părții chemate, trei zile între primirea citației și ziua judecării.

Raportul la Senat.— 41.— La finele alin. I, dela art. 6 s'a adăugat că hotărârea dată de președinte sau de judecătorul de ocol trebuie să fie motivată.

DOCTRINĂ. 42.— În fine, nu se va putea judeca un asemenea proces dacă la primirea citației până la înfățișare nu ar fi un interval de trei zile libere, în care caz afacerea se va amâna pe a doua zi (Demitriu, pp. 24—25).

43.— Dacă pârâtul ar cere-o, termenul fiind dat numai în interesul lui, el putând să renunțe expres sau tacit la acest termen (V. Benișache, p. 23).

JURISPRUDENȚĂ. 44.— Înaintea judecătorilor de ocoale și a tribunalelor statuând în apel, termenul de înfățișare trebuie să

fie cât de scurt, fiind suficient ca el să fie pus în vederea pârâtului cu trei zile înainte de ziua înfățișării, afară de cazuri urgente când poate fi chiar în aceeași zi. Dacă din această din urmă împrejurare instanțele de fond sunt datoare a cerceta urgența care reclamă prescurtarea termenului, o atare îndatorire nu este necesară atunci când însăși legea declară afacerea de natură urgentă, cum este legea proprietarilor. — Prin urmare, după această lege, tribunalul poate să dea hotărârea sa cu un termen de citarea părților mai mic de trei zile, fără ca prin aceasta să violeze art. 6 din legea proprietarilor și art. 61 din legea judecătorilor de ocoale (Cas. I, Nr. 350/920, *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 15, p. 219, sp. 185).

45.— În caz când intervalul de trei zile dintre data intentării unei acțiuni potrivit legii proprietarilor și data primelor citații nu este respectat, urmează a se

acorda pârâtului un termen pentru a-și pregăti apărarea (Trib. Bălți II, Journ. Nr. 2307/928, *Pand. Rom.*, 1930. 2. 87).

46.— Prin art. 6 legea proprietarilor, se dispune ca dela primirea citațiunei până la ziua înfățișării să fie un interval de trei zile libere, iar dacă acest

termen n'a fost observat, președintele sau judecătorul va acorda un nou termen de 24 ore.— In caz când aceste prescripțiuni n'au fost ținute în seamă și s'a dat hotărâre în baza unui act de procedură nul, atunci acea hotărâre este nulă (Trib. Ilfov II, Nr. 816 din 1903, *C. Jud.*, 1904, Nr. 6, p. 50).

Art. 7. — Dacă cererea cuprinde mai multe capete, din cari unul relativ la despăgubiri pentru degradațiuni ale imobilului, sau pentru reparațiuni, și, dacă pentru constatarea acestora, este necesitate de martori, sau de facerea unei expertize, se va statua asupra acestor puncte după chemarea, conform art. 5, a părților, și se va dispune ca în termen de cinci zile libere, să se facă constatarea locală, ascultarea de martori sau expertiza.

Art. 7.— Dacă cererea cuprinde mai multe capete, din care unul relativ la despăgubiri pentru degradațiuni ale imobilului, sau pentru reparațiuni...

COMENTAR. 1.— Art. 1 din lege conferă proprietarului latitudinea să-și realizeze toate drepturile cari izvorăsc din contractele de închiriere sau de arendare. Art. 2 se ocupă numai de două din aceste drepturi — de plata locațiunii și de evacuare — și organizează în același timp procedura după care instanțele de prim resort urmează să soluționeze conflictele de asemenea natură. Art. 7—10 se ocupă de celelalte drepturi derivând din contracte și în deosebi de despăgubiri pentru degradațiuni și de reparațiunile locative, prescriind probatoriile și felul de-a le administra. — În ce privește despăgubirile bănești, s'au ridicat două chestiuni: 1) dacă proprietarul se poate judeca după procedura sumară numai în decursul locațiunii sau și după expirarea contractului și 2) dacă proprietarul poate intenta pe calea sumară, acțiuni exclusiv numai pentru pretențiuni bănești, sau dacă aceste acțiuni trebuie să tindă în principal la reziliere, evacuare sau plată locațiunii, urmând ca pretențiunile bănești să figureze totdeauna ca un capăt de cerere secundar. În ce privește prima chestiune, cum legiuitorul nu face nici o distincțiune și nu mărginește aplicarea legii la durata locațiunii, este evident că proprietarul va putea folosi procedura sumară și după expirarea contractului. Această cu atât mai mult cu cât unele drepturi, cum sunt daunele pentru reparațiunile locative, proprietarul nu le poate realiza decât după expirarea contractului. A interzice dar proprietarului să uzeze de lege după expirarea contractului, ar însemna să fie împiedicat să-și realizeze unul din principalele drepturi ce izvorăsc pentru el din contract. O astfel de interpretare a legii ar fi potrivnică scopului ei ca și dispozițiilor categorice ale art. 1, care dau dreptul proprietarului de-a-și realiza toate drepturile din contract, deci și dreptul la daune pentru reparațiuni locative, pe care el nu le-ar putea realiza dacă legea s'ar interpreta în sensul că după expirarea contractului, proprietarul nu se mai poate folosi de căile ei sumare. În ce privește cealaltă chestiune, dacă despăgubirile pot forma ele singure obiectul unei acțiuni în justiție, după calea sumară a legii, legea proprietarilor nefăcând nici în această privință vreo distincție și neimpunând, prin nici un text, proprietarului de-a acționa pe chirieș simultan și pentru reziliere, evacuare sau plată locațiunii, este evident că el va putea cere pe calea sumară numai despăgubiri ca singur cap al cererei sale. De altfel, art. 10 din legea proprietarilor oferă un argument de text în sprijinirea acestei soluțiuni, căci el prevede în mod expres ipoteza când părătul poate fi judecat după procedura sumară, numai pentru despăgubiri.—Singura observațiune de făcut este că atunci când cererea are de obiect și evacuarea sau rezilierea și o cerere bănească, competența primei instanțe se regulează nu după cuantumul cererei ci după valoarea locativă.

DESBATERI PARLAMENTARE.— *Senatul.*— 2.— Art. 7 nu se ocupă decât de degradații și reparații la edecuri, adică la casele și construcțiunile cari se găsesc pe o moșie, pentru că proprietarul, când dă în arendă o moșie, o dă cu toate construcțiunile de pe dânsa. Degradații la casele de pe moși se pot face foarte repede, de aceea expertizele trebuiesc făcute cu toată celeritatea, căci dacă nu s'ar face astfel nu ar fi nimic; de-aceia, dar, se face ancheta în viitor, *in futurum*, și pe această cale repede de 5 zile, mergând experții la fața locului ca să constate degradațiunile făcute și reparațiunile dorite de proprietar. La aceasta se referă art. 7 (*D-1 C. I. Stoicescu, în ședința Senatului dela 20 Fevruarie 1903*).

3.— Domnilor Senatori, comitetul de delegați, de acord cu guvernul, nu primește amandamentul propus, pentru motivele expuse. — Amandamentul propus este următorul: „La art. 7 după cuvintele: „sau pentru reparații” să se adauge cuvintele: „sau pentru necultivarea moșiei la timpul oportun, după obiceiul locului” (*D-1 Const. Nacu, raportor, în ședința Senatului dela 20 Fevruarie 1903*).

DOCTRINĂ. 4.— Art. 7 prevede cazul când proprietarul n'are contract autentic, adică cazul art. 1, cu care e pus în concordanță căci expresiunea.... pentru realizarea tuturor drepturilor.... cuprinde și reparațiunile sau degradațiunile. Naște întrebarea: proprietarul care are contract autentic poate beneficia de art. 7? Credem că cu atât mai mult, însă nu va putea obține despăgubirea pentru reparații, etc. decât după ce se va cita părțile și după ce se va face o descindere sau expertiză, — de va fi nevoie — neputându-se obține imediat pe cale de ordonanță decât plata locațiunei, sau evacuarea imobilului (*Demitriu, pp. 26-27*).

5.— Prin cuvântul *reparații* din acest articol, legiuitorul a înțeles reparațiunile imobiliare urbane ca și reparațiunile ecarfetelor moșilor precum iazurile, magaziile, etc. (*Demitriu, p. 26*).

6.— Cererea proprietarului pentru despăgubiri, provenind din stricăciuni sau penru reparații, poate fi introdusă odată cu acțiunea pentru executarea sau rezilierea contractului (art. 1 combinat cu art. 7 l. proprietărilor), fie separat (*C. Botez și Eug. Barasch, p. 76*).

7.— Puțin interesează dacă cererea relativă la despăgubiri e făcută odată cu acțiunea pentru plata chiriei sau separat, deoarece principiile de competență nu pot fi subordonate modului cum proprietarul înțelege a-și valorifica pretențiunile. E destul ca cererea de despăgubiri să derive din contract, pentru ca să fie supusă normelor de competență care guvernează contractul însuși (*C. Botez și Eug. Barasch, p. 77*).

8.— Dar cazul cel mai frecvent este cel prevăzut de art. 7 din legea proprietarilor. În puterea acestui text, proprietarul poate acționa, după legea proprietarilor, pe chiriașul său pentru despăgubirile provenite din degraările imobilului. Or, în conformitate cu dreptul comun, pe care legea proprietarilor nu-l înfrânge, în tot timpul locațiunei proprietarul nu poate acționa pe chiriaș pentru micile stricăciuni locale, pentru motivul foarte simplu că proprietarul nu poate ști în ce stare va lăsa chiriașul imobilul la mutare. Deci, în drept, asemenea acțiune nu se va putea intența de către proprietar decât la ieșirea chiriașului din imobil. Și atunci aceiași problemă; va porni proprietarul proces în conformitate cu legea din 1903, sau după formele dreptului comun? — De legea proprietarilor, hotărât, nu se va putea servi, de oarece chiriașul părăsind imobilul, în conformitate cu principiile puse de Curtea

de Casație în ultimele ei jurisprudențe, raporturile dela proprietar la chiriaș încetând odată cu mutarea chiriașului, legea din 1903 nu-și mai găsește aplicarea, deci va trebui să se procedeze în conformitate cu codul civil. Și atunci se naște o altă întrebare: în cazul acesta dispozițiile art. 7 din legea proprietarilor devin inutile (St. Antim—*Dreptul*, 1927, Nr. 30, p. 239).

JURISPRUDENȚĂ. 9.— După legea asupra drepturilor proprietarilor, președintele tribunalului sau judecătorul de ocol, fiindcă în marginile competenței sale, au cădere să judece nu numai cererile pentru plata chiriei sau arendei ci și cererea pentru valorificarea oricărui alt drept din contractul de închiriere sau arendare, cum este cererea de reziliere a contractului pentru degradarea imobilului arendat (Cas. I, Nr. 85/905, B. p. 165; *Dreptul*, 1905, Nr. 22, p. 177).

10.— Din combinația art. 1, 2, 4, 6, 7 și 10 din legea proprietarilor rezultă că proprietarul, pentru plata chiriei sau arendei, precum și pentru realizarea tuturor drepturilor cari izvorăsc din contractele de închiriere și de arendare, are dreptul a se judeca pe calea sumară după formele și termenele prevăzute de această lege specială. Nefiind în lege nici o dispoziție care să distingă cazul când contractul este în lucrare de cazul când a expirat, este nefundată interpretarea că legea s'ar aplica numai în timpul duratei contractului; cu atât mai mult că sunt drepturi, cum e cel de daune pentru degradațiuni locative, pe cari proprietarul nu le poate realiza decât după expirarea contractului și în acest caz ar urma că proprietarul să fie lipsit de garanțiile ce legea a voit a-i da pentru ca realizarea dreptului său să nu fie nici zădărnicită și nici întârziată (Cas. II, Nr. 58/913, B. p. 434; *Id.*, Nr. 94/913, B. p. 768).

11.— Nefiind în lege nici o dispozițiune specială, care să distingă cazul când contractul este în curs de lucrare, de cazul când a expirat, nu se poate susține că această lege specială se aplică numai în timpul duratei contractului, cu atât mai mult cu cât sunt drepturi, cum este dreptul de daune pentru degradațiuni aduse imobilului ori reparațiuni locative, pe cari proprietarul nu le poate realiza decât după expirarea contractului și în acest caz ar urma ca proprietarul să fie lipsit de garanțiile ce legea a avut de scop a-i da pentru realizarea dreptului său să nu fie nici zădărnicită nici întârziată (Cas. I, Nr. 796/911, B. p. 1391).

12.— De vreme ce este stabil că proprietarul poate să întenteze acțiune în virtutea legii proprietarilor și după expirarea contractului de locațiune, trebuie să se admită că el poate face cerere de despăgubiri pentru degradațiuni, pe cale sumară a celeiași legi și după ce termenul de locațiune a expirat, cererea ce se bazează pe drepturile ce izvorăsc pentru proprietar din contract și este sancțiunea obligațiunii locatarului de a se comporta față de imobil ca un bun părinte de familie (Cas. II, Nr. 57/919, *Dreptul*, 1919—1920, Nr. 7, p. 78).

13.— Pentru realizarea drepturilor ce izvorăsc din contractele de închiriere, între care sunt și acelea relative la stricăciunile cauzate de chiriaș la imobilul închiriat, proprietarul este în drept să facă cerere în justiție pe calea sumară indicată de legea proprietarilor iar acest drept nu este limitat numai la timpul duratei contractului de închiriere, ci și după expirarea lui, deoarece pe de-o parte, în această privință legea nu face nici o distincțiune, iar pe de altă parte, drepturi ca acele de daune pentru degradațiunile făcute imobilului închiriat, cum sunt cele din speță, nici nu pot fi realizate

de proprietar decât după expirarea contractului.— Așa fiind, bine și legal instanțele de fond au judecat prezenta acțiune conform legii proprietarilor, deși a fost intentată după expirarea contractului (Cas. I, Nr. 2383/930, *Jurispr. Gen.*, 1931, Nr. 16, p. 498, sp. 618).

14.— Cererea pentru despăgubiri, provenind din degradățiuni se poate îndrepta pe calea sumară prevăzută de legea proprietarilor numai atunci când se face împreună cu cererea pentru respectarea de către chiriaș sau arendaș și a celorlalte stipulațiuni din contract, iar nu și în cazul când o asemenea cerere de despăgubiri—după expirarea contractului—face singură obiectul acțiunii (Cas. I, Nr. 340/907, B. p. 1490; *C. Jud.*, 1907, Nr. 82, p. 652).

15.— Proprietarul poate să întenteze acțiune în virtutea legii proprietarilor și după expirarea contractului de locațiune, și această acțiune sumară poate fi introdusă și pentru cazul când se cer despăgubiri pentru stricăciunile cauzate imobilului (Cas. I, Nr. 223/909, B. p. 573).

16.— Pentru realizarea tuturor drepturilor cari izvorăsc din contractul de închiriere și de arendare, între cari și acelea relative la stricăciunile cauzate de arendași la imobilul închiriat, proprietarul este în drept să facă cerere în justiție pe calea sumară indicată de legea specială a proprietarilor, nu numai în cursul duratei contractului, ci și după expirarea lui, întrucât nici un text de lege nu limitează intentarea unor asemenea acțiuni numai în timpul duratei contractelor de locațiune sau arendare (Cas. I, Nr. 324/906, B. p. 1150; *C. Jud.*, 1906, Nr. 61, p. 487).

17.— Pentru realizarea tuturor drepturilor ce izvorăsc din contractul de închiriere, între cari și acelea relative la stricăciunile cauzate imobilului închiriat, pro-

prietarul este în drept să facă cerere în justiție pe calea sumară indicată de legea proprietarilor și acest drept nu este limitat numai pentru timpul duratei contractului (Cas. I, Nr. 81/905, B. p. 160; *Dreptul*, 1905, Nr. 24, p. 191).

18.— Cererea de despăgubiri pentru stricăciuni la imobilele închiriate, poate forma singură obiectul unei acțiuni, conform procedurii sumare a legii proprietarilor, fără a fi un corolar al altor cereri și o asemenea cerere poate fi pornită chiar după expirarea contractului, iar nu numai în timpul duratei locațiunii (Trib. R.-Sărat, 15 Oct. 1915, *Dreptul*, 1916, Nr. 37, p. 295).

19.— Proprietarul poate intenta o acțiune în daune contra chiriașului său pentru degradările aduse imobilului, chiar în timpul duratei locației, pentru că dacă are dreptul de a cere rezilierea contractului cu daune, atunci când locatarul nu îngrijește imobilul ca un bun proprietar, evident că poate cere numai daune, fără rezilierea raportului de locație (Ocol Herța, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 13, p. 399, sp. 756).

20.— Acțiunile relative la degradările pe cari chiriașul le face imobilului închiriat, se judecă conform legii proprietarilor, întrucât legiuitorul nu distinge nicăieri dacă această lege se aplică când diversele drepturi ce decurg pentru proprietar se reclamă odată cu acțiunea de reziliere sau separat printr'o acțiune principală (Ocol Craiova, Nr. 193/909, *C. Jud.*, 1909, Nr. 40, p. 323).

21.— Din art. 1 combinat cu art. 2, 3, 7, 20 și 21 din legea proprietarilor și art. 30 din legea Jud. de Ocoale rezultă că cererea pentru despăgubiri provenind din degradățiunile imobilului închiriat, se poate îndrepta pe căile sumare prevăzute de sus citata lege, numai atunci când se face împreună cu cere-

rea pentru executarea de către chiriași a celorlalte stipulațiuni din contract sau pentru izgonirea chiriașului din cauza nerespectării obligațiunilor. De aici rezultă că atunci când cererea de despăgubiri se face după expirarea contractului și pentru o sumă determinată de parte ca valoare a degradațiunilor, o asemenea acțiune intră în dreptul comun, fiind o acțiune personală și mobilară, prevăzută de art. 27 din legea Jud. de Ocoale și din acest punct de vedere, opoziția în apel este admisibilă (Trib. Dolj II, Journ. Nr. 5395/913, C. Jud., 1913, Nr. 60, p. 672).

22.— Din textul art. 7 al legii proprietarilor rezultă în mod precis că pentru realizarea dreptului său relativ la despăgubiri pentru stricăciunile cauzate de chiriaș la imobilul închiriat, indiferent dacă acest drept rezultă din contract sau din lege, proprietarul poate să facă cerere în justiție pe calea sumară indicată de această lege.— În speță, contractul de locațiune nu prevăzuse nimic cu privire la obligațiunea chiriașului de a preda

imobilului în bună stare la expirarea contractului, și apelantul ridicase finea de neprimire că acțiunea de despăgubire, nederivând din contract ci din lege, nu s'ar putea judeca pe calea sumară a legii proprietarilor (A. I Galați, Journ. Nr. 1295/923, Jurispr. Gen., 1923, Nr. 24, p. 752, sp. 1676).

23.— Faptul că chiriașul utilizează, pentru a pune în mișcare o mașină tipografică, un motor deteriorat, care produce atât șgomot și șguduirii încât nu numai că tulbură liniștea celorlalți chiriași, dar amenință chiar șgurana imobilului, însemnează că el a călcat îndatorirea sa de a întrebuița lucrul închiriat ca un bun proprietar.— Această călcare este analoagă stricăciunilor de cari vorbește art. 7 din legea proprietarilor și prin urmare, potrivit art. 1 combinat cu art. 7 din lege, proprietarul având dreptul să ceară pe calea sumară a legii proprietarilor, realizarea tuturor drepturilor ce izvorăsc din contractul de închiriere, poate să ceară rezilierea contractului (A. I Galați, 188/909, Legea, 1912, p. 22).

...și dacă, pentru constatarea acestora, este necesitate de descindere locală, de ascultare de martori, sau facerea unei expertize...

COMENTAR. 24.— Pentru constatarea degradărilor și fixarea despăgubirei, legiuitorul a admis probatoriile de drept comun: descinderea locală, proba cu martori și expertiza.— Cum numai proprietarii pot fi reclamantii în asemenea pricini, numai dâșșii vor avea prilejul să propună aceste probatorii; părătul având dreptul să le combată prin orice mijloace și deci și cu contra-probă, după dreptul comun, întrucât legea nu-i ia acest drept.— Cum legea proprietarilor nu dispune în mod special asupra probelor, se vor aplica în cauză dispozițiunile de drept comun.— În expunerea de motive, legiuitorul afirmă că a organizat o anchetă *in futurum*, care se face pe baza unei ordonanțe a președintelui și care în intenția legiuitorului urma să se facă înainte de judecarea în fond a procesului, ca și cum ar fi străină litigiului. Intenționat sau printr'o scăpare de vedere a autorului legii, nu se mai vorbește nicăieri, în lege, despre o asemenea anchetă, deși articolele următoare 8, 9 și 10 se referă la ea. Această scăpare din vedere a legiuitorului n'a luat însă dreptul proprietarului, să ceară asemenea anchetă după dreptul comun și că nu se va putea servi de probele preconstituite, într'un viitor proces, intentat pe calea sumară a legii proprietarilor. Neapărat, asemenea anchetă de preconstituire a probelor, făcându-se

în afară de instanța deschisă de legea specială, va fi supusă tuturor regulilor de drept comun și va fi susceptibilă de toate căile de atac admise de procedura civilă, nefiindu-i aplicabil nici un text din legea proprietarilor, și în deosebi art. 8 și 9 de mai jos.

DESBATERI PARLAMENTARE.— *Expunere de motive.* 25.— Dacă proprietarul sau creditorul următor formează, între alte cauze de cerere, pretențiuni tinzând la despăgubiri datorite pentru stricăciuni aduse imobilului, am admis ancheta *in futurum*, care se va face în virtutea unei ordonanțe prezidențiale pentru a face cercetarea și expertiza ce urmează a avea loc. Nimic mai jignitor pentru proprietar decât așteptarea îndelungată de-a se constata starea imobilului degradat de locatar.

DOCTRINĂ. 26.— După cum reiese din expunerea de motive a legii și din desbaterile parlamentare, prin acest articol se reglementează procedura de *référé*, așa cum e reglementată în Germania și Franța și chiar prin art. 66-bis din legea noastră de procedură civilă.— Președintele tribunalului sau judele de ocol — fiecare în marginile competenței sale — în puterea art. 7 vor putea admite ancheta *in futurum*, ori de câte ori ar fi necesară, spre a nu se primejdui drepturile proprietarului (C. Botez, p. 274).

27. — Acest articol prevede cazul când proprietarul pe lângă plata chiriei mai cere despăgubiri pentru, degradațiunile imobilului, cauzate de locatar; în asemenea caz, dacă pentru constatarea acestora, e nevoie de o descindere locală sau ascultare de martori sau de facerea unei expertize, atunci se va statua asupra acestora la prima înfățișare și dacă se vor admite, se va amâna cauza peste cinci zile libere în care timp va trebui să se facă descinderea sau expertiza.— Așa dar, aceleași principii ca și în dreptul comun numai că termenul e mai urgent (Demetriu, p. 26).

28.— Dacă judecătorul poate

ordona o anchetă *in futurum* pe calea sumară a legii proprietarilor? Chestiunea nu poate fi rezolvată decât afirmativ pe temeiul expunerii de motive și al desbaterilor parlamentare ale legii (C. Botez și Eug. Barasch, p. 81).

29.— Dacă cererea proprietarului are de obiect despăgubirea sa pentru facerea de reparații, sau cauzarea de stricăciuni la imobilul închiriat ori arendat, judecătorul poate să ordone procedurile preparatorii necesare în cauză, precum ar fi: o expertiză, o descindere la fața locului; ascultarea de martori, etc., cari proceduri se vor efectua în termenul de 5 zile libere (Alexandresco, T. IX, p. 352).

30.— Art. 186 pr. civ., privitor la depunerea listei martorilor, cu sancțiunea lui draconică, nu se aplică în speță (V. Benișache, p. 23).

31.— Art. 186 din pr. civ., privitor la depunerea listei martorilor, cu sancțiunea lui draconică, nu se aplică deci în specie (Alexandresco, T. IX, p. 352).

32.— Art. 7 prevede că pentru dovedirea degradațiunilor aduse imobilului, proprietarul va putea cere o descindere locală, probă cu martori sau facerea unei expertize. Amintim că față de dispozițiunile legii de accelerare și atunci când acțiunea se judecă la tribunal — în primă sau în instanță de apel — toate aceste probatorii vor trebui cerute prin chiar petițiunea introductivă de instanță. Probele de care înțelege să se folosească părătul, vor fi arătate în întâmpinare, conform legii p. accelerarea judecăților (C. Botez și Eug. Barasch, p. 80).

JURISPRUDENȚĂ. 33.— Ci-

tarea făcută de judecător unei părți spre a fi la localitate pentru a lua jurământul expertului, care avea a face constatarea locală, este suficientă spre a zice că partea a fost citată la constatarea locală (Cas. I, Nr. 72/909, B. p. 125; C. Jud., 1909, Nr. 48, p. 387).

34.— Art. 7, 9 și 10 prevăd numai pentru proprietari facultatea de a uza de probe cu martori, descinderi locale sau expertize, însă numai pentru stabilirea reparațiilor și a deteriorările imobilului. Această lege fiind de strictă interpretare, aplicarea ei trebuie să se facă în același fel.— Spiritul legii se opune însă ca locatarii să beneficieze de probele dreptului comun, atunci când se găsesc, după expirarea contractului, în litigiu cu proprietarii pentru drepturi derivate din contractele de locațiune (Trib. Buzău II, Journ. Nr. 4581/925, *Pand. Săpt.*, 1925, Nr. 12, p. 288; *Pand. Rom.*, 1926, 3. 24).

35.— Contra-probă cu martori este admisibilă în procesele ce

se judecă după legea proprietărilor, aceasta rezultând din combinațiunea art. 3, 5 și 6 legea proprietarilor cu art. 53 legea de accelerare, din care se poate deduce că numai art. 1 și 3 legea de accelerare se aplică la acțiunile după legea proprietarilor. Dar chiar în ipoteza că s'ar admite o probă pentru o parte, pe baza egalității probelor, trebuie admisă și pentru cealaltă, contra probă (Trib. Romanați II, Journ. Nr. 3156/929, *Jurispr. Gen.*, 1929, Nr. 26, p. 811, sp. 1098).

36.— Locatarul chemat în judecată de către proprietar, pe calea sumară a legii proprietarilor, nu poate diferi proprietarului jurământ decisoriu spre a dovedi modificarea sau desființarea contractului, el având numai dreptul să se apere contra acțiunii introdusă de proprietar dovedind prin toate mijloacele legale, fie plata cășturilor, fie executarea celorlalte clauze din contract (Trib. Bacău, 11 Februarie 1909, *Dreptul*, 1909, Nr. 25, p. 198).

...se va statua asupra acestor puncte după chemarea, conform art. 5, a părților, și se va dispune ca în termen de cinci zile libere, să se facă constatarea locală, ascultarea de martori sau expertiza.

COMENTAR. 37.— Președintele tribunalului sau judecătorul de ocol, stătuiază asupra probelor cerute de proprietar, după prealabila citire a părților, adică după discuțiuni contradictorii, asupra admisibilității probelor și utilitatea lor în cauză, conform dreptului comun. Termenul de cinci zile, prescris pentru efectuarea probelor, nu e sancționat de nici o nulitate și de nici o penalitate pentru martori sau experți, ca și de nici o măsură disciplinară în contra magistratului. În practică el nici nu poate fi respectat, mai cu seamă în ce privește martorii, cari de multe ori pot domiciliu în alte localități și deci ar fi cu neputință să se înfățișeze și să fie ascultați în cele cinci zile prescrise de lege. De-aceia, probatoriile se efectuează de obicei ca în procesele de drept comun, fără însă ca prin cauza suprimării unor formalități prescrise de procedura civilă, — cum ar fi de pildă locul unde va depune expertul jurământul, etc. — să se poată cere anularea actului respectiv.

38.— Dacă cererea de despăgubiri se face izolat, e totdeauna de competența judecătorului de ocol, oricare ar fi cuantumul a-celor despăgubiri, conform prin-

ciptului că în materie de daune judecătorul de ocol are competență desăvârșită (D. D. Stoescu — *Legea asupra drepturilor proprietarilor*, p. 61, Nr. 8).

JURISPRUDENȚĂ. 39. — În acțiunile intentate pe baza legii proprietarilor și judecate în primă instanță de președintele tribuna-
lului, jurământul expertului, prin derogare la dreptul comun, poate fi luat la fața locului de către președinte (Cas. I, Nr. 290/916, B. p. 1110).

40.—Exigibilitatea actului, adică

împlinirea condiției rezolutorii exprese, se poate constata și printr'o anchetă *in futurum*, care e valabilă ca forță probantă chiar când s'a admis fără citarea și discuția părților și nu s'a efectuat în termenul legal, destul ca pârâtul să fi fost față la descin-
dere (Trib. Dâmbovița I, Nr. 51 din 1924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 16, p. 505, sp. 942).

Art. 8. — Ordonanța președintelui sau a judecătorului de ocol, care dispune o asemenea măsură, nu este susceptibilă de nici o cale de reformare, fiind pronunțată fără drept de opoziție, apel, recurs sau revizuire.

COMENTAR. 1.— Articolul acesta este fără înțeles și fără nici o utilitate, de oarece nici în procesele de drept comun, hotărârile premergătoare nu pot fi atacate decât odată cu hotărârea asupra fondului. Dispoziția art. 8 se explică numai prin aceea că legiuitorul a intenționat, după cum arată și în expunerea de motive, să facă din administrarea probelor arătate la art. 7, o adevărată anchetă *in futurum*, de sine stătătoare, însă grefată pe un litigiu început și nu în vederea unui proces viitor. Cum însă hotărârile date în asemenea anchete sunt supuse căilor de atac prevăzute de procedura civilă, procesele angajate pe baza legii proprietarilor, s'ar fi lungit în loc să fie scurtate. De-aceia legiuitorul, crezându-se tot în ipoteza unei anchete *in futurum*, a suprimat prin art. 8 aceste căi de atac, uitând că prin art. 7 n'a mai instituit ancheta promisă prin expunerea de motive. Că lucrurile s'au petrecut în adevăr așa, o dovedește faptul că pe când în art. 7 se spune pur și simplu că „se va statua“ asupra probelor, exact ca în dreptul comun, care a renăscut prin suprimarea anchetei proiectate; în art. 8 se vorbește despre „ordonanța președintelui sau a judecătorului de ocol, care dispune“ admiterea probelor. Această dispoziție din art. 8 nu putea figura în acest text de lege, dacă în articolul precedent nu s'ar fi vorbit despre ancheta *in futurum*, singura materie în care se dau ordonanțe prezidențiale. Legiuitorul dela 1903 modificând art. 7 din ante-proiect, a uitat fie să pună de acord art. 8 cu această modificare, fie să-l suprimă cu desăvârșire. Datorită acestei scăpări din vedere, art. 8 a rămas în legea proprietarilor fără nici o trebuință și nu constituie azi decât o repețire inutilă a art. 323 pr. civ.. De altfel, numai la lumina acestor explicațiuni, va căpăta înțeles art. 9 ca și art. 10, care așa cum figurează azi în lege, sunt și ele complet inutile.— Ba ceva mai mult, din expunerea de motive, care însoțește proiectul, reiese în mod clar că în mintea legiuitorului a fost că el instituie o anchetă *in futurum*, cu totul independentă de fondul procesului.

DESBATERI PARLAMENTARE.— *Expunere de motive.* 2.— Până ce părțile să se prezinte la tribunal, până să se discute oportunitatea unei descinderi locale sau unei expertize, până să se facă expertiza cu chemarea părților și a expertului, se pierde un timp îndelungat, și de multe ori, un proprietar se găsește în imposibilitate a repara și închiria imobilul, altuia. Ancheta *in futurum*, înlătură aceste inconveniente și permite constatarea imediată în virtutea ordonanței prezidențiale.

DOCTRINĂ. 3. — Ordonanța

n'are autoritate de lucru judecat (V. Benișache, p. 24).

4.— Ordonanța prezidentului sau judecătorului care admite o procedură preparatorie, nu este supusă nici unei căi de reformare, din cauză că întreaga procedură este, precum am văzut, sumară și expeditivă (Alexandresco, T. IX, p. 352).

5.— Se înțelege dela sine că legea de față fiind o procedură sumară și expeditivă, nu se poate acorda dreptul de opoziție, apel sau revizuire contra jurnalului de admitere a cercetărilor preliminare (Demitriu, p. 27).

6.— Numai ordonanțele prin care se admite ancheta *in futurum*, sunt supuse apelului și recursului conform dreptului comun (Dr. Mircea Paraschivescu—*Legea proprietarilor*, p. 120 și Alexandresco, T. IX, p. 352).

7.— Conform art. 3 din legea proprietarilor—acțiunea se făcea conf. disp. art. 69 pr. civ., deci după dreptul comun, care conf. art. 53 legea de accelerare se înlocuiesc cu legea de accelerare în aceeași măsură; astfel că azi chiar

aceste acțiuni se vor face conform art. 1 legea de accelerare, cu sancțiunea din art. 3 arătându-se părțile, obiectul și cauza procesului. În celace privește însă probele și modul lor de administrare, legea proprietarilor înființează o procedură specială prin art. 7 și 8, care arată că ele vor fi făcute în 5 zile. Astfel că legea accelerării asupra acestui punct nu se poate aplica și deci și cerința din lit. d, art. 1 nu operează (S. Mardaloescu — *Jurispr. Gen.*, 1929, Nr. 26, p. 812, sp. 1098).

Art. 9. — Descinderea locală, ascultarea de martori, expertiza, se va face în mod contradictoriu sau fiind părțile citate. Ele au puterea dată de art. 66 bis, procedura civilă.

Raportul expertului va trebui depus cel mult în 48 de ore dela descinderea locală sau ascultarea martorilor dacă acestea au fost ordonate, dela depunerea jurământului în celelalte cazuri.

COMENTAR. 1.— Efectuarea probelor ca și admiterea lor în principiu, se face în mod contradictoriu. De-aceia de altfel, legea a și impus citarea prealabilă a părților. Dispoziția art. 9 nu este deci decât o repetare a regulilor de drept comun.— Legea atribuie acestor probe puterea, pe care le-o dă art. 66-bis pr. civ., adică le consideră executorii prin ele înșile. Dispoziția aceasta este complet inutilă. Întâi, pentru că nici după dreptul comun asemenea măsuri nu pot fi atacate decât odată cu hotărârea asupra fondului. Al doilea, pentru că în conformitate cu art. 11 din lege, hotărârile date de prima instanță sunt executorii dela lege, implicit dar vor fi executorii și hotărârile premergătoare, pe baza cărora s'a dat hotărârea asupra fondului. Inatvențența provine tot de-acolo că legiuitorul înstituisse prin art. 7 o anchetă *in futurum*. Or, în această materie există căi de atac, iar pentru a le face executorii provizorii, legiuitorul a trebuit să le dea puterea ce le-o atribuie art. 66-bis pr. civ.. În realitate însă, în sistemul de azi al legii proprietarilor, asemenea măsuri se iau pe cale de hotărâri premergătoare, care neputând fi atacate separat, era inutilă dispoziția art. 8. Legiuitorul modificând însă art. 7 inițial, a uitat să modifice și art. 8, așa că au rămas în acest text de lege dispozițiuni privitoare la măsuri premergătoare pe bază de anchetă *in futurum*, pe când în lege nu mai figurează decât măsuri premergătoare de drept comun, ce nu se pot ataca separat.— Termenul de 48 ore, impus expertului pentru depunerea raportului său, nefiind sancționat de nici o decădere, nu se respectă în practică.

DOCTRINĂ. 2.— Procedurile preparatorii, de cari s'a vorbit mai sus, se fac în mod contradictoriu, după citarea părților, fiind executorii prin ele înșile, ca și incuviințările prezidențiale date conform art. 66-bis pr. civ. (Alexandresco, T. IX, p. 353).

3.— Legiuitorul explică că lucrările preparatorii cari tind la dovedirea drepturilor reclamate se vor face în mod contradictoriu, fiind citate părțile. Ele vor avea puterea dată de art. 66-bis pr. civ., adică vor fi executorii prin ele înșile.— Când expertiza va fi însoțită și de-o descindere judecătorească, raportul expertului se va depune în 48 ore dela data descinderii, iar

când se va ordona numai o simplă expertiză, raportul se va depune în 48 ore dela depunerea jurământului (Demetriu, p. 28).

4.— Art. 7, 8 și 9 reglementează cazurile când este a se face o anchetă *in futurum*. Această anchetă fiind admisă și în dreptul comun, cu atât mai mult trebuia inserată în această lege de procedură sumară și expeditivă. Pentru a pune la adăpost pe locatar, s'a prevăzut că această anchetă să se admită după chemarea părților (art. 7) și să se facă (art. 9) în prezența lor, sau în lipsă, dacă au fost citate în regulă: după ce locatarul nu are deschisă nici o cale de refer-

mare contra ordonanței judecătorești, prin care se admite ancheta *in futurum*, cel puțin să fie admisă și făcută față de el (Demitriu, p. 28).

5.— În caz de admiterea unei expertize, raportul experților se va depune în termen de 48 ore, cel mult, dela data descinderii locale sau dela ascultarea martorilor, când s'a dispus facerea acestor proceduri, sau dela data depunerii jurământului expertului, când s'a ordonat o simplă expertiză (Alexandresco, T. IX, p. 353).

6.— Al. II al art. 9 l. proprietarilor, prevăzând termenul în care expertul urmează a-și depune raportul, a rămas nemo-dificat de art. 19 din legea de accelerare, așa că dispozițiile acestui din urmă text nu-și vor avea aplicațiunea la acțiunile introduse conform legei proprietarilor (C. Botez și Eug. Barasch, p. 83).

7.— Se discută dacă (ordonanța de anchetă *in futurum* după dreptul comun) prin care o asemenea anchetă e încuviințată este supusă apelului și recursului, după distincțiunile competenței de resort a instanței respective.— Se decide în genere afirmativ, prin aplicarea principiilor ordinare de

competință, necontrazise expres de legea proprietarilor (C. Botez și Eug. Barasch, p. 81).

8.— Numai ordonanțele prin care se admite ancheta *in futurum* sunt supuse apelului și recursului, conform dreptului comun (Alexandresco, T. IX, p. 352).

JURISPRUDENȚĂ. 9.— Ancheta *in futurum* de care se ocupă art. 66-bis pr. civ. trebuie adresată la instanța care urmează să judece și acțiunea principală, la care o asemenea cerere este relativă, conform regulilor competenței. — Astfel, după art. 58, al. g. din legea judecătorilor de ocoale din 1896, aceste judecătorii sunt competente de-a judeca cu apel, până la orice valoare, cererile de reparațiuni ce chiriașul este dator să facă prin contract sau dela lege. Și dacă cererea *in futurum*, în loc să fie adresată judecătorului de ocol, a fost adresată tribunalului, care a rezolvat-o fără să se ridice de nimeni chestiunea incompetenței, sentința tribunalului, fiind pronunțată într-o materie care este dată de lege în competența sa spre a fi judecată în ultimă instanță, nu este susceptibilă de apel (A. II Buc., 11 Decembrie 1903, *Dreptul*, 1904, Nr. 20, p. 156).

Art. 10. — În urma descinderii locale, a cercetării cu martori, sau a expetizei, dacă partea reclamantă a conchis în cererea sa la condamnarea locatarului pentru despăgubiri, președintele sau judecătorul de ocol, în urma unei citări a părților în termenul fixat de art. 5, va hotărâ, conform art. 6, suma pentru care trebuie să fie executat locatarul, pentru daunele cauzate.

COMENTAR. 1.— Acest articol conține, ca și cele două precedente, o dispoziție stranie și în vădită contradicție cu scopul legiuitorului de-a urgenta procesele angajate pe baza legii proprietarilor și de-a evita pe cât cu puțință amânările inutile. Textul acesta dispune ca după efectuarea probelor, dacă reclamantul conchide la condamnarea părâtului, judecata să fixeze un nou termen, cu citarea regulată a părților, la care termen se va da hotărârea. Ori, din moment ce probele sunt administrate și părțile prezente în instanță, în ce scop și pentru care utilitate, un nou termen cu o nouă citare a părților, mai cu seamă într'o materie declarată urgentă, atunci când după dreptul comun, judecata poate pronunța hotărârea fără nici o amânare și fără să mai fie nevoie de o citare a părților? Ori cât ar părea de stranie și de inutilă această înstituire de ședință specială — ca în materie de divorț — pentru pronunțarea hotărârii în despăgubiri, ea are totuși o explicație și explicând această dispoziție a art. 10, vom lămuri în acelaș timp și dispozițiile art. 8 și 9. Adevărul e, cum am mai arătat, că legiuitorul a intenționat să înstituiască, prin art. 7, o anchetă *in futurum*, care însă n'a mai luat ființă, fie printr'o inatvertență a legiuitorului, fie pentru că și-a dat seama că asemenea anchete au în vedere, nu procese gata angajate, ci litigii viitoare. Art. 8, 9 și 10 au fost redactate în vederea acestei anchete. Legiuitorul a uitat însă că n'a mai înstituit ancheta proiectată, și n'a modificat sau n'a suprimat art. 8, 9 și 10, înscrise în lege numai în vederea anchetei. La început aceste texte se acordau normal cu art. 7, care le dădea un înțeles și o utilitate. Disparând însă din art. 7 ancheta *in futurum*, ele au rămas fără suport juridic, fără explicație logică și fără nici o utilitate. Dacă ar fi să raportăm însă — deocamdată numai la art. 10 — la ipoteza existenței unei anchete în art. 7, atunci dispozițiile art. 8, 9 și 10 devin nu numai clare și logice, dar necesare pentru aplicarea art. 7. În adevăr, admitând că art. 7 prescrie o anchetă *in futurum*, în vederea procesului în curs, care va fi situația reclamantului după ce s'au administrat probele orânduite prin anchetă? Ca în orice anchetă, aceste probe pot fi favorabile reclamantului, precum pot ieși și împotriva lui. Și atunci reclamantul are alegerea, sau angajează litigiul în fond, sau lasă ancheta fără urmare, cum ar delasa orice anchetă *in futurum*, pornită după dreptul comun. Ori, art. 10 oferă reclamantului tocmai această posibilitate de alege. Dacă el nu mai stăruie în cererea sa de condamnare a locatarului, procesul rămâne fără urmare. Dacă însă reclamantul, chibzuind că probele administrate îi sunt favorabile, el va conchide la condamnarea părâtului. În cazul acesta ia isprăvit proiectata anchetă în *in futurum*, dispărută din art. 7, și începe procesul de fond. Pentru judecarea fondului, se va da termenul prescris de art. 10, citându-se părțile ca în orice reluare de instanță. Cu alte cuvinte dar, gândul legiuitorului a fost că el grefează o anchetă *in futurum* pe un proces în

curs. Fiecare din ele urmându-și separat procedura sa. Ancheta odată efectuată, vine rândul litigiului în fond, de aci o întrerupere a celor două faze ale procesului, prin amânarea edictată de art. 10. Așa privitye lucrurile, amânarea impusă de art. 10, în loc să fie considerată ca o lungie a procesului, apare dimpotrivă, ca o măsură de urgentare a soluției. Legiuitorul și-a dat seama că dacă el ar fi lăsat pe proprietar să-și facă ancheta după dreptul comun, l'ar fi expus la apeluri și contestațiuni, mai întâi în cursul anchetei și apoi, pentru a doua oară, în decursul procesului de fond. Deaceia el a voit să grefeze ancheta *in futurum* pe procesul pendinte, suprimând în anchetă orice cale de atac contra admiterei probelor (art. 8) și dând probatorilor admise în cauză (art. 9) puterea pe care le-o atribue art. 66-bis pr. civ.. În schimbul acestor măsuri de netăgăduită urgentare a pricinii, legiuitorul a impus reclamantului o singură amânare, cea prescrisă de art. 10, care marchează isprăvitul anchetei și începerea judecării fondului. Ancheta dispărând din lege, amânarea aceasta nu mai are ce marca și de-aceia apare azi absolut inutilă.— La lumina acestei interpretări, se va înțelege mai ușor de ce art. 8 vorbește despre o ordonanță președentială, pentru admiterea probelor, pe când art. 7 arată că aceste probe se admit, ca și în dreptul comun, pe bază de simplă dispoziție. Tot așa ne vom explica de ce prin art. 8 se suprimă în chip inutil căile de atac în contra hotărârilor premergătoare, suprimare perfect logică în ipoteza existenței unei anchete *in futurum*, dar inutilă față de felul cum e redactat azi art. 7. Intr'un cuvânt, toate dispozițiunile cuprinse în art. 8, 9 și 10 se refereau la ancheta *in futurum*, care figura în art. 7. Legiuitorul eliminând însă din textul inițial ancheta, a uitat să modifice sau chiar să suprime art. 8, 9 și 10, care persistă în lege fără nici o utilitate. Dacă legiuitorul n'ar fi uitat nemodificată și expunerea de motive, din care mai putem vedea azi că el înstituisce o anchetă *in futurum*, dispărută din textul cunoscut nouă, al art. 7, art. 8, 9 și 10 din legea proprietarilor ar fi rămas o enigmă. Așa însă, au rămas numai inaplicabile în părțile unde se referă la dispăruta anchetă *in futurum*.

DOCTRINĂ. 2.— Înțelegem că în cazul unei descinderi, judecătorul să nu se pronunțe la fața locului asupra daunelor, ci să citeze din nou părțile la judecatorie sau tribunal; dar nu înțelegem de ce, când pentru dovedirea daunelor s'au ascultat martori în instanță, să se mai amâne pentru o altă înfățișare ca să se pronunțe judecata. Tot asemenea în cazul când s'a făcut o simplă expertiză, imediat după depunerea raportului și la cea dintâi înfățișare, judecata se poate pronunța foarte bine fără să fie nevoie de o nouă amânare (Demitriu, p. 29).

3.— În urma îndeplinirii procedurilor preparatorii, de cari s'a vorbit mai sus, prezidentul sau judecătorul citează din nou păr-

țile cu termenul cel mult de opt zile libere, conform art. 6, hotărăște suma pentru care trebuie să fie executat locatarul sau arendașul.— În caz când s'au ascultat numai martorii în camera de consiliu, judecata va putea avea loc imediat, fără o nouă amânare, căci nu vedem care ar fi utilitatea acestei amânări. Din contră, ea ar putea întârzia realizarea drepturilor proprietarului, ceiaza este în contra spiritului legii (Alexandresco, T. IX, p. 353).

4.— Art. 10 se ocupă de acele acțiuni, introduse conform legii proprietarilor, cari urmăresc condamnarea locatarului la despăgubiri pentru degradațiunile aduse imobilului închiriat sau arendat. Am arătat că se discută

dacă cererile pentru despăgubiri din degradări, introduse separat, trebuie judecate după procedura sumară a l. proprietarilor sau după dreptul comun. Pe lângă celelalte argumente, art. 10 arată și el că asemenea cereri urmează

a fi rezolvate potrivit dispozițiilor din l. proprietarilor ...Nu mai este vorba deci, cum era în cazul art. 7, de o cerere de despăgubiri care să nu fie decât unul din capetele acțiunii (C. Botez și Eug. Barasch, p. 84).

Art. 11. — Ordonanța președintelui, dată conform art. 2 și hotărârea președintelui sau judecătorului de tribunal ori a judecătorului de ocol, dată în virtutea prezentei legi, va fi executorie. Executarea nu poate fi suspendată nici prin apel, nici prin contestarea făcută, fie de locatar, fie de o terță persoană, decât dacă se depune în numerar chiria sau arenda contestată ca neplătită, suma fixată pentru stricăciuni sau lipsă de reparațiuni; iar în caz de expulzare, ori reîntoarcerea lucrurilor, prin depunerea sumei fixată de președinte sau judecători și care să asigure chiria pe semestrul curent și cel viitor.

Art. 11.—Ordonanța președintelui, dată conform art. 2 și hotărârea președintelui sau judecătorului de tribunal ori a judecătorului de ocol, dată în virtutea prezentei legi, va fi executorie. Executarea nu poate fi suspendată nici prin apel, nici prin contestarea făcută, fie de locatar, fie de o terță persoană...

COMENTAR. 1.— Pentru o mai grabnică soluționarea a pricinilor supuse legii proprietarilor, legiuitorul a dat putere executorie ordonanțelor emise pe baza art. 2 ca și tuturor hotărârilor date în virtutea acestei legi. Aceasta e, fără îndoială, dispoziția cea mai de căpetenie din lege și care a contribuit, în măsura cea mai largă, atât la urgentarea litigiilor cât și la o grabnică satisfacere a intereselor proprietarilor.— Ordonanțele și hotărârile fiind executorii dela lege, reclamantul nu va mai fi obligat să ceară aceasta prin cererea introductivă.— Hotărârile arătate de art. 11 au putere executorie, indiferent dacă e vorba de evacuare, de plata chiriei sau numai de daune și despăgubiri, întrucât legea nu face nici o distincțiune în această privință.— Execuția nu se suspendă nici prin apelul sau contestația pârâtului și nici prin intervenția sau contestația terțelor persoane. Aceasta tot în vederea urgentării pricinilor și pentru a nu deschide poartă șicanei prin introducerea în cauză a unor persoane străine de proces.— Când e vorba de evacuare, executarea se va face în conformitate cu art. 597 pr. civ., adică în termen de 8 zile dela predarea somațiunei; când e vorba de plata unei sume de bani, executarea are loc conform art. 388 pr. civ.. S'a obiectat că termenul de 8 zile este prea lung în raport cu termenele scurte, prescrise de lege pentru judecata fondului și că art. 597 pr. civ. se aplică numai în materiile de executări silite a imobilelor și în procesele privitoare la nemișcătoare. În consecință dar, ar urma să se aplice art. 388 pr. civ., executarea hotărârii făcându-se o zi liberă după somarea celui ce urmează a fi executat. Această părere a rămas izolată. În primul loc, pentru că legiuitorul dela 1903 a urgentat numai termenele de judecată, nu și cele de execuție, care sunt destul de urgente și în dreptul comun. În orice caz, legea proprietarilor, nemodificând în această privință dreptul comun prin vreo dispozițiune specială, el a rămas în vigoare. Apoi, în al doilea rând, lăsarea unui răgaz de 8 zile pentru cel izgonit din locuință pentru a-și găsi un nou adăpost, nu e termen prea lung și e o chestie de umanitate, care interesează și ordinea publică. Apoi, în fine, singurul text care se aplică în genere la delăsarea silite a imobilelor este art. 597 pr. civ., deci el se va

aplica și în materiile care s'au judecat pe baza legii proprietarilor. Art. 388 pr. civ. neaplicându-se decât la execuțiunile bănești, el nu se poate extinde la execuțiunile imobiliare numai pentru că termenul de executare prevăzut de el e mai scurt și ar cadra mai bine cu caracterul urgent al legii proprietarilor. De altfel, însuși autorul legii arată, în expunerea de motive, că evacuarea va avea loc în termen de 8 zile dela notificarea ordonanței. Dacă deci ordonanțele se execută în termen de 8 zile, cu atât mai mult se vor executa în acest termen hotărârile obicinuite, care nici nu au măcar caracterul de extremă urgență pe care legiuitorul l'a atribuit acestor ordonanțe, date pe bază de contract autentic și investit cu formula executorie.

DESBATERI PARLAMENTARE.— *Expunere de motive.* 2.— Președintele va emite o ordonanță prezidențială ordonând evacuarea în termen de opt zile dela notificarea ordonanței.

DOCTRINĂ. 3.— Proprietarul cu contract autentic, fără a chema înaintea justiției, iar cel cu contract sub semnătură privată, chemând în judecată pe locatar, obține hotărâre care este executorie. Acesta este cel mai mare beneficiu al legii pentru proprietar (Demitriu, p. 30).

4.— Hotărârea de executare sau evacuare fiind executorie nu mai trebuie investită cu titlul executor, art. 11 (P. Vasilescu, Nr. 567, p. 517).

5.— Atât ordonanțele cât și hotărârile date pe calea procedurii sumare a legii proprietarilor sunt executorii și executarea lor nu poate fi oprită prin apelul sau contestația ce ar putea face fie locatarul sau arendașii, fie terțele persoane (Alexandrescu, T. IX, p. 343).

6.— Este adevărat că în doctrină se face deosebire între execuție provizorie, acordată de judecător cărților de judecată, în virtutea art. 105 legea jud. oc., atunci când dânsul apreciază că executarea lor ar putea fi primejduită prin întârziere — și între forța executorie cu care legea însăși investeste aceleași cărți. Și se aduce ca exemplu art. 11 din legea proprietarilor — singurul text de altfel, care oferă interes în această discuțiune. Scopul distincțiunii ar fi, se susține, să lă-

murească cazurile de aplicațiune a art. 106 l. jud. oc. în dispozițiunea sa referitoare la efectul suspensiv al recursului; adică, de câte ori ar fi vorba de cărți de judecată pronunțate cu execuția provizorie, ele n'ar putea fi executate, căci se opune art. 106 și decâte ori e vorba de cărți de judecată cu efect executoriu *dela lege* — ca în materie de chirie — ele se pot executa, atâta timp cât nu se cere și nu se obține suspendarea execuțiunii dela instanța de fond. Din analiza ce vom face textelor de lege referitoare, se va vedea că distincțiunea de mai sus este lipsită de bază legală. — Dacă legea de excepție însăși dă efect executoriu unei asemenea cărți de judecată, cum este cazul art. 11 din legea proprietarilor? Formulată în principiu, obiecțiunea este desigur, întemeiată; decât legea care va acorda efect executoriu cărții de judecată, dată în ultimă instanță, va deroga implicit dela dispozițiile art. 106 l. jud. oc.. Nu acesta este însă cazul cu legea proprietarilor. Simpla cetire a art. 11 din lege, arată că nu este vorba decât tot de hotărâri pronunțate în prima instanță. — Prin urmare, efectul executoriu privește numai hotărârile pronunțate cu apel sau pe acelea contra cărora s'ales calea de atac a contestației, iar nici de cum cele date în ultim resort. Legiuitorul nu s'a putut referi la aceste din urmă hotărâri, și dacă am admite totuși contrariul, ar însemna să le aplicăm o dispoziție care contrazice art. 106 l. jud. oc., ceiace ar fi

inadmisibil și din cauza prescripțiunii art. 119 aceiași lege, în virtutea căruia trebuie considerate abrogate toate dispozițiunile contrarii și deci art. 11 din legea proprietarilor, sub raportul chestiunii ce ne interesează.—Acestea sunt argumentele pentru care credem că discuțiunea competenței instanței de suspendare, când e vorba de cărți de judecată pronunțate în ultim resort, este inutilă de vreme ce din textele analizate reiese că asemenea cărți nu se pot executa în baza principiului nesuspensivității recursului înscris în art. 106 citat (G. Juiu — *Pand. Rom.*, 1923, 1. 242).

7.— Fie că prin acțiunea intentată conform legei proprietarilor se va cere rezilierea contractului fie că se va cere numai plata chiriei sau arendei, fie că se va cere daune pentru schimbarea destinației imobilului, abuz de folosință sau nefacerea reparațiilor locative, toate hotărârile pronunțate în asemenea cazuri trebuiesc date cu execuție provizorie. — Dar în sprijinul acestei teorii vine imediat paragraful următor al art. 11, după care apelul sau contestația nu suspendă executarea hotărârilor decât, dacă în caz de condamnare la plata chiriei, se va consemna în numerar chiria sau arenda contestată ca neplătită, în caz de stricăciuni sau lipsă de reparații, se va consemna suma fixată ca daună și în caz de evacuare sau reîntoarcerea lucrurilor, se va consemna o sumă care să asigure chiria sau arenda pe semestrul curent și cel viitor (I. Beldiman — *Pand. Rom.*, 1931. 3. 86).

8.— Art. 11 din legea proprietarilor dispune că ordonanța președintelui, dată conform art. 2 din această lege și hotărârea președintelui sau judecătorului, va fi executorie. Din cauză că acest articol nu arată modul cum să se execute o astfel de ordonanță sau hotărâre, s'au născut dificultăți practice în cazul când e vorba

de evacuarea unui imobil... — În fine, după al treilea sistem, trebuie să se facă o somațiune, iar executarea nu se va putea face decât după 8 zile conform art. 597 pr. civ.. Acest sistem mi se pare cel mai preferabil pentru următoarele motive: 1) Legea proprietarilor nu face nici o derogare dela dreptul comun. Și care este dreptul comun în cazul de față? Negreșit că art. 597 pr. civ., întrucât este vorba de evacuarea unui imobil. Și atunci de ce să facem noi o derogare pe care legea specială a proprietarilor n'a făcut-o? 2) Art. 597 pr. civ. prevede o dispoziție de ordine publică.— În adevăr, termenul de 8 zile este lăsat de legiuitor pentru ca cel expulzat să poată avea timpul necesar de-a-și găsi altă locuință. Prin urmare, legiuitorul a avut în vedere o chestiune de umanitate. Cum dar numai pe cale de interpretare să se înlăture o dispoziție de drept comun și de ordine publică? (Aurel Demetrescu — *Dreptul*, 1913, Nr. 22, p. 175).

9.— Expulzarea locatarului sau arendașului dă loc la o dificultate serioasă. Știm, în adevăr, că după art. 597 pr. civ., izgonirea cu putere dintr'un imobil, în baza unei hotărâri judecătorești, nu poate să aibă loc decât în baza unei hotărâri judecătorești, nu poate să aibă loc decât în urma expirării unui termen de 8 zile libere, ce se lasă aceluia condamnat a delasa imobilul; și chestiunea este tocmai de-a se ști dacă acest termen este aplicabil în specie. Negativa este în genere admisă, și cu drept cuvânt, pentru că scopul legei proprietarilor este tocmai de a deroga dela dreptul comun și de a se face o înlesnire cât mai mare proprietarilor. — Tot ce se poate admite este ca locatarul sau arendașul să nu poată fi izgonit din imobil decât în urma somațiunii prevăzută de art. 388 pr. civ. și încă și aceasta este îndoielnic (Alexandrescu — *T. IX*, p. 343).

10.— Când și cum se va executa ordonanța președințială, în ce privește evacuarea imobilului deținut de arendaș sau chiriaș? Se va executa conform art. 597 și urm. pr. civ., după 8 zile dela notificarea ordonanței, ce urmează a se face chiriașului în culpă? Se va executa după 24 ore dela această notificare sau se va executa de îndată ce ordonanța a fost emisă de președintele tribunalului, fără nici o somațiune sau punere în întârziere? În expunerea de motive, făcută de d-l C. Nacu, raportorul acestei legi, se face mențiune că această evacuare se va face în termen de 8 zile dela notificarea ordonanței.— Noi credem că executarea ordonanței președințiale, conform art. 2 și 11 legea proprietarilor, trebuie să se facă de îndată, fără somațiune, fără notificarea ordonanței și fără nici un fel de punere în întârziere a chiriașului sau arendașului (C. S. Bălan — *C. Jud.*, 1907, Nr. 20, p. 160).

11.— Art. 11 se rostește că ordonanța președintelui, dată conform art. 2 și hotărârea președintelui său judecătorului de ocol, dată în virtutea legii proprietarilor este executorie. Nu indică însă modul de procedare în executarea lor. Legea specială făcând, trebuie să recurgem la dispozițiile de drept comun pentru rezolvarea acestei chestiuni. În această privință găsim în procedura civilă două dispozițiuni. După art. 597 pr. civ., partea condamnată a ieși dintr'un bun nemiscător nu poate fi scoasă din posesiunea bunului decât după trecerea unui termen de 8 zile dela facerea somațiunii. Bazat pe această dispozițiune, Eug. Stătescu, autorul legii proprietarilor, a susținut prin expunerea de motive că locatarul sau arendașul nu poate fi izgonit decât după trecerea termenului de 8 zile dela notificarea ordonanței. Această interpretare, care are efect a zădărnici eficacitatea ordonan-

țelor și hotărârilor judecătorești, în această materie, ni se pare lipsită de fundament, pentru că e în contradicție cu întreaga economie a legii proprietarilor, care a voit ca măsurile urgente ce prescrie pentru asigurarea drepturilor proprietarilor să fie de promptă executare.— Art. 597 pr. civ. nu poate fi deci aplicabil în cauză pentru că el se referă în primul loc la chipul de executare a ordonanțelor de adjudecare și a hotărârilor judecătorești privitoare la nemiscătoare, când însăși titlurile executorii sau hotărârile ce se execută sunt pronunțate cu observarea rânduelilor de drept comun prevăzute pentru judecătoria și tribunale sau Curți, în marginea competenței lor ordinare. Președintele tribunalului sau judecătorul de ocol, în virtutea contractului de locațiune autentic, sunt ținuti să emită imediat și fără citarea părților, ordonanța de evacuare (art. 1) iar în celelalte cazuri să pronunțe hotărârea lor, cel mult în opt zile (art. 5). Cum e posibil ca executarea să fie suspendată prin trecerea unui termen de 8 zile dela facerea somațiunii prescrisă de art. 597 pr. civilă? (C. Botez, p. 276).

12.— Dreptul locatarului fiind un drept personal, ordonanța președințială dată conform art. 2 din legea asupra drepturilor proprietarilor rezultând din contractele de închiriere și de arendare, hotărârea președintelui sau judecătorului de Tribunal ori a judecătorului de ocol, dată în virtutea acestei legi, ori hotărârea dată după dreptul comun, în materie de locațiune, se va executa contra chiriașului evacuat prin facerea unei somațiuni prealabile conform art. 388 pr. civ., care-i va fi comunicată cu o zi liberă înainte de executarea efectivă—scoaterea din imobil— așa după cum indică art. 388 pr. civ. pentru executarea mobilă (Dimitrie Ștefănescu — *C. Jud.*, 1924, Nr. 28, p. 439).

13.— Discuțiile au continuat, continuă poate, însă art. 25 și ult. al legii proprietarilor declarând că rămân în ființă celelalte dispozițiuni ale codului civil, codului de procedură civilă... nemodificate prin acea lege, în interpretările au găsit în urmă sursa juridică în dispozițiunile acestui articol; așa fel încât astăzi majoritatea comentatorilor și interpreților cum și jurisprudența constantă în de comun acord, arată că ordonanța prezidențială ca și hotărârea dată în virtutea legii proprietarilor, are a respecta — în ceiace privește executarea — dispozițiunile art. 387 pr. civ., care conține un principiu de ordine generală și publică, „că nu se poate face nici o executare fără somațiune“ (Dimitrie Ștefănescu — *C. Jud.*, 1924, Nr. 28, p. 238).

14.— Indrăznesc a crede că art. 597 pr. civ. și 388 pr. civ. sunt aplicabile în speță, căci ce înseamnă cuvintele din expunerea de motive „ordonând evaluarea în termen de opt zile dela notificarea ordonanței“ (V. Benișache, p. 19, nota 16).

15.— În ce privește executarea, legea proprietarilor nu a mai prevăzut termene scurte și formalități expeditivă ca pentru judecată, ci a supus pe părți dreptului comun (N. Jac Constantinescu, p. 173).

16.— Acest text nu obligă pe chiriaș a face cerere de suspendarea executării odată cu apelul, cum prevede în alte cazuri art. 338 pr. civ., destul numai să fie satisfăcute cerințele legii relative la consignarea în numerar a chiriei acolo indicate (N. Jac Constantinescu, p. 173).

17.— În ce privește art. 11 din legea proprietarilor, acesta e categoric: „Executarea nu poate fi suspendată nici prin apel, nici prin contestarea făcută... Deci însuși textul ne dă un argument bun ca prin apel și prin contestație se poate obține sus-

pendarea, fără să fie nevoie de o cerere deosebită.— Până la judecarea suspendării, se poate admite pe cale de referu suspendarea executării provizorii (Șt. Scriban — *C. Jud.*, 1924, Nr. 29, p. 463).

18.— Cu ocazia reformei codului de procedură civilă s'a modificat și acest art. 338, iar în expunerea de motive se zice: „prin modificarea acestui articol am prescris procedura de urmat și am precizat că se poate cere în apel, înainte de judecarea fondului, și acordarea execuției“. Nicăiri nu se vorbește de termen și de decădere, cari sunt de strictă interpretare.— Invocarea art. 732 și 733 pr. civ., nu-și au rostul aici. Suntem de acord că judecătorii nu pot lungi sau scurta termenele fixate de lege, dar ceiace se discută aici este tocmai care este acel termen. Cu alte cuvinte, cuvintele din primul aliniat al art. 338 „odată cu apelul“ fixează însuși termenul în lăuntrul căruia urmează să se depună cererea de suspendare sau numai procedura de urmat, — cum se exprimă expunerea de motive. Este incontestabil că în acest articol nu s'a fixat decât procedura de urmat, căci a socoti altfel înseamnă, cum zicea d-l procuror general al Înaltei Curți, a obliga partea să facă două apeluri contra uneia și aceleiași hotărâri (S. Speer — *Pand. Rom.*, 1924, 1. 281).

19.— Revenind la art. 11, scoatem concluzia — bazându-ne pe modul general de redactare a legii proprietarilor — că ordonanța a fost prevăzută executorie deși era executorie și fără o asemenea prevedere, care prevedere a fost introdusă numai spre a spune în mod expres tot ceiace rezultă implicit conform dreptului comun (M. Lemeș — *C. Jud.*, 1932, Nr. 42, p. 664).

JURISPRUDENTĂ. 20.— Atunci când prin aceiași acțiune se formulează mai multe pre-

tențiuni, din cari unele supuse, din punct de vedere procedural, unor reguli excepționale, iar altele reglementate de dreptul comun, întreaga acțiune câtă a se judeca după dreptul comun, reclamantul fiind presupus în această situație, că a renunțat la beneficiul dispozițiilor excepționale, și în ori ce caz situațiunea unei părți neputând fi schimbată și cu atât mai mult îngreunată prin simpla voință a celeilalte.— Față de această situațiune, în drept, devine inutil a se mai examina, în speță, dacă prin acțiune s'au formulat pretențiuni și în baza legii proprietarilor, care prin art. 11 acordă de drept execuția provizorie, procedura de urmat fiind în tot cazul aceeași, întrucât este necontestat că s'au formulat și pretențiuni, ce din punct de vedere al execuțiunii provizorii, sunt supuse dreptului comun. Procedura de urmat într'un proces fiind determinată de acțiunea introductivă, iar nu de cele hotărâte de instanța de judecată, devine fără interes faptul dacă în speță, prima instanță a reținut și a admis acțiunea numai pentru motivul ce se pretinde a se baza pe legea proprietarilor, o renunțare a reclamantului la celelalte pretențiuni, nefiind susținută în cauză (A. III Buc., Nr. 369/924, *B. C. de Apel*, 1924, Nr. 16, p. 422, sp. 124).

21.— În lipsa unei anume dispozițiuni în legea specială a proprietarilor, cu privire la executare, această hotărâre nu poate

fi adusă la îndeplinire decât cu respectarea formelor prevăzute de procedura civilă, relative la execuțiunea silită, deci cu comunicarea titlului și facerea somațiunii (A. I Galați, 24 Iunie 1916, *Dreptul*, 1916, Nr. 55, p. 436, părerea majorității).

22.— Potrivit art. 597 pr. civ., orice predare silită de imobil trebuie să fie precedată de o somație care să deștepte pe deținător că trebuie să părăsească imobilul, în termen de 8 zile dela primirea somațiunii.— Acest text vizează executarea hotărârilor sau ordonanțelor de adjudecare date conform dreptului comun. Întreaga economie a legii proprietarilor, evidențiază că ne găsim în fața unor dispozițiuni excepționale, derogatorii dela dreptul comun, litigiile angajate pe baza acestei legi urmând să se soluționeze cu cea mai mare rapiditate, iar hotărârile fiind executorii prin ele însăși, conform art. 11 din lege. Așa fiind, în ceace privește executarea hotărârilor și în special a ordonanțelor date conform art. 2 legea proprietarilor, aplicarea art. 597 pr. civ. ar duce la o temporizare de executare, ceace desigur nu este de admis; în specie își vor găsi aplicațiunea numai dispozițiunile art. 387 și 388 pr. civ., care prevăd că nici o executare nu se poate face fără o prealabilă încunoștințare cu cel puțin 24 ore înainte (*Trib. Dorohoi*, *Jurn.* Nr. 1499/932, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 27, p. 858, sp. 871).

...decât dacă se depune în numerar chiria sau arenda contestată ca neplătită, suma fixată pentru stricăciuni sau lipsa de reparațiuni; iar în caz de expulzare, ori reîntoarcerea lucrurilor, prin depunerea sumei fixată de președinte sau judecător și care să asigure chiria pe semestrul în curs și cel viitor.

COMENTAR. 23.— Pentru ca locatarul să nu poată fi surprins și evacuat printr'o execuție nefondată, mai cu seamă în cazurile prevăzute de art. 2, când ordonanța se dă fără citarea părților, legiuitorul a îngăduit suspendarea execuției, în vederea judecării apelului sau a contestației, prin depunerea unor cauțiuni fixate de lege și care deci nu pot fi apreciate de instanță.— Dacă condamnarea

are de obiect o sumă de bani, fie că ea reprezintă chiria neplătită fie despăgubiri, apelantul sau contestatorul va trebui să depună integral suma la care a fost condamnat. În caz dacă judecata a pronunțat expulzarea locatarului, apelantul sau contestarul este obligat să depună o cauțiune, care să asigure plata chiriei pe semestrul în curs și pe cel viitor, indiferent dacă plata chiriei se face trimestrial sau în rate mai mici.— Cauțiunile se vor depune în numerar și nu în efecte garantate de Stat, căci așa dispune ritos art. 11 din lege.— Cauțiunile fixate de art. 11 servesc numai pentru suspendarea ordonanței sau hotărârii de prim resort, supusă contestației de fond la aceeași instanță sau apelului la instanța de fond nemijlocit superioară. Când hotărârea a devenit definitivă, suspendarea ei, în vederea judecării recursului, se va face în conformitate cu dispozițiunile art. 79 din legea organică a Inaltei Curți. În atare caz, cauțiunea se va fixa de instanța a cărei hotărâre este supusă recursului.— În caz de contestație la executarea silită a hotărârilor, suspendarea execuției și fixarea cauțiunei au loc în conformitate cu art. 400 și urm. pr. civ.. În toate aceste cazuri, art. 11 din legea proprietarilor nu se aplică, dispozițiunile lui fiind strict limitate numai la suspendarea execuției hotărârilor de prim resort, în vederea judecării apelului sau a contestației de fond, îndreptată în contra ordonanțelor emise pe baza art. 2.— S'a ridicat chestiunea în privința formei în care urmează să se ceară suspendarea. Într-o părere se susține că cererea va trebui făcută conform art. 318 pr. civ., adică prin cerere deosebită de petiția de apel; în altă părere se argumentează că întrucât executarea e dela lege, cererea de suspendare poate fi formulată prin chiar petiția de apel. Întrucât legea proprietarilor n'a modificat, în această privință, dreptul comun prin nici o dispoziție specială, el a rămas în vigoare, și deci cererea de suspendare urmează a se face în conformitate cu prescripțiile art. 318 pr. civilă.

DESBATERI PARLAMENTARE.

— *Expunerea de motive.* 24.— Urmăritul nu poate contesta decât atunci când face dovada seriozității contestațiunei și plângerei sale, prin depunerea chitanței doveditoare că a achitat chiria, sau prin recipisa Casei de depuneri ori a unei autorități financiare, că a depus suma pentru care este urmărit. Consemnarea sumei datorite dovedește cel puțin că contestația nu este o deșartă încercare, numai pentru a împiedica pe proprietar de a se despăgubi de ceia ce îi este datorit. Dacă se face depunerea sumei pentru care locatarul sau arendașul este urmărit, contestațiunea urmează mersul ei regulat de judecată; termenele de apel sunt însă reduse la jumătate din cele prevăzute de procedura civilă.

Senat.— 25.— La art. 11, legea e prea draconică. Înțeleg cele-

lalte dispozițiuni ale legii, dar iată vine un arendaș, un chiriaș, care are un contract autentic, și prin urmare el n'a fost întrebat atunci când s'a ordonat expulzarea lui sau sechestrarea averii lui pentru o neplată de chirie, sau, chiar dacă nu e arendaș cu contract autentic, poate fi cu un contract neautentic, dar n'a putut veni la prima chemare, căci e o singură chemare, nu se poate întâmpla ca un om să nu vie la o chemare? Poate că acel chiriaș are chiar în buzunarul lui chitanța proprietarului de rea credință; deși a dat chitanță pentru o chirie oarecare, are cine știe ce alte daraveri cu el și vrea să-l șicaneze. El, chiriașul, cu chitanța în mână nu poate cere suspendarea decât depunând suma aceia pe care deja a plătit-o?— Dacă face apel trebuie să depună suma ce îi se reclamă. Aceasta este foarte dra-

conic, de aceea propun să se înlocuiască această dispozițiune, dându-se latitudine judecătorului de-a decide dacă trebuie sau nu să se depună cauțiune.— De altfel, această cauțiune nu are nici un senz, căci toată averea îi este sechestrată, el nu cere ridicarea sechestrului, ci numai suspendarea executării (P. Macri, în ședința Senatului dela 20 Fevruarie 1903).

26.— După textul articolului, când un proprietar de moșie văzând că nu îi se plătește arenda, dar mai cu seamă văzând că arendașul nu cultivă de loc moșia, îl execută, îl expulzează, arendașul, zice articolul, poate, depunând arenda să suspende evacuarea și atunci proprietarul se vede împiedicat de-a-și cultiva el însuși moșia, și astfel proprietarul care și-a văzut executarea suspendată, pierde arenda și pe anul viitor. De aceea cred că pentru moșii arendașul, pentru a obține suspendarea executării, ar trebui să depună o sumă, ce se va aprecia de președintele tribunalului, ca garanție că va face el cultura necesară... Suma urmează să fie apreciată de președinte (Polizu-Micșunești, în ședința Senatului dela 20 Fevruarie 1903).

DOCTRINĂ. 27. — Nici apelul, nici contestația nu suspendă executarea; pentru acest scop singura calea a locatarului este de-a depune în numerar întreaga chirie sau arenda sau suma fixată de judecată pentru stricăciuni sau reparațiuni. Iar în caz de expulzare sau reîntoarcerea lucrurilor, prin depunerea sumei fixată de judecător, care să asigure chiria pe semestrul curent și cel viitor.— Legea zice în numerar, dar creдем că se va putea depune și în efecte garantate de Stat când sunt al pari sau dacă se va completa scăzământul lor. Cum vedem textul e precis, nici o excepție nu se poate crea (De-metriu, p. 30).

28.— Depunerea în numerar a chiriei este obligatorie pentru suspendarea executării chiar în cazul unei contestațiuni făcute contra ordonanței președintelui sau judeului de ocol pe motiv de nulitate a procedurii de chemare, în ipoteza art. 3, de oarece legea nu distinge între motivele de formă și mijloacele de fond (C. Botez, p. 277).

29.— Executarea se poate suspenda potrivit art. 11, suspendarea se judecă în Camera de consiliu. Evacuarea trebuie precedată de somație (P. Vasilescu, Nr. 568, p. 519).

30.— Atât ordonanțele cât și hotărârile date pe calea procedurii sumare a legei proprietarilor sunt executorii, și executarea lor nu poate fi oprită prin apelul sau contestația ce ar face fie locatarii sau arendași, fie terțele persoane. Singurul mijloc de-a suspenda executarea este depunerea, fie în numerar fie în efecte garantate de Stat, a chiriei sau arende datorite, sau suma fixată de justiție pentru stricăciuni ori lipsă de reparațiuni; iar în caz de expulzare, executarea poate fi oprită prin depunerea sumei fixată de judecător sau prezident, care sumă să asigure chiria sau arenda pe semestrul curent și cel viitor (Alexandresco, T. IX, p. 343).

31.— S'a zis în Senat, și poate cu drept cuvânt, că legea proprietarilor e o lege draconică pentru că n'ar spune un cuvânt în favoarea arendașilor și i-ar lăsa la discreția proprietarilor. Această învinuire este fondată în ce privește neadmisibilitatea pentru locatar de a cere, cu prilejul contestațiunii formate conform art. 11, suspendarea executării decât dacă ar depune în numerar chiria sau arenda contestată ca neplătită. El, chiriașul, obiectează d-l senator P. Macri, cu chitanța în mână, nu poate cere suspendarea decât depunând suma pe care deja a plătit-o.—

Ar fi fost drept ca să îi se acorde suspendarea fără depunere, măcar în cazul când, făcând contestațiunea, locatarul ar prezenta o chitanță autentică de plata locațiunii.—În această privință observăm chiar o contradicție între lege și expunerea de motive. „Urmăritul, se rostește expunerea de motive, nu poate contesta decât atunci când face dovada seriozității contestațiunii și plângerei sale prin depunerea chitanței doveditoare că a achitat chiria sau prin recipisa Casei de depuneri ori a unei autorități financiare că a depus suma pentru care este urmărit“. Interpretând art. 11 prin aceste explicațiuni extrase din expunerea de motive, s'ar putea admite că depunerea chitanței doveditoare de plata locațiunii echivalează cu depunerea în numerar, spre a se încuviința suspendarea unei executări vădit nedreaptă (C. Botez, pp. 277-278).

32.—Tot din caracterul urgent al legii, s'a dispus că hotărârea primei instanțe va fi executorie, iar executarea nu va putea fi suspendată decât în cazurile strict limitate de lege, adică numai atunci când chiriașul face apel sau contestație și consemnează sumele prevăzute de art. 11.—În nici un alt caz suspendarea executării nu este admisibilă, prin urmare, nici în acela când s'a făcut recurs în Casație în contra hotărârii definitive, pe baza art. 68 din legea Curții de Casație, care nu este aplicabil la procesele judecate după legea proprietarilor (A=M.—C. Jud., 1923, Nr. 13, p. 200).

33.—Interpretând art. 68 al. II în sensul că instanța de fond nu este ținută să admită cererea de suspendare, ci admisibilitatea ei este facultativă pentru dânsa, Înalta Curte înlătură tendința de a se eluda aplicațiunea legii proprietarilor, printr'un mijloc de șicană mai mult, și anume acela al suspendării execuțiunii unei hotărâri obținută pe-o cale

sumară și urgentă.—Instanța de judecată a cererii de suspendare va putea deci — conform principiilor rânduite de Înalta Curte — în cazul când ar admite cererea de suspendare a unei hotărâri de evacuare, să fixeze o cauțiune importantă, egală cu valoarea apreciată de dânsa a imobilului, obligațiune pe care partea șicanatoare cu greu o va satisface.—Aceiași soluțiune s'a dat și în cazul unei ordonanțe prezidențiale de evacuare (G. Iuliu — *Pand. Rom.*, 1923. 3. 34).

JURISPRUDENȚĂ. 34.—Suma depusă pentru obținerea suspendării executării unei hotărâri definitive, dată într'un proces de reziliere și evacuare, având caracterul unei cauțiuni depusă în acest scop, nu poate fi considerată ca o plată a chiriei, de oarecă depunerea nu s'a făcut în scop de liberațiune pentru echivalentul folosiinței procurate (Trib. Ilfov III, Nr. 509/926, *C. Jud.*, 1927, Nr. 35, p. 557).

35.—Potrivit art. 11 din legea proprietarilor, executarea ordonanțelor prezidențiale nu poate fi suspendată decât dacă se depune în numerar chiria sau arenda contestată ca neplătită; iar în caz de expulzare, cu depunerea a două căsturi și această cauțiune nu poate fi înlocuită prin garanția recoltelor sau a averi mobile de pe moșie, de oarecă această avere poate fi nelichidă sau urmărită de alți creditori, și legiuitorul a voit ca creanța proprietarului să fie extrem de sigur garantată (A. I Galați, Nr. 163/908, *Legea*, 1912, Nr. 4, p. 31).

36.—În procesele privitoare la legea proprietarilor, sentința tribunalului nu poate fi oprită de a fi executată prin facerea apelului, decât numai dacă se consemnează în numerar suma reclamată ca neplătită și dacă se asigură chiria pe semestrul în curs și cel viitor, conform art.

11 din legea proprietarilor (A. II Buc., Nr. 105/920, C. Jud., 1920, Nr. 67, p. 546).

37.— Conform art. 11 din legea proprietarilor, în caz de admiterea cererii de expulzare a chiriașului, executarea nu poate fi suspendată decât prin depunerea sumei fixată de președinte sau judecător și care să asigure chiria pe semestrul în curs și cel viitor.— Astfel fiind, instanța de fond numai cu violarea acestui text de lege și prin exces de putere, a putut în speță să admită cererea de suspendarea executării, obligând pe intimat la depunerea unei cauțiuni de 2000 lei, sumă care nu asigură chiria pe semestrul prezent nici pe cel viitor, după cum prevede legea (Cas. I, Nr. 216 din 1931, *Jurispr. Gen.*, 1931, Nr. 22, p. 688, sp. 844).

38.— Legea chiriilor din 27 Martie 1924 nu a abrogat dispozițiunile din legea proprietarilor, în privința condițiilor cerute prin art. 11 din această lege, pentru suspendarea executării sentințelor date în procesele de chirie, așa că reclamantul, într-o asemenea cerere de suspendare, este ținut, pentru a fi se încuviința cererea, să consemneze chiria pe semestrul în curs și cel viitor (A. III Buc., Nr. 38/925, B. C. de Apel, 1925, Nr. 8, p. 171, sp. 52).

39.— Garanția depusă de chiriaș, în conformitate cu art. 11 din legea proprietarilor, pentru suspendarea executării, are un dublu caracter: pe de o parte, garantează pe proprietar, în caz când câștigă procesul, că va avea de unde să-și acopere daunele suferite în urma executării; iar pe de altă parte, în caz când pierde procesul, constituie o depunere de chirie propriu zisă și anticipată, făcută de către chiriaș și care îl liberează pe acesta din urmă de obligațiunea plății pe semestrele corespunzătoare sumelor depuse; bineînțeles dacă

chiriașul nu ridică între timp recipisele depuse.— În asemenea situațiune, este clar că nu poate fi vorba de aplicarea sancțiunii rezolutorie, care având chiria semestrului litigios depusă sub formă de garanție într'un proces anterior pe care l'a câștigat (Cas. I, Nr. 590/927, B. p. 177).

40.— Potrivit art. 11 din legea proprietarilor, suspendarea expulzării din imob., ordonată prin sentința cu execuție provizorie ce se apelează, este condiționată de depunerea sumei fixată de judecător pentru a asigura chiria pe semestrul curent și pe cel viitor (Trib. Pufna II, Nr. 90/925, *Pand. Săpt.*, 1925, Nr. 11, p. 263).

41.— Depunerea chiriei semestrului în curs și a celui viitor, pentru a obține suspendarea execuțiunii provizorii, până la judecarea apelului, liberează valabil pe chiriaș de plata chiriei, dacă între timp a devenit exigibilă chiria pe semestrul următor, pentru care se consemnase. Dacă proprietarul n'a făcut nici o obiecție asupra depunerii cu ocazia judecării suspendării, n'o mai poate face în acțiunea de evacuare (Trib. Ilfov III, 9 Iulie 1925, *Pand. Săpt.*, 1925, Nr. 20, p. 478).

42.— Chiriașul nu poate cere suspendarea executării unei ordonanțe președințiale decât în cazul când a făcut apel sau contestație contra acelei ordonanțe și îndeplinind condițiunile art. 11 din legea proprietarilor, iar nu și în cazul când chiriașul neuzând de calea apelului sau confesăției, a intentat acțiune principală în daune contra proprietarului pe baza art. 19 din legea proprietarilor (Trib. Tecuci, 15 Decembrie 1919, *Dreptul*, 1920, Nr. 19, p. 226).

43.— Dacă condamnațiunea prevăzută în sentința definitivă a instanței de fond nu reprezintă o valoare pecuniară, care să poată fi asigurată prin consem-

narea sumei respective, ci se hotărăște rezilierea contractului de locațiune și evacuarea imobilului, instanțele de fond, în urma introducerii recursului, sunt în drept să hotărăască dacă față cu împrejurările cauzei este sau nu locul a se acorda suspendarea executării, până la judecarea recursului, pe temeiul unei cauzi bănești. Prin urmare, în acest caz, suspendarea nu este obligatorie pentru ele, conform art. 11 legea proprietarilor, ci în conformitate cu art. 68 legea Curții de Casație, ea este lăsată la aprecierea lor (Cas. I, Nr. 1322/922, *C. Jud.*, 1923, Nr. 9, p. 139; *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 6, p. 100, sp. 110; *Pand. Rom.*, 1923, 3. 33).

44.— Execuția provizorie se pronunță, în materiile ce se judecă după legea proprietarilor, numai în cazurile când prin acțiune se cere rezilierea contractului de închiriere; în speță, necerându-se decât o sumă de bani, deși acțiunea a fost intentată în conformitate cu legea proprietarilor, hotărârea urmează a se da, în conformitate cu art. 129 pr. civ., hotărârea urmează a se da fără execuție provizorie (Ocol Bârlad, Nr. 526/931, *Pand. Rom.*, 1931. 3. 86).

45.— O cerere de suspendare provizorie până la judecarea în mod contradictoriu a suspendării executării executoriu al sentinței este admisibilă înaintea Curții, deși n'a fost sesizată cu judecarea apelului (A. I Buc., *Jurn.* 6563/930, *Pand. Rom.*, 1930. 2. 233).

46.— Contestațiunile făcute contra executării unei ordonanțe presidențiale, dată pe baza legei proprietarilor, jucându-se după regulile de drept comun, simplul fapt al admiterii contestației la executare nu poate suspenda această executare, care continuă atâta timp cât nu este suspendată printr'o dispoziție formală, luată în urma cererii părții con-

testatoare, dela instanța care a ordonat-o (A. III Buc., 24 Aug. 1911, *Dreptul*, 1911, Nr. 65, p. 519).

47.— În conformitate cu art. 13 din legea proprietarilor, contestațiunile făcute la executare se judecă după regulile fixate pentru contestațiunile făcute la executarea silită a hotărârilor, iar după art. 401 pr. civ. suspendarea poate fi încuviințată și fără cauziune, după aprecierea instanței de judecată.— În speță fiind vorba de-o contestațiune după dreptul comun, instanța de fond n'a violat art. 11 din legea proprietarilor încuviințând suspendarea fără dare de cauziune (Cas. II, Nr. 78/925, B. p. 250).

48.— Întrucât art. 11 din legea proprietarilor, potrivit căruia ordonanța președintelui dată conform art. 2 și hotărârea președintelui sau judecătorului de tribunal ori de ocol, date în virtutea aceleiași legi sunt executorii, nu prevede nici un criteriu în privința formei în care se va putea cere suspendarea executării cu ocazia introducerii unui apel sau contestațiuni, urmează a ne referi la dispozițiunile art. 338 pr. civ., singurul text care vorbește despre forma în care urmează a se cere suspendarea executării hotărârii dată cu execuția provizorie, căci acest text nu face nici o deosebire între execuția provizorie judiciară, înscrisă în art. 129 pr. civ. și cea legală, cum e cea înscrisă în art. 11 legea proprietarilor. Și cum potrivit acestui text, asemenea cereri de suspendare trebuie făcute deosebit de apelul introdus, urmează că și în materia care ne preocupă, cererea de suspendare trebuie făcută separat, urmând a se soluționa prin o hotărâre distinctă, susceptibilă de căile de reformare indicate de art. 338 pr. civ.— Expresia din art. 11 legea proprietarilor, după care „nu poate fi suspendată executarea prin apel sau contestație“ nu poate avea alt

înțeles decât că suspendarea este condiționată principial de introducerea în prealabil a unui apel sau contestație. În speță, cererea de suspendare fiind făcută prin însăși petiția de contestație, urmează a fi respinsă ca neregular făcută (Trib. Dorohoi, Jurn. Nr. 3459/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 28, p. 834, sp. 1622; *C. Jud.*, 1924, Nr. 29, p. 461).

49.— Prin art. 338 pr. civ., legiuitorul acordând părților dreptul de a putea cere și obține de la instanța de apel suspendarea, până la judecarea apelului, a execuțiunii provizorii a sentinței primei instanțe, — el prescrie în mod formal că cererea de suspendare să fie făcută „prin osebită cerere odată cu apelul”. — Această regulă trebuie să se aplice și în cazul suspendării unei hotărâri dată după legea proprietarilor, legea aceasta necuprinzând nici o dispoziție în această privință, așa că principiile dreptului comun își au aplicațiune și în această materie. — Prin urmare, în speță fiind constant că deși intimații au cerut suspendarea execuțiunii hotărârii primei instanțe prin însăși cererea de apel, deci nu în conformitate cu dispozițiunile art. 338 pr. civ., adică prin osebită cerere, depunând în același timp cauțiunea cerută de art. 11 din legea proprietarilor, cauțiune ce au depus după expirarea termenului de apel, cererea lor a fost neregular introdusă, iar recursul proprietarului, întemeiat pe această neregularitate, cată a fi admis (Cas. I, Nr. 841/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 19, p. 580, sp. 1335; *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 19, p. 455, sp. 426).

50.— Pentru a se putea obține suspendarea unei execuțiuni provizorii, conform art. 338 pr. civ., cererea de suspendare trebuie introdusă înăuntrul termenului de apel. — Această regulă își are aplicațiunea și atunci când este vorba de a se cere suspendarea execuției unei

hotărâri dată pe baza legei proprietarilor, în lipsă de o dispoziție contrară în această lege. — În speță, cerererea de suspendare fiind introdusă peste termenul de apel de trei zile, prevăzut în art. 12 legea proprietarilor — deci este tardivă (A. IV Buc., Nr. 382/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 25, p. 771, sp. 1707).

51.— Dispozițiunile art. 338 pr. civ., potrivit cărora părțile vor putea obține înainte de judecarea apelului, prin osebită cerere, dată odată cu apelul, suspendarea execuției provizorie, se aplică numai când execuția provizorie a fost apreciată și încuviințată de judecată, iar nu și când execuția provizorie are loc în virtutea legei, cum e în materie de lege a proprietarilor sau în cazurile prevăzute de art. 127 pr. civ. (A. I Galați, 12 Martie 1916, *Dreptul*, 1916, Nr. 28, p. 221).

52.— Conform art. 338 pr. civ., cererea de suspendare a execuției unei hotărâri atacată cu apel, nu poate fi făcută decât după citarea părților, pentru ca contradictoriu cu ele să se hotărască asupra suspendării și asupra condițiilor în care ea ar putea fi admisă. — Această regulă are a se aplica și în materie de lege a proprietarilor, întrucât această lege nu prevede o altă procedură în materie, și unde legea specială nu prevede nimic, se aplică principiile dreptului comun (Cas. I, Nr. 1413/922, *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 8, p. 228, sp. 140).

53.— Atât legea proprietarilor prin art. 11 cât și art. 338 pr. civ. nu prevăd sub decădere termenul în care cererile de suspendare executării sentinței primei instanțe au a fi făcute, ci lămuresc numai că suspendarea se poate cere înainte de judecarea apelului, astfel că cererea de suspendare poate fi îndreptată și posterior introducerii apelului și dacă la acea dată termenul de apel a expirat (A. III Buc., Nr.

267/923, *Dreptul*, 1924, Nr. 6, p. 44).

54.— Nici art. 11 din legea proprietarilor și nici art. 338 pr. civ. nu prevăd sub sancțiune de decădere, termenul în care cererile de suspendare a execuției provizorii trebuiesc formulate, ci ele arată numai că suspendarea se poate cere înainte de judecarea apelului și în tot timpul judecării apelului (Cas. I, Nr. 502 din 1924, B. p. 114; *Pand. Rom.*, 1924, I, 280).

55.— Art. 11 din legea proprietarilor nu obligă pe proprietar să facă cerere de suspendarea execuției odată cu apelul, cum prevede în alte cazuri art. 338 pr. civ., destul numai să fie satisfăcute cerințele relative la consemnarea în numerar indicată acolo (A. II Buc., Nr. 105 din 1920, *Pand. Rom.*, 1922, 3, 22; *C. Jud.*, 1920, Nr. 67, p. 546).

56.— Prin art. 338 pr. civ., legiuitorul prescriind că cererea de suspendare de execuție provizorie să se facă odată cu apelul, a voit să înțeleagă că instanța de apel nu se poate pronunța asupra cererii de suspendare mai înainte de a fi sesizată de un apel asupra fondului procesului; de-aici însă nu se poate deduce că dacă cererea de suspendare n'a fost făcută concomitent chiar cu apelul sau înăuntrul termenului de apel, partea să fie decăzută din acest drept, întrucât legiuitorul nu a prevăzută o asemenea sancțiune, iar decăderile și nulitățile nu se pot crea prin deducțiuni.— Prin urmare, este admisibilă în principiu o cerere de suspendare a executării hotărârii primei instanțe, deși este introdusă după expirarea termenului de apel (A. Constanța, *Jurn. Nr.* 1124/921, *C. Jud.*, 1921, Nr. 46, p. 729).

57.— Art. 66-bis pr. civ. se poate aplica oricâte ori afacerea este de natură urgentă și prin întârziere s'ar primejdui anumite interese.— În speșă, ape-

lul chiriașului fiind introdus în vacanța Paștelui, în care timp nu era posibil să se judece nici o pricină, președintele secțiunii de vacanță al Curții avea cădere să suspende executarea ordonanței prezidențiale pe temeiul art. 66-bis pr. civ., independent dacă este după legea proprietarilor sau după dreptul comun (A. III Buc., Nr. 148/921, *C. Jud.*, 1921, Nr. 27, p. 431).

58.— Cererea de suspendare a unei hotărâri prezidențiale, dată conform legei proprietarilor, nu se poate face decât în cazurile și în condițiunile prevăzute de art. 11 din legea proprietarilor, iar nu și prin ordonanță de *référé*, conform art. 66-bis pr. civ. (Trib. Tecuci, 15 Decembrie 1919, *Dreptul*, 1920, Nr. 19, p. 226).

59.— Pentru a obține suspendarea executării unei hotărâri, prin care s'a fixat un quantum de chirie, partea interesată e de-ajuns să dovedească că a introdus cerere de recurs și să depună o cauțiune apreciată de instanța de judecată ca suficientă, fără a fi nevoie să satisfacă cerințele art. 11 din legea proprietarilor, care nu e aplicabil în acest caz (Cas. I, compl. chirii, Nr. 935/925, *Pand. Săpt.*, 1925, Nr. 15, p. 347).

60.— Textul art. 11 din legea proprietarilor nu se ocupă de cât de cazul hotărârilor pronunțate pe baza acestei legi speciale, când sunt apelate sau contestate, instituind pentru asemenea caz o regulă derogatoare dela dreptul comun — art. 338 și 401 pr. civ.. Pentru cazul când procesul s'a terminat definitiv la instanțele de fond și hotărârea ultimei instanțe se găsește atacată cu recurs în Casație, menționatul art. 11 n'a mai reglementat nimic cu privire la suspendarea executării.— O interpretare constantă a stabilit însă că procedura în procesele intentate după legea proprietarilor, din momen-

tul ce sunt deduse înaintea instanței supreme, a rămas, în lipsă de text contrar, în afară de rigorile legii speciale.— Prin urmare, ne vom referi, potrivit principiilor generale, la procedura de drept comun, astfel că art. 68 din legea Curții de Casație are a fi aplicat. Opunerile intimatului în sensul inadmisibi-

lității cererii de suspendarea executării până la judecarea recursului, sprijinite pe scopul legii proprietarilor și spiritul în care ea ar fi fost propusă parlamentului în 1903, sunt, față de textele actuale în materie, de domeniul *de lege ferenda* (A. IV Buc., Nr. 118/923, *Jurispr. Gen.*, 1933, Nr. 2, p. 55; sp. 155).

Art. 12. — Hotărârea președintelui sau a judecătorului de ocol, pronunțată astfel, va putea fi atacată cu apel în termen de trei zile dela pronunțare.

Instanța de apel se va pronunța în camera de consiliu, după citarea părților și după desbateri sumare, fără drept de opoziție.

Recursul se va judeca de Curtea de Casație, în camera de consiliu după citarea părților și desbateri sumare.

Apelul sau recursul va fi nul dacă cel ce uzează de dânsul nu va face alegere de domiciliu în orașul de reședință al Curței sau tribunalului înaintea căruia și-a îndreptat apelul sau recursul.

Partea care va uza de dreptul de apel și de recurs, potrivit regulilor stabilite în acest articol, nu va mai putea face contestațiune, conform art. 13 din prezenta lege, nici a intenta acțiunea prevăzută la art. 19 și 20.

Art. 12. — Hotărârea președintelui...

COMENTAR. — 1. — Art. 12 se ocupă de căile de atac ordinare și extraordinare în contra hotărârilor de primă instanță, date după procedura sumară a legii proprietarilor. Cum textul vorbește numai despre hotărâri, s'a ridicat chestiunea dacă și ordonanțele emise pe baza art. 2 sunt supuse aceluiași căi de atac. E în afară de orice îndoială că prin cuvântul generic de hotărâri, întrebuintat aci de legiuitor, el n'a înțeles numai hotărârile președintelui de tribunal sau cărțile de judecată, pronunțate în cazurile prevăzute de art. 3, ci și ordonanțele emise pe baza art. 2, când proprietarul este titularul unui contract autentic și investit cu formula executorie. Art. 11 nu lasă absolut nici o îndoială în această privință. În adevăr, acest din urmă text, după ce arată că hotărârea președintelui și cea a judecătorului de ocol ca și ordonanțele date conform art. 2, sunt executorii, adaugă imediat că executarea lor nu va putea fi suspendată nici prin apel, nici prin contestație, ceiace implică în mod virtual existența dreptului de apel și în contra ordonanțelor emise în conformitate cu art. 2. Apoi, atâta vreme cât legiuitorul n'a ridicat în mod expres dreptul de apel în contra acestor ordonanțe, el subsistă în puterea principiului general de procedură, al celor două grade de jurisdicție.

DESBATERI PARLAMENTARE. — *Raportul la Cameră.* — 2. — S'a simțit necesitatea unui proiect de lege prin care se asigură în mod real dreptul proprietarului, fără a nedreptăți pe chiriași sau arendași de-ași face dreptate când ei o au, așa că li s'a dat, după cum se vede în lege, dreptul de apel contra hotărârii dată în camera de consiliu.

DOCTRINĂ. — 3. — Apel sau

recurs se va putea face numai când se dă o hotărâre contradictorie, adică numai în cazul art. 1, sau și în cazul art. 2, adică când se dă numai o ordonanță de executare după cererea proprietarului? Nu, căci nu e admisibil ca să se poată face apel sau recurs când e o hotărâre contradictorie și nu când e numai o ordonanță de executare. De-aceia ar fi fost mai bine ca legiuitorul să fi în-

trebuințat în loc de expresia hotărârea, ordonanța de executare (Demitriu, p. 33).

4.— Există drept de apel și contestație în contra ordonanțelor președințiale date conform art. 2? Art. 12 spune că hotărârea președintelui sau judecătorului de ocol va putea fi atacată cu apel în termen de trei zile dela pronunțare; art. 13 zice că contestațiunea la executarea hotărârilor se va judeca, etc., etc.. — Cum vedem, legiuitorul pare a exclude calea apelului și a contestației în contra ordonanțelor președințiale, date conform art. 2, lăsând deschisă numai calea recursului, al cărui termen însă nu-l fixează (art. 12). Și totuși chestiunea nu se prezintă tocmai clar, căci art. 11 după ce spune că ordonanța președintelui dată conform art. 2 și hotărârea președintelui vor fi executorii, adaugă: executarea nu va putea fi suspendată nici prin apel nici prin contestare făcută, etc., etc., ceiace lasă a se înțelege că și în contra unei ordonanțe se poate uză de aceste două căi (St. Scriban—*C. Jud.*, 1905, Nr. 78, p. 618).

5.— Ordonanțele date conform art. 2 fără citarea părților, sunt ele supuse apelului? Art. 12 și 20 legea proprietarilor prevăd acest drept numai în contra hotărârilor; s'a decis însă că și în contra acestor ordonanțe prezidențiale există drept de apel, căci cuvântul „hotărâre“ întrebuințat de legiuitor în art. 12 trebuie luat în înțeles general, orice fel de hotărâre, deci și ordonanțele prezidențiale, deși sunt simple măsuri provizorii iar nu adevărate hotărâri cu autoritate de lucru judecat (N. Jac Constantinescu, p. 171).

6.— Deși legea n'o spune formal, dar s'a admis dreptul de apel și în contra ordonanței prevăzută de art. 2, de oarece în conținutul noțiunii „hotărâre“, întrebuințată de legiuitor în art. 12, se înțelege că intră ca o notă

și această ordonanță (P. Vasilescu, Nr. 567, p. 517).

7.— Toate analizele de până acum au avut, cred, darul să dovedească până la evidență că ordonanțele nu se pot asimila cu hotărârile și că argumentele, ce se aduc pentru a se permite dreptul de apel în contra ordonanțelor, sunt nefundate.—Pentru a stabili pe deplin că ordonanța dată conform art. 2 legea proprietarilor, e altă ceva decât o hotărâre, iată ce argumente se mai pot aduce: Simpla cefire a art. 11 legea proprietarilor arată că legiuitorul a deosebit ordonanța de hotărâre. Apoi, ordonanța se „dă“, hotărârea se „citește“, adică se pronunță. — În sfârșit, neasimilarea ordonanței cu hotărârea nu micșorează prin asta drepturile proprietarului sau ale chirieșului, pentru asta va fi suficient să observăm că „una via electa“ e aplicabilă ordonanțelor pe baza dreptului comun (M. Lemeș — *C. Jud.*, 1932, Nr. 42, p. 664).

8.— Sper a fi dovedit pe deplin în cele de mai sus că ordonanța nu se poate asimila cu hotărârea, argumentul că pe baza art. 12 dădea drept de apel la ordonanțe, cade dela sine, art. 12 vorbind numai de hotărâri (M. Lemeș — *C. Jud.*, Nr. 42, p. 664).

9.— Din cele spuse mai sus, se poate bănui că întregz ordonanța dată conform art. 2 legea proprietarilor, în cadrul jurisdicției grațioase revocabile. Am să precizez chiar cu ce altă ordonanță o asemăn: cu adresa de executare.—Mai înainte de-a da o justificare dedusă din natura juridică a acestei ordonanțe, socot util să arăt că însăși legea proprietarilor definește ordonanța ca o adresă de executare.—Art. 1: „Proprietarul... va putea face o cerere de executare“. La fel art. 24: „cererile de executare făcute în virtutea art. 1 și 2 din lege (adică cererile de ordonanțe) se vor face

pe timbru prevăzut de art. 19 al. 2, când sunt adresate judecătorilor de ocoale; pe cel prevăzut de art. 23 al. 2, pentru cele adresate președintelui tribunalului". Reiese clar că însăși legea proprietarilor socoate cererea de ordonanță ca o cerere de executare, deci ordonanța e o adresă de executare.—Această analogie reiese însăși din natura instituției juridice. Toți acei cari au discutat până acum despre ordonanță, deși au citat art. 2, l'au interpretat ca și cum acolo n'ar fi scris, când contractul este autentic și investit cu titlu executoriu. Mă pun în ipoteza unui act oarecare autentic și investit cu formula executorie. Ce fac ca să-l execut? Fac o cerere de executare și pe baza acestei cereri obțin adresa de executare.—Este oare ceva schimbat în cazul ordonanței din art. 2 legea proprietarilor? Am un contract autentic, investit cu formula executorie. Pentru a-l executa fac o cerere de executare și pe baza acestei cereri obțin adresa de executare-ordonanță. — Rămâne de văzut în general de ce natură e și ce căi de atac are adresa de executare.—Adresa de executare fiind o ordonanță prezidențială, natura ei este de jurisdicție grațioasă revocabilă. Ca atac, partea contra căreia este dată n'are cale de atac contra ei. Deci nici ordonanța dată conform art. 2 legea proprietarilor nu are nici o cale de atac, legea proprietarilor neprevăzând-o (M. Lemeș—*C. Jud.*, 1932, Nr. 42, p. 664).

JURISPRUDENTĂ.—10.—În contra ordonanțelor date de președintele tribunalului sau de judecătorul de ocol, conform art. 1 și 2 din legea proprietarilor, pe temeiul contractului de închiriere autentic și investit cu formula executorie, se poate face apel (*Cas. I.*, Nr. 678/920, *C. Jud.*, 1921, Nr. 18, p. 274).

11.—Prin cuvântul „hotărâre” întrebuițat de legiuitor în art. 12, are a se înțelege și ordonan-

țele date de judecătorul de ocol sau de președintele tribunalului în virtutea art. 2 din lege, de oarece termenul de hotărâre este general și cât timp dreptul de apel în contra acestor ordonanțe nu a fost ridicat în mod expres, el subsistă în virtutea principiiului general de procedură al celor două grade de jurisdicție (*Cas. I.*, Nr. 828/931, *C. Jud.*, 1931, Nr. 37, p. 589; *Jurispr. Gen.*, 1931, p. 1173, sp. 1365; *Pand. Rom.*, 1931. 3. 130; *Id.*, 1932. 1. 25; *Cas. I.* Nr. 724 din 1932, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 38, p. 1196, sp. 1207; vezi și *C. Jud.*, 1932, Nr. 42, p. 664).

12.—Deși prin art. 13 din legea proprietarilor, se acordă chiriașului dreptul de contestație în contra ordonanțelor date pe baza art. 2, de-aici nu rezultă că el a suprimat dreptul de apel în contra lor, de oarece contestațiunea este o cale de retractare, iar nu de reformare (*Cas. I.*, Nr. 828/931, *Pand. Rom.*, 1932. 1. 25; *Id.*, 1931. 3. 130; *C. Jud.*, 1931, Nr. 37, p. 589; *Jurispr. Gen.*, 1931, p. 1173, sp. 1365; *C. Jud.*, 1932, Nr. 42, p. 664; *Cas. I.*, Nr. 724/932, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 38, p. 1196, sp. 1207).

13.—Prin cuvântul „hotărâre” întrebuițat de legiuitor în art. 12 legea proprietarilor, sunt a se înțelege și ordonanțele date în virtutea art. 2 din lege, de oarece termenul de hotărâre este general și cât timp dreptul de apel în contra acestor ordonanțe nu a fost ridicat în mod expres, el subsistă în virtutea principiiului general de procedură al celor două grade de jurisdicție (*Cas. I.*, Nr. 724/932, *Pand. Rom.*, 1933. 3. 26).

14.—Deși prin art. 13, legiuitorul acordă chiriașului dreptul de contestație în contra ordonanțelor date pe baza art. 2, de aici nu rezultă că el a suprimat dreptul de apel în contra lor, de oarece contestația este o cale de retractare, iar nu de reformare; și din punerea în concordanță a dispozițiilor acestui text cu

cel din art. 2 și 12 rezultă că în contra ordonanțelor date în această materie, legiuitorul din 1903 a instituit două căi de atac și anume: apelul la instanța superioară și contestația la executare, făcută înaintea aceleiași instanțe, partea având facultatea de alegere, iar potrivit art. 13 al. 2, calea aleasă exclude pe cealaltă (Cas. I, Nr. 724/932, *Pand. Rom.*, 1933. 3. 26).

15. — Ordonanțele președintiale, date pe calea procedurii sumare din legea asupra drepturilor proprietarilor, fiind niște ade-vărate hotărâri și cu caracter definitiv pentru instanța care le-a dat, au autoritatea lucrului judecat. — Singurele căi de atac contra acestor ordonanțe, pe cări chiar legea le califică de hotărâri, nu sunt decât apelul și contestația (A. III Buc., 22 Aprilie 1909, *C. Jud.*, 1909, Nr. 51, p. 414, părerea majorității).

16. — Potrivit art. 12 și 13 din legea proprietarilor, chiriașul are două căi de atac și de reformare a ordonanței dată în baza legii proprietarilor: apelul și contestația. — Prin urmare, chiriașul este în drept a cere reformarea ordonanței de evacuare pe calea contestației (Trib. Ilfov IV, Nr. 298/913, *C. Jud.*, 1914, Nr. 55, p. 450).

17. — Întrucât proprietarul, prin cererea de evacuare, a cerut ca ordonanța de expulzare să se pronunțe și în contra pretinsului subchiriaș, și cum prima instanță admitând cererea, a ordonat și evacuarea acestuia, rezultă pentru dânsul dreptul de a ataca cu apel

ordonanța de evacuare, căci în sistemul procedurii noastre oricine este condamnat printr'o hotărâre judecătorească, are dela lege dreptul de a o ataca pe căile legale, afară de cazul în care acest drept este interzis printr'un text formal, ceea ce nu este în speță, unde art. 12 din legea proprietarilor acordă dreptul de apel contra ordonanțelor de evacuare pe baza art. 2 din lege. — Această soluțiune nu poate fi împiedicată de faptul că proprietarul nu recunoaște apelantului calitatea de subchiriaș, de oarece nu sfârșește în puterea sa dreptul de a ridica acestuia exercițiul unei căi legale de atac împotriva ordonanței de evacuare. Dar nici faptul că chiriași principali n'au apelat-o în termen legal nu ridică pretinsului subchiriaș dreptul de a face apel, căci dânsul fiind creditor al chiriașilor principali pentru pacinica folosință a imobilului, poate exercita, potrivit art. 974 c. civ., toate drepturile și acțiunile debitorilor, afară de cele exclusiv personale, — prin urmare apelantul poate exercita dreptul de apel al acestora, drept pe care dânsii l'au neglijat în dauna intereselor sale (A. III Buc., Nr. 98/923, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 1, p. 12, sp. 19).

18. — Ordonanțele prezidențiale date în puterea art. 2 din legea proprietarilor, deși executorii, sunt supuse apelului, de oarece executarea nu este decât un beneficiu al legii pentru proprietar de a nu întârzia plata chiriei, ceea ce nu exclude dreptul de apel (A. I Buc., Nr. 395/909, *Dreptul*, 1909, Nr. 35, p. 277).

..sau a judecătorului de ocol...

COMENTAR. 19. — Pe de-o parte, art. 12 deschide în mod generic dreptul de apel în contra hotărârilor date pe baza legii proprietarilor, fără a distinge între cărțile de judecată pronunțate în primă instanță, deci supuse apelului și între cele date în ultim resort, și prin urmare neapelabile. Pe de altă parte, acelaș text suprimă dreptul de opoziție în contra tuturor hotărârilor de fond, date în materiile rezolvate pe baza legii din 1903. Legea judecătorilor de ocoale deschide însă, în contra cărților de judecată, date în lipsă,

dreptul de apel, atunci când ele se pronunță în prim resort și dreptul de opoziție în contra acelor care se pronunță în ultimă instanță. Legea proprietarilor suprimând dreptul de opoziție, s'a susținut că prin suprimarea dreptului de opoziție, legea a înțeles să acorde dreptul de apel în contra tuturor cărților de judecată, fără osebire dacă ele au fost date în prim sau ultim resort, și dreptul de recurs în Casație. În sprijinul acestei susțineri s'a invocat și cealaltă dispoziție din art. 12, după care recursurile în materiile judecate după legea proprietarilor se rezolvă de Curtea de Casație. Art. 12 nefăcând nici o distincție între recursuri, textul a fost interpretat în senzul că absolut toate recursurile în această materie, sunt de resortul Casației. Ori, pentru ca Inalta Curte să poată rezolva toate recursurile, e dela sine înțeles că toate cărțile de judecată trebuie să fi fost judecate în apel de tribunal. Părerea aceasta a lăsat numeroase urme în jurisprudența instanțelor de fond, care au hotărât multă vreme în acest senz. Inalta Curte n'a împărțit însă nici odată acest fel de-a vedea. Jurisprudența constantă a Instanței noastre de casare este în senzul că numai cărțile de judecată date de judecătorul de ocol în primă instanță sunt supuse apelului la tribunal și recursului în Casație; iar cărțile de judecată pronunțate în ultim resort, nu pot fi atacate decât cu recurs la tribunal, chiar dacă au fost pronunțate în lipsa părții. În adevăr, art. 12 acordând dreptul de apel la hotărârile pronunțate pe baza legii proprietarilor, a înțeles să acorde acest drept numai contra hotărârilor, care în conformitate cu regulile de competență, sunt susceptibile de această cale de atac, fără însă ca prin această dispoziție să modifice întrucâtva art. 27 și 30 din legea judecătorilor de ocoale. Ba dimpotrivă, art. 1 din legea proprietarilor dispune că proprietarul reclamant își va îndrepta cererea de executare președintelui de tribunal sau judecătorului de ocol, în marginea competenței fiecăruia. Deci, legea proprietarilor se referă în mod expres la regulile de competență înscrise în art. 27 și 30 legea judecătorilor de ocoale. Când e dar vorba de introducerea cererilor, părțile vor trebui să se conformeze regulilor de competență, cum dar la pronunțarea hotărârii instanța va putea nesocoti aceste reguli, care nici nu sunt abrogate în mod expres de lege? De-aceia credem că art. 27 și 30 din legea judecătorilor au rămas nemodificate de art. 12 din legea proprietarilor și, în consecință, vor fi supuse apelului la tribunal și recursului în Casație numai cărțile de judecată pronunțate de judecătorul de ocol în primă instanță; iar cărțile de judecată pronunțate în ultim resort, nu vor putea fi atacate decât cu recurs la tribunal, conform art. 106 din legea judecătorilor de ocoale.

DOCTRINA. 20.— Acest articol e modificat prin art. 30 legea judecătorilor de ocol, care prevede că judecata e în recurs când valoarea locativă anuală e mai mică de 150 lei (C. Botez, p. 278, notă).

21.— Incât privește cărțile date în ultimul resort de către judecătorul de ocol, conform legii proprietarilor, adică în cazurile când valoarea chiriei anuale se urcă numai la 150 lei inclusiv (art. 30 legea judecătorilor de ocoale din 1907), legea nu ne

spune dacă ele sunt supuse apelului sau numai recursului la tribunal, conform art. 106 din noua lege a judecătorilor de ocoale, că aceste hotărâri sunt supuse apelului oricât de mică ar fi valoarea anuală a chiriei, și aceasta pare a fi și spiritul legii proprietarilor, care a voit ca recursul să se judece numai de Curtea de Casație. Este însă de regretat că noua lege a judecătorilor de ocoale nu și-a zis cuvântul său în această privință, așa că avem o controversă mai

mult de înregistrat (Alexandresco, T. IX, p. 356).

JURISPRUDENȚĂ. 22.— Potrivit art. 30 din legea judecătorilor de ocoale, modificat prin legea din 4 August 1921, judecătorul de ocol judecă după dreptul comun sau după legea proprietarilor, cererile pentru rezilierea contractelor de închiriere în primă și ultimă instanță, când valoarea locativă anuală este până la 2000 lei; iar cartea de judecată va putea fi atacată cu recurs la tribunalul respectiv, în conformitate cu art. 106 legea judecătorilor de ocoale.— Faptul că art. 12 din legea proprietarilor arată că recursul contra hotărârilor date după procedura acestei legi, se judecă de Inalta Curte, nu face decât să arate procedura după care recursurile în asemenea afaceri au a fi rezolvate de Inalta Curte, în cazurile supuse ei și ca atare, acest text nu înlătură competența tribunalelor ca instanță de recurs recunoscută de lege (Cas. I, Nr. 1200/922, *Pand. Rom.*, 1923, 3. 129; *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 5, p. 71, sp. 85).

23.— Potrivit art. 30 din legea jud. de ocoale, modificat prin legea dela 4 August 1921, modificare în vigoare la data când s'a judecat de tribunal pricina de față, judecătorul de ocol judecă după dreptul comun, sau după legea proprietarilor, cererile pentru rezilierea contractelor de închiriere, în primă și ultimă instanță, când valoarea locativă anuală este până la 2000 lei.— Potrivit art. 106 din legea judecătorilor de ocoale, orice carte de judecată, fie în materie penală, pronunțată de judecătorul de ocol în ultimă instanță, va putea fi atacată cu recurs la tribunalul respectiv. De unde urmează că și hotărârile date de judecătorul de ocol după procedura legii proprietarilor, însă în ultimă instanță, sunt supuse aceluiași căi de atac, adică a recursului la tribunal.— Dispoziția

din art. 12 legea proprietarilor, prin care se arată că recursurile contra hotărârilor date după procedura acestei legi, se judecă de Inalta Curte de Casație, nu face decât să arate procedura de urmat, după care recursurile în asemenea afaceri au a fi rezolvate de Inalta Curte, în cazurile supuse judecății ei și ca atare acest text nu înlătură competența tribunalelor ca instanțe de recurs, recunoscută prin legea judecătorilor de ocoale.— Prin urmare, în speță neexistând nici o contestație cu privire la valoarea chiriei, care este mai mică de 2000 lei anual, numai prin exces de putere și violarea art. 30 legea judecătorilor de ocoale, tribunalul s'a declarat competent a judeca apelul chiriașului (Cas. I, Nr. 1443/924, *Jurispr. Rom.*, 1925, Nr. 1, p. 12, sp. 7).

24.— Judele de ocol este competent, conform art. 30 din legea judecătorilor, să judece în primă și ultimă instanță acțiunile pentru anularea contractelor de locațiune a căror valoare locativă este mai mică de 150 lei anual, chiar și atunci când odată cu anularea contractului de locațiune se cere și delăsarea terenului de către arendaș (Cas. I, Nr. 76/915, B. p. 127; *C. Jud.*, 1915, Nr. 46, p. 377).

25.— Tribunalul este competent să judece ca instanță de recurs, recursul făcut în contra unei cărți de judecată dată asupra unei acțiuni după legea proprietarilor, prin care se cere o sumă mai mică de 300 lei drept daune pentru stricăciunile aduse imobilului închiriat, deși în urma opozițiunei la judele de ocol, reclamantul nu poate să mărească în urma opoziției suma prezenționelor, astfel că suma rămânând fixată prin cererea introductivă sub 300 lei, judele de ocol a judecat în primă și ultimă instanță, conform art. 27 din legea judecătorilor de ocol (Cas. I, Nr. 833/912, *Jurispr. Rom.*, 1913, p. 126-127).

26.— Din dispozițiunile art. 12 legea proprietarilor rezultă că dreptul de apel e deschis contra oricărei hotărâri, dată în asemenea materie, fără a se mai face distincțiunea pe care o face fie procedura civilă, fie legea judecătorilor de ocoale în privința hotărârilor ce urmează a se da în prima și ultima instanță (Trib. Arges, Nr. 764/904, *C. Jud.*, 1905, Nr. 12, p. 95).

27.— Cărțile de judecată date pe baza legii proprietarilor sunt, conform art. 12, susceptibile numai de apel, indiferent de valoarea locativă a acțiunii, iar nu de opoziție și recurs, cum prevede art. 30 din legea judecătorilor de ocoale, căci aceasta ar confriza principiul de drept că o lege specială, deși anterioară, nu poate să fie modificată de o lege generală posterioară.— Prin urmare, în speță, acțiunea locativă, deși formulată până la 2000 lei, cartea de judecată este bine dată cu dreptul de apel (Trib. Dolj II, *Jurn.* Nr. 12.010/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 26, p. 805, sp. 1769, părerea majorită(ii).

28.— Fiindcă legea asupra drepturilor proprietarilor este o lege specială, trebuiesc admise toate derogările ce ea le face dela dreptul comun, nu numai cele consacrate expres de legiuitor, dar și cele implicite.— De aci urmează că conform art. 12 din lege, cărțile de judecată, date conform legei proprietarilor, sunt susceptibile de apel chiar dacă valoarea litigiului nu excede 200 lei (Trib. I, Dolj, 12 Februarie 1904, *Dreptul*, 1904, Nr. 32, p. 254).

29.— După legea proprietarilor, care a prevăzut regule speciale de sesizare și procedură, hotărârile judecătorilor de ocol, date în asemenea materie sunt supuse apelului chiar dacă suma care face obiectul procesului ar fi mai mică de 200 lei.— Prin urmare, dacă nu s'a făcut apel înăuntrul termenului de trei zile, recursul la tribunal este neadmisibil contra unor asemenea hotărâri ale judecătorului de ocol (Trib. Brăila II, Nr. 152/904, *Dreptul*, 1904, Nr. 48, p. 582).

...pronunțată astfel, va putea fi atacată cu apel...

COMENTAR. 30.— In ce privește forma apelului și motivarea, legea proprietarilor neprevăzând nici o condițiune specială, se va urma dreptul comun, sub sancțiunile prescrite de procedura civilă. Apelurile în contra ordonanțelor de executare sau de evacuare, emise pe baza art. 2, se vor adresa la instanță imediat superioară, adică la tribunal când au fost date de judecătorul de ocol și la Curtea de apel, când ordonanța a fost emisă de către președintele tribunalului sau de judecătorul care îi ține locul. — Părerea acelor cari susțin că asemenea apeluri se adresează complectului aceleiași instanțe, este în contradicție cu dispozițiunile categorice ale art. 2. Acest text dând judecătorului de ocol dreptul de-a emite ordonanțe și cum judecătorii de ocoale n'au un complect, ar însemna că ele sau nu sunt apelabile sau sunt apelabile la tribunal. Două consecințe imposibile și în drept și în fapt. Imposibile în drept, pentru că legea deschide calea apelului în contra ordonanțelor; imposibile de fapt, pentru că nu se poate concepe ca apelul în contra ordonanțelor emise de judecătorul de ocol să se judece de instanța superioară, pe când apelul în contra ordonanțelor emise de președintele tribunalului, să se judece de către complectul aceleiași instanțe, mai cu seamă când legea nu dispune aceasta. Adevărul e că ordonanțele emise pe baza art. 2 sunt niște adevărate hotărâri judecătorești și sunt deci supuse apelului în conformitate cu dreptul comun și cu paza regulelor speciale, prescrite de legea proprietarilor.

DESBATERI PARLAMENTARE. — *Raportul la Senat*. 31.— Pe lângă garanția ce prezintă președintele sau judecătorul, și aceea a citărei și ascultărei părților, mai există încă și dreptul de a ataca hotărârea dată în modul arătat prin proiectul de lege.—În adevăr, atât chirișul sau arendașul cât și proprietarul, au la dispozițiune diferite căi pentru a ataca hotărârea președintelui sau a judecătorului: calea apelului, care fiind făcută în contra unei hotărâri date în camera de consiliu, se va judeca de instanța de apel, tot în camera de consiliu, fiind citate și ascultate părțile.

DOCTRINĂ. 32.— Ordonanțele președiențiale, date în puterea art. 2 din legea proprietarilor, sunt supuse apelului la instanța superioară, adică la tribunal sau Curtea de apel, după cum ordonanța este dată de judele de ocol sau de președintele tribunalului (C. Botez, p. 280).

33.— În contra ordonanțelor sau hotărârilor date, fie de judecătorul de ocol, fie de președintele tribunalului, se poate însă face apel la Tribunal sau Curtea respectivă, iar nu la tribunalul din care face parte prezidentul care a dat ordonanța (Alexandresco, T. IX, p. 354).

34.— Ordonanța președiențială e supusă apelului la tribunal sau la Curtea respectivă în trei zile dela comunicarea ordonanței, chiar dacă ea s'ar mărgini a decide plata chiriei sau arendeii exigibile (V. Benișache, p. 19).

35.—Instanțele de fond precum și Înalta Curte, au aplicat legea accel. în cadrul legii proprietarilor avându-se de criteriu tocmai remarca semnalată supra, adică complectarea insuficiențelor procedurale ale legii proprietarilor în vigoare, având un sistem procedural special, însă incomplet, cu legea de accel.— În adevăr, în art. 3 din legea proprietarilor se dispune că cererea

introdusivă de instanță se face în dublu exemplar și va cuprinde mențiunile art. 69 pr. civilă. Or, întrucât acest articol a fost abrogat de art. 1 din legea de accelerare, urmează incontestabil ca această cerere să fie făcută în conformitate cu art. 1 din legea de accelerare. Rămân în vigoare, îndubitabil, termenele și căile de atac precum și art. 5 din legea proprietarilor, de asemenea nu se aplică dispozițiunile art. 4 din leg. de accel., care contrazic însăși stricta urgență a legii proprietarilor. O altă opțiune, parțizană à outrance, a legii de accelerare, a hotărât că se aplică și textul art. 4, adică obligația părâtului de a răspunde prin întâmpinare cu cel puțin 8 zile, ceiace nu putem admite, de oarece prin aplicarea art. 5 din leg. proprietarilor, reclamantul poate avea termen de judecată 3 zile minimum și 5 zile maximum.—Astfel, s'a admis că de oarece legea proprietarilor nu prevede o procedură specială referitoare la introducerea apelurilor, urmează a se aplica dispozițiunile legii de accelerare (Mihail Bărcă — *Pand. Rom.*, 1933. 4. 93).

36.— Când legea proprietarilor, în vederea unei judecăți foarte urgente a acestor litigii, prevede în art. 5 fixarea unui termen de judecată cel mult 5 zile libere dela primirea cererei, nu se mai poate concepe aplicarea art. 4 și 9 din legea accelerării care impun în prealabil o comunicare de acte cu un termen minimal de 8 zile pentru răspuns și apoi abia fixarea unui termen de judecată, care să nu fie mai scurt de 5 zile dela expirarea termenului stabilit pentru depunerea întâmpinării.— Deci, pe când prin aplicarea în tocmai a art. 5 din legea proprietarilor, reclamantul proprietar poate avea termen de judecată în câteva zile (3 zile minimum conform art. 6, și 5 zile maximum conform art. 5), prin aplicarea legii de accelerare el

e supus la o serie de formalități și comunicări, care îl împiedică de-a avea termen de judecată înainte de 2-3 săptămâni, chiar prin cea mai largă aplicare a termenelor minimale din zisa lege. Dacă ne călăuzim deci, de sus zisul criteriu al urgenței — care e scopul suprem al legii de accelerare — vedem că ea nu trebuie să fie aplicată la procesele după legea proprietarilor (M. Weiler — *C. Jud.*, 1927, Nr. 5, p. 76).

JURISPRUDENȚĂ. 37.— Ordonanțele președințiale date în puterea art. 2 legea proprietarilor sunt supuse apelului la instanța superioară, adică la tribunal sau Curtea de apel, după cum ordonanța este dată de judecătorul de ocol sau de președintele tribunalului, iar nu la completul tribunalului din care face parte președintele care a dat ordonanța; asemenea ordonanțele nu mai atunci sunt supuse apelului la completul tribunalului, când conform art. 66-bis pr. civ., ordonanța prezidențială e dată pentru luarea unei măsuri provizorii și conservatorii (Cas. I, Nr. 349/907, B. p. 1503; *C. Jud.*, 1907, Nr. 78, p. 621).

38.— Din dispozițiile art. 11 și 12 rezultă că ordonanțele președințiale, date în puterea art. 2 din lege sunt supuse apelului la instanța superioară, adică la tribunal sau la Curtea de apel, după cum ordonanța este dată de judecele de ocol sau de președintele tribunalului.—Aceasta rezultă clar și neîndoios din termenii categorici, pe cari îi întrebunțează legiuitorul în art. 11, de oarece după ce dispune că ordonanța președințială, dată conform art. 2 și hotărârea președintelui ori a judecătorului de ocol, date în puterea acestei legi, sunt executorii, adaugă imedia că executarea lor nu poate fi suspendată nici prin apel, nici prin contestație etc., dispoziție, care implică în mod virtual existența dreptului de apel și în contra ordonanțelor

președințiale date în puterea art. 2 (Cas. I, Nr. 326/907, B. p. 1480; *C. Jud.*, 1907, Nr. 74, p. 587).

39.— Imprejurarea că art. 12 din legea proprietarilor nu impune formal obligativitatea indicării motivelor în cererea de apel cu sancțiunile decretate de art. 69 pr. civ. nu are importanță, de oarece art. 25 final al legii proprietarilor prevede că toate celelalte dispozițiuni ale procedurii civile nemodificate prin acea lege, rămân în ființă, deci și cele referitoare la motivarea apelului, cu sancțiunea nulității în caz de neîndeplinirea acestei formalități (Cas. I, Nr. 759/923, *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 18, p. 438, sp. 405; *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 17, p. 530, sp. 1241).

40.— Este incontestabil că legea proprietarilor, care prevede apelul în trei zile dela pronunțare, obligațiunea de-a alege între contestațiune și apel, privațiunea dreptului de opozițiune, este o materie guvernată de-o procedură specială, și deci legea de accelerare nu se aplică în asemenea materie (A. IV Buc., Nr. 316/926, B. C. de Apel, 1927, Nr. 2, p. 29, sp. 12; *Pand. Rom.*, 1927. 3. 3, părerea minorității).

41.— Este adevărat că în ce privește chestiunea unde se depune apelul, se aplică dreptul comun, însă aceasta nu prezintă nici un inconvenient pentru celeritatea judecăților după legea proprietarilor, pe când aplicațiunea legii de accelerare, care prevede că apelul trebuie depus la grefa tribunalului, are de rezultat că în loc să accelereze judecățile dintre proprietari și chiriași, le face mai încete, ceia ce n'a putut fi scopul legii de accelerare.— De unde urmează că dispozițiile care prevăd că această lege se aplică și în materie de legi speciale, în cazurile când aceste se complectau și înainte cu dreptul comun, nu trebuie interpretată textual, ci după sensul ei în raport cu scopul legii

de accelerare, deci această lege nu se aplică în materie de proceduri speciale, dacă aceasta ar împiedica celeritatea procedurii speciale.— Mai este de observat că legea de accelerare nu prevede nici o sancțiune pentru cazul când apelul n'ar fi depus la grefa Tribunalului, de unde rezultă un argument mai mult că apelul urmează a fi considerat ca bine introdus direct la Curte (A. II Buc., Nr. 205/926, *Dreptul*, 1926, Nr. 41, p. 327; *C. Jud.*, 1927, Nr. 15, p. 235; *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 35, p. 1095, sp. 1630; *Pand. Rom.*, 1926. 3. 148, părerea minorităţii).

42.— Legea proprietarilor, în vederea rezolvării mai urgente a litigiilor derivând din raporturile dintre proprietari și chiriași, a creiat în acest scop o procedură specială, ea însă nu cuprinde decât dispozițiuni relative la modul de judecată al acestor pricini, astfel că cu privire la chestiunile de procedură nereglementate de legea din 1903, se aplică dreptul comun, adică legea de accelerare, care formează dreptul comun în materie civilă și comercială. Așa fiind, urmează — că apelul introdus sub imperiul legii de accelerare, trebuia făcută cu paza formelor edictate de această din urmă lege. Deci un apel introdus direct la Curte în materie de legea proprietarilor, este neregulat făcut (Cas. I, Nr. 1893/927, B. p. 3; *Jurispr. Gen.*, 1927, Nr. 39, p. 1232, sp. 1958).

43.— Apelul în materie de legea proprietarilor urmează a fi depus la grefa Tribunalului care a dat sentința apelată, căci președintele aceluși tribunal este chemat să comunice apelul, iar pe de altă parte, pentru că sub regimul procedurilor anterioare, dispozițiunile acestei legi se complectau cu prevederile dreptului comun (A. III Buc., Nr. 90/926, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 16, p. 495, sp. 740).

44.— Întrucât procesul din speță s'a judecat după legea proprietarilor, în ceiace privește locul unde trebuia adresat apelul, conform art. 53 din legea de accelerare, se aplică art. 36 din această lege, de oarece sub imperiul legii proprietarilor în ceiace privește locul unde trebuia adresat apelul, chestiunea era rezolvită de dreptul comun. În consecință, apelul de față trebuia adresat la registratura Tribunalului care a pronunțat sentința atacată. Cum a fost adresat direct la Curte, este neregulat introdus și urmează a fi respins (A. II Iași, Nr. 123/926, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 40, p. 1256, sp. 1866; *C. Jud.*, 1927, Nr. 5, p. 75, părerea majorităţii).

45.— Afacerea fiind judecată după legea proprietarilor, care are o procedură specială, urmează a fi aplicate dispozițiunile acestei legi. Este exact că legea proprietarilor nu indică locul unde urmează a fi depus apelul, un lucru reiese însă din economia ei, ca afacerile să fie judecate cu toată urgența, ceiace nu s'ar realiza prin aplicarea dispozițiunilor legii de accelerare. Așa fiind, urmează că dispozițiunile acestei legi nu-și pot avea aplicarea în materiile judecate după legea proprietarilor (A. II Iași, Nr. 123/926, *C. Jud.*, 1927, Nr. 5, p. 75, opinie separată).

46.— În afacerile judecate după legea proprietarilor și după legea chirilor, aplicându-se, în ceiace privește locul unde trebuie să se adreseze apelurile, dreptul comun, conform art. 53 legea de accelerare, urmează că apelul trebuie adresat tribunalului care a pronunțat sentința apelată și nu direct la Curte (A. II Buc., Nr. 205/926, *C. Jud.*, 1927, Nr. 15, p. 235; *Dreptul*, 1926, Nr. 41, p. 327; *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 35, p. 1095, sp. 1630; *Pand. Rom.*, 1926. 3. 148, părerea majorităţii).

47.— Apelul în procesele judecate conform legii propieta-

rilor trebuiește introdus după normele prescise de art. 34 din legea de accelerare, adică la Tribunalul care a pronunțat sentința apelată. Introducerea direct la Curte este neregulată (A. I Craiova, Nr. 29/927, *B. C. de Apel*, 1927, Nr. 9, p. 215, sp. 83).

48.— Legea proprietarilor neprevăzând o procedură specială cu privire la introducerea apelului, se aplică art. 38 din legea de accelerare. Prin urmare, apelul se va depune la instanța care a pronunțat hotărârea apelată (A. IV Buc., Nr. 316/926, *B. C. de Apel*, 1927, Nr. 2, p. 29, sp. 12; *Pand. Rom.*, 1927. 3. 3, părărea majorității).

49.— Ordonanțele prezidențiale date pe baza art. 2 legea proprietarilor, emițându-se pe baza unei cereri unilaterale, în Camera de Consiliu, fără citirea părților și în afară de orice raport procesual născut între acestea, procedura prin care se obțin este de natură grațioasă și rămân deci în afară de sfera de aplicare a legii de accelerare, care se aplică numai în materie contencioasă.— Astfel fiind, termenul de apel contra acestor ordonanțe este cel prevăzut de art. 12 legea proprietarilor și nu de 15 zile (Cas. I, Nr. 724/932, *Pand. Rom.*, 1933. 1. 26).

...în termen de 3 zile...

COMENTAR. 50.— Termenul de apel, în materiile judecate conform legii proprietarilor, este de trei zile. El se aplică atât în apelurile făcute la Curte în contra hotărârilor președintelui de tribunal, cât și în apelurile venite la tribunal, în contra cărților de judecată.— Faptul că din eroare, hotărârea a fost pronunțată în sala ședințelor publice, în loc de Camera de consiliu, neschimbând natura afacerii, termenul de apel rămâne același. — S'a ridicat chestiunea dacă termenul de apel trebuiește calculat pe zile libere sau nu. Unii, în dorința de-a exagera și mai mult tendința legiuitorului de-a urgenta pricinile angajate pe baza legii proprietarilor, au pretins că toate termenele prescise de legea proprietarilor sunt pe zile nelibere. Acolo însă unde legiuitorul a voit să acorde termene pe zile libere. a spus-o expres, ca de pildă în art. 5, 6 și 7. Cu alte cuvinte, o răsturnare a regulii generale pusă de art. 729 pr. civ.. Cum în art. 12 legiuitorul tace, se va aplica regula generală adoptată de dânsul și deci termenul de apel se va socoti pe zile nelibere. Felul acesta de-a raționa n'a prins. Prea adevărat, în art. 5, 6 și 7 legiuitorul vorbește de zile libere, pe când în art. 12 termenul de apel e prescrist în zile fără altă arătare. De-aci însă nu rezultă că intenția legiuitorului a fost să răstoarne regula generală statornicită de art. 729 pr. civ.. Tăcerea legiuitorului provine din lipsă de sistemă cu care a fost întocmită legea proprietarilor și din graba cu care ea a fost votată. Dar chiar dacă intenția legiuitorului ar fi fost aceea care îi se atribuie azi, el neexprimând-o printr'un text lămurit, va fi inoperantă, căci tăcerea legiuitorului într'o lege specială și de strictă interpretare, cum e legea proprietarilor, nu poate fi interpretată decât într'un singur fel, că adică el a lăsat nemodificat dreptul comun, la care urmează să ne referim, și acolo unde legea tace se vor aplica dispozițiunile art. 729 pr. civ., după care în mod general, termenele de procedură se socotesc pe zile libere, acolo unde legiuitorul n'a dispus înr'altfel, cum e cazul nostru.— Când termenul de apel expiră într'o zi de sărbătoare, el se prelungește pentru prima zi lucrătoare.

DOCTRINĂ. 51.— Într'un sistem, îmbrățișat de majoritatea doctrinei, se susține că termenul de apel nu se socotește pe

zile libere. Motivele sunt: 1) Legiuitorul oridecâte ori a înțeles ca zilele din legea proprietarilor să fie libere, a spus-o expres; astfel, sunt art. 5, 6 și 7, care arată că zilele vor fi libere. Ori, art. 12 prevede pur și simplu că apelul se va face în termen de trei zile, ceiace înseamnă că de data aceasta legiuitorul n'a înțeles ca zilele să fie libere, căci altfel n'ar fi avut decât s'o spună; 2) legiuitorul, pentru motive de celeritate, a voit ca termenul de atac să fie cât mai scurte. De-aceia, după cum art. 12 dispune pentru termenul de apel, art. 13 dispune ca contestația se va face în termen de opt zile, fără a spune că aceste zile sunt libere.— Un al doilea sistem, care a prevalat în jurisprudență, susține că principiul general fiind socotirea pe zile libere, derogările trebuie să fie exprese, iar faptul că art. 12 nu arată de ce fel de zile este vorba, nu se poate considera decât ca o referire la dreptul comun (Pașalea—*Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 39, p. 1228, sp. 2217).

52.— Termenul de apel în această lege este de trei zile. Libere? Credem că nu și iată de ce: pentru că legiuitorul tace asupra acestui punct, iar unde a voit s'o spună, a spus-o, așa în art. 5 zice... în termen cel mult de 8 zile libere; asemenea și în art. 7... în termen de 5 zile libere. De sigur că în art. 12 a voit să deroge dela această normă. Apoi, legea de față fiind o lege expeditivă, a voit ca procesele să se termine cât mai curând (Demitriu, p. 32).

53.— După toate probabilitățile, zilele de care vorbește legea proprietarilor, nu sunt zile libere, fiind că de câte ori este vorba de zile libere, legea o spune anume, de exemplu în art. 5, 6 și 7. Ori, în specie, art. 12 nu vorbește de zile libere, ceiace dovedește că de astă dată, legea pentru motive de celeritate, a înțeles a deroga dela dreptul comun, după

care în genere, termenul se socotesc pe zile libere (Alexandresco, T. IX, p. 355).

54.— Termenele pe zile din legea proprietarilor sunt pe zile nelibere din cauza caracterului sumar al acestei legi, afară de dispozițiile contrarii exprese ale legii (C. Botez, p. 279).

55.— Termenul de apel este de 3 zile dela pronunțare. El se socotește pe zile libere, de oarece legiuitorul neprevăzând nimic în această privință, se aplică dispozițiunile art. 729 pr. civ. (P. Vasilescu, Nr. 567, p. 517).

56.— Chestiunea de-a ști dacă termenul de apel prevăzut de art. 12 din legea proprietarilor se calculează sau nu pe zile libere, conform art. 729 din procedura civilă, este controversată (Alexandresco—*Dreptul*, 1909, Nr. 49, p. 391).

57.— Dacă termenul de apel expiră într'o zi de sărbătoare, el se prelungeste însă, conform art. 731 pr. civ., pentru cea dintâi zi lucrătoare (Alexandresco, T. IX, p. 355).

58.— Niciodată părțile nu pot avea un drept câștigat în privința formelor și jurisdicțiilor ce legea a înființat într'un interes public.— Pe baza acestor principii incontestabile, s'a decis cu drept cuvânt că noua lege a proprietarilor, pusă în aplicare la 1 Aprilie 1903, se aplică nu numai la contestațiile dintre proprietari și chiriași introduse după 1 Aprilie 1903 ci și la contestațiile pendente la acea dată; de unde rezultă că apelul declarat în urma punerii în aplicare a acestei legi, este tardiv făcut peste termenul de trei zile dela data pronunțării (Alexandresco—*C. Jud.*, 1904, Nr. 25, p. 215).

JURISPRUDENȚĂ. 59.— Potrivit art. 12 din legea proprietarilor, în procesele judecate după procedura sa, apelul în contra hotărârii primei instanțe trebuie introdus în termen de 3 zile dela pronunțarea acelei hotărâri.

Fiind constant că apelații au declarat apelul la greșă judecătoreie după 9 zile, urmează, conform textului citat, că apelul era tardiv. — În atare situațiune și față de considerațiunea că în principiu dispozițiunile de lege în care se fixează termenul pentru exercițiul căilor de atac în contra hotărârilor judecătorești, sunt de ordine publică, Tribunalul era obligat să examineze din oficiu dacă apelul înțimațiilor în recurs era în termen și dat fiind că el a fost introdus, după cum s'a arătat, peste termenul legal, trebuia să-l respingă ca tardiv. — Întrucât n'a judecat astfel, Tribunalul a violat art. 12 din legea proprietarilor și deci recursul cată a fi admis (Cas. I, Nr. 1885/930, *Jurispr. Gen.*, 1930, Nr. 37, p. 1166, sp. 1477).

60.— Proprietarul, pentru realizarea drepturilor ce decurg din contractul de închiriere, are facultatea de-a alege calea ordinară conform art. 20 legea proprietarilor sau calea sumară, prevăzută de art. 1; însă odată aleasă calea, nu mai poate alege și termenele căilor de atac, ci hotărârei date îi se aplică termenele respective. Așa, dacă reclamantul alege calea acțiunii prevăzută de art. 1, termenul de apel e cel de 3 zile, prevăzut de art. 12, nu acel de o lună prevăzut de art. 20 (A. II Galați, Nr. 74/912, *Legea*, 1912, Nr. 3, p. 26).

61.— Acțiunile de reziliere, intentate conform art. 30 din legea agrară, judecându-se după procedura legei proprietarilor, termenul de apel va fi de 3 zile dela pronunțare (Cas. I, Nr. 1844 din 1925, B. p. 148).

62.— Dreptul de apel, în materie de legea proprietarilor, este tot de trei zile dela pronunțare, chiar dacă hotărârea dată s'a pronunțat în ședință publică, în loc să fi fost pronunțată în camera de consiliu (Cas. I, Nr. 18/924, B. p. 28).

63.— Termenul de 3 zile pre-

văzut de art. 12, nu poate fi înțeles decât în zile libere, conform regulei generale, prescrisă de art. 729 pr. civ.. Faptul că art. 12 din citata lege dacă cele 3 zile trebuie să fie considerate ca zile libere sau nu, nu exclude ci dimpotrivă justifică aplicarea în acest caz a principiului general prevăzut de art. 729 pr. civ.. Faptul că prin alte articole ale aceleiași legi, se prevăd de asemenea termene indicate în zile precizate ca libere, nu constituie un argument din care să se deducă intenția legiuitorului de a deroga dela regula generală din art. 729 pr. civ., atare derogare trebuind să fie expres prevăzută. Socotirea în zile libere, precis de art. 12, este a se urma atât în cazurile apelurilor făcute în contra cărților de judecată, căci nu se poate admite, în lipsa unei dispozițiuni de distincțiune, că acest calcul ar trebui făcut într'un fel în apelurile la sentințele președintelui și într'alt fel în cazul apelurilor la cărțile de judecată. Faptul că art. 99 legea judecătorilor dispune că termenul de apel în contra cărților de judecată, curge de a doua zi dela judecare, această dispoziție nu poate nici ea înălțura aplicarea art. 729 pr. civ., pentru că are față de dispozițiunile din pr. civ., caracterul unei dispozițiuni de lege specială și deci interpretarea art. 12 din legea proprietarilor, care e și ea o lege specială, nu poate fi făcută decât prin recurgerea la regulele generale de drept comun, prevăzute în această materie, de procedura civilă, iar nu prin recurgerea la dispozițiunile unei alte legi speciale, cum este cea a judecătorilor de ocoale. — Astfel fiind, urmează în speță, că numai prin violarea art. 12 legea proprietarilor și a art. 729 pr. civ., trihunalul nu a calculat termenul de apel pe zile libere (Cas. I, Nr. 1194/932, *Jurispr. Gen.*, 1933, Nr. 4, p. 116, sp. 125).

64.— Conform principiului sta-

bilă de art. 729 pr. civ., termenele se socotesc pe zile libere și la acest principiu nu se poate deroga decât în cazul când un text formal și expres din lege dispune altfel.—Astfel, termenul de trei zile pentru apel, prevăzut prin legea proprietarilor, are a se socoti pe zile libere, întrucât art. 12 din acea lege nu dispune altfel (Cas. I, Nr. 357/905, B. p. 1002; *Dreptul*, 1905, Nr. 65, p. 529; *C. Jud.*, 1905, Nr. 78, p. 619).

65.—Termenul de 3 zile pentru apel, prevăzut de art. 12 din legea proprietarilor, se calculează pe zile libere, conform principiului stabilit de art. 729 pr. civ. (Cas. I, Nr. 447/905, B. p. 1385).

66.—După art. 12 din legea proprietarilor, hotărârea prezidentului tribunalului sau a judeului de ocol va putea fi atacată cu apel în termen de 3 zile dela pronunțare, fără să prevadă dacă acest termen se socotește sau nu pe zile libere.—Conform principiului înscris în art. 729 pr. civ., termenele se socotesc pe zile libere. La acest principiu nu se poate deroga decât printr'un text expres de lege.—Art. 12 din legea proprietarilor nu derogă dela acest principiu, de-oarece nu prevede în mod formal că termenul de 3 zile nu se socotește pe zile libere.—Din faptul că în art. 5 și 7 din legea proprietarilor s'a prevăzut în chip expres că zilele sunt libere, nu se poate susține că în cazul art. 12 din aceeași lege, legiuitorul ar fi voit să prescrie un termen pe zile nelibere, căci dacă art. 12 nu se spune că zilele sunt libere, aceasta nu se poate considera decât ca o referire la dreptul comun (Cas. I, Nr. 365/907, B. p. 1676; *C. Jud.*, 1908, Nr. 23, p. 179).

67.—Termenul de 3 zile pentru a face apel în contra cărților de judecată, pronunțate în virtutea legii proprietarilor, se socotește pe zile libere (Cas. I, Nr. 143/908, B. p. 481).

68.—După art. 12 legea pro-

prietarilor, hotărârea președintelui tribunalului va fi atacată cu apel în termen de trei zile dela pronunțare.—Întrucât conform principiului din art. 729 pr. civ., termenele se socotesc pe zile libere, de oarece prin art. 12 mai sus citat nu se derogă dela acest principiu, termenul are a se socoti pe zile libere (Cas. I, Nr. 912/912, B. p. 2112; *C. Jud.*, 1913, Nr. 14, p. 166; *Săpt. Jur.*, 1919, p. 155).

69.—Legea proprietarilor ne-derogând dela principiul că termenele însemnate pe zile se socotesc pe zile libere, urmează că termenul de apel prevăzut de art. 12 din citata lege se calculează pe zile libere (A. I, Galați, Nr. 90/907, *Legea*, 1912, Nr. 1, p. 3).

70.—Art. 729 pr. civ. pune principiul că toate termenele de procedură se socotesc pe zile libere. Pentru a se putea deroga dela acest principiu general trebuie să existe un text expres. Art. 12 din legea proprietarilor nedispunând că termenul de apel nu se socotește pe zile libere, urmează că legiuitorul n'a înțeles să deroge dela principiul pus de art. 729 pr. civ.. De-asemenea comparația între art. 12 pe de-o parte și art. 5 și 7 din legea proprietarilor de alta, articolele ce vorbesc de zile libere, nu îndreptățește a crede că zilele de care vorbește art. 12 nu ar fi zile libere, de oarece deosebirea de redactare între aceste texte nu se datorește unei intențiuni contrare a legiuitorului, ci doar înăfvertenței și lipsei sale de sistemă (A. II Craiova, *Jurn.* 5 Octombrie 1924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 39, p. 1228, sp. 2217).

71.—Legea asupra drepturilor proprietarilor fiind o lege specială și nefiind prin art. 12 dacă termenul de apel contra ordonanțelor sau hotărârilor date pe baza ei sunt sau nu pe zile libere, urmează a se aplica dispozițiunile dreptului comun, adică

art. 729 pr. civ., care prevede că termenele se socotesc pe zile libere (A. III Buc., Nr. 2/920, *Pand. Rom.*, 1922. 3. 17; *C. Jud.*, 1920, Nr. 10, p. 95).

72.— Termenul de apel, prevăzut de art. 12 din legea proprietarilor, trebuie să fie calculat pe zile libere întrucât art. 12 din legea proprietarilor nu derogă dela acest principiu (Trib. Turova, 24 Februarie 1909, *Dreptul*, 1909, Nr. 49, p. 389).

73.— Termenul fixat prin art. 12 din legea proprietarilor trebuie calculat pe zile libere, conform dreptului comun.—Legiuitorul special vorbește în diferite texte și de zile libere, fără însă a se conduce de o normă rațională în diferențierea expresiilor ce întrebunțează în prescrierea termenelor de zile libere și nelibere, adică fără adausul cuvântului „libere“. Aceasta reiese din examinarea art. 5, 6 al. 2, 7, 12 și 13 din lege. Ori decâte ori legiuitorul a voit să scurteze termenele și să le reducă astfel precum se tinde a fi redus acel din art. 12, prin interpretarea ce fi se dă, a arătat în mod formal, după cum se vede în art. 6 și 9 din lege. Nu rămâne deci de aplicat decât art. 729 pr. civ., care ne dă norma de interpretare generală și uniformă, așa că chiar termenele fixate prin această lege prin cuvântul de „zile“ trebuie socotite libere (A. I. Galați, Nr. 103/905, *Legea*, 1912, Nr. 1, p. 5, părerea minorității).

74.— Deși în principiu, după dreptul comun, termenele însemnate pe zile, se înțeleg pe zile libere, legiuitorul din cauza celerității de care a fost preocupat în materie de legea proprietarilor, a derogat dela principiul general nevoind să lase ca termenul de apel prevăzut de art. 12 din legea proprietarilor să se calculeze pe zile libere (A. I. Galați, Nr. 103/905, *Legea*, 1912, Nr. 1, p. 5, părerea majorității).

75.— Termenul de trei zile

pentru apel, prevăzut de art. 12 din legea proprietarilor, nu se calculează pe zile libere. Deși în principiu este adevărat că după dreptul comun termenele însemnate cu zile se înțeleg pe zile libere, legiuitorul din cauza celerității de care a fost preocupat în asemenea materie, a derogat dela principiul general admis de dreptul comun și a fixat noui termene, nevoind să lase ca termenul de apel să se calculeze pe zile libere. Că aceasta a fost intențiunea legiuitorului, se explică prin faptul că acolo unde n'a voit să scurteze prea mult termenele, a spus în mod formal că termenele trebuiesc calculate pe zile libere. Așa, în art. 5 se zice că termenul de înfățișare va fi de cel mult 8 zile libere; în art. 6, că dacă dela primirea citațiunei până la ziua înfățișării nu va fi un interval de trei zile libere, se va acorda un nou termen de 24 ore și în fine, prin art. 7 se fixează termenul de 5 zile libere pentru diferite cercetări (A. I. Galați, Nr. 125/905, *Dreptul*, 1905, Nr. 59, p. 486, ca-sată).

76.— Cărțile de judecată ale judecătorilor de ocol, date în materie de locațiune, conform legii proprietarilor, sunt susceptibile de apel în termen de trei zile dela pronunțare (Trib. Dolj I, 12 Februarie 1904, *Dreptul*, 1904, Nr. 32, p. 254).

77.— Potrivit art. 731 pr. civ., când termenul de apel, prevăzut de art. 12 din legea proprietarilor, expiră într-o zi de sărbătoare, atunci se prelungește pentru cea dintâi zi de lucru ulterioară (Cas. I, Nr. 447/905, B. p. 1385; în acelaș senz Cas. I, Nr. 196 din 1927, B. p. 92).

78.— Termenul de trei zile dela pronunțare, prevăzut de art. 12 legea proprietarilor, se aplică numai pentru hotărârile date asupra cererii de executare (Cas. I, Nr. 518/903, B. p. 1372; *Dreptul*, 1903, Nr. 85, p. 697).

79.— Curtea de apel examinând cuprinsul acțiunii introductive, constată că din termenii întrebuițați rezultă în mod neîndoios că proprietara a înțeles să fie judecată cu procedura reglementată de legea specială a proprietarilor; această intenție este confirmată și de faptul că procesul a fost judecat la prima instanță în camera de consiliu de un singur judecător, având numeroase termene la cari Ministerul recurent a fost față și nu a cerut ca judecata să aibă loc după dreptul comun, astfel că nu se poate susține în apel că acțiunea a fost întemeiată pe dispozițiile de drept comun, după art. 20 și 21 din legea proprietarilor.— În speță, procedând astfel, Curtea de apel uzează de dreptul său de inter-

pretarea actelor cauzei, și deci a fost în drept să decidă că nu este vorba de o acțiune după dreptul comun ci de o acțiune prevăzută de art. 3 din legea proprietarilor, respingând ca tardiv apelul introdus peste termenul de trei zile prevăzut de art. 12 din zisa lege (Cas. I, compl. de chirii, Nr. 514/925, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 2, p. 50, sp. 67).

80.— Chestiunea de-a ști dacă reclamantul a renunțat la prima instanță la beneficiul legei proprietarilor, spre a ști în ce termen trebuia să facă apel, nu poate fi propusă pentru prima oară în Casație, neînteresând ordinea publică (Cas. I, Nr. 4/918, *Jurispr. Rom.*, 1916-1918, Nr. 29, p. 459, sp. 465).

...dela pronunțare...

COMENTAR. 81.— Termenul de apel, în contra hotărârilor președintelui de tribunal sau judecătorului de ocol, curge dela pronunțare, indiferent dacă partea a fost de față sau dacă a fost judecată în lipsă.— Când e însă vorba de ordonanțele emise pe baza art. 2, termenul de apel curge dela comunicare. În primul loc, pentru că aceste ordonanțe se dau fără citarea părților. A obliga dar pe chiriaș să facă apel în termen de 3 zile dela o pronunțare, pe care el o ignorează, însemnează pur și simplu a desființa în fapt dreptul de apel și a lipsi pe parte de orice drept de apărare. Apoi, în al doilea loc, termenul de apel în contra ordonanțelor curge dela comunicare, pentru că art. 12 vorbește numai despre apelul în contra hotărârilor președintelui de tribunal și a judecătorului de ocol, fără a menționa și ordonanțele emise în baza art. 2. Față de această tăcere a legei speciale, urmează să se aplice regula de drept comun, care în materie civilă este că termenul de apel curge dela comunicare, mai cu seamă pentru hotărârile date în lipsă.— În cazul când președintele tribunalului sau judecătorul de ocol ar invita părțile pentru explicațiuni, și deci chiriașul ar avea neîndoios cunoștință de cererea îndreptată în contra sa de către proprietar, termenul de apel în contra ordonanței dată, va curge tot dela comunicare, de oarece invitațiunea pentru explicațiuni nu ia instanței, deschisă de art. 2, caracterul de jurisdicție grațioasă.— Totuși Înalta Curte, printr'o decizie recentă, deși recunoaște dreptul părții de-a ataca cu apel ordonanțele, hotărăște că termenul de apel curge pronunțare, desființând astfel implicit acest drept, pe care singură îl recunoaște, și fără a băga în seamă că legea proprietarilor dispune că termenul de apel curge dela „pronunțare“, iar ordonanțele nu se „pronunță“, ci se emit, pronunțarea implicând o rostire orală, față de părți cari ascultă. Ori, în sistemul art. 2, ordonanțele se emit fără citarea părților, deci ele nu pot fi pronunțate, în lipsă de ascultători.

DOCTRINĂ. 82.— În caz de expulzarea locatarului sau arendașului, termenul de apel curge de la comunicarea ordonanței (Alexandresco, T. IX, p. 354, nota 6).

83.— Punctul privitor la apelul ce se poate face contra ordonanțelor date, conform art. 2 din legea proprietarilor, fie de către judecătorul de ocol, fie de către prezidentul tribunalului, este în afară de orice discuțiune.— Aceste ordonanțe, deși executorie (art. 11), sunt în adevăr, în orice caz, supuse apelului, adică fie că ele admit executarea contractului sau rezilierea lui (art. 11 și 12 legea proprietarilor).— În contra ordonanțelor date de judecătorul de ocol, apelul se face la tribunal, iar în contra acelor prezidențiale, la Curtea de apel, și nu la tribunalul din care face parte prezidentul care a dat ordonanța, art. 66-bis din procedura civilă nefiind aplicabil în specie (Alexandresco, — *Dreptul*, 1909, Nr. 35, p. 278).

84.— Dacă am aplica *ad litteram* art. 12 din legea proprietarilor, ar trebui să decidem că termenul de apel în contra ordonanțelor date de judecătorul de ocol sau de prezidentul tribunalului, curge dela pronunțarea acestor ordonanțe, căci astfel se exprimă art. 12 al menționatei legi.— Se decide cu drept cuvânt că termenul de trei zile, în care are a se declara apelul, atunci când este vorba de o ordonanță dată în baza art. 2 din legea proprietarilor, curge dela comunicarea acestei ordonanțe, iar nu dela pronunțarea ei, după cum dispune art. 12, căci altfel s'ar da loc la surprinderi, desființându-se chiar de fapt dreptul de apel, de oarece partea în contra căreia s'a dat o asemenea ordonanță (locatarul sau arendașul), nefiind citată, n'ar fi cu puțință ca, în termen de trei zile dela pronunțarea ei, s'o aface cu apel.— Aceste zile nu

mai sunt, după toate probabilitățile, de astă dată *libere* fiindcă decâteori este vorba de zile libere, legea proprietarilor o spune anume, de exemplu: în art. 5, 6 și 7. Or, în specie, art. 12, care prevede dreptul de apel, nu vorbește că, de astă dată, pentru motive de celeritate, legea a înțeles a deroga dela dreptul comun, după care, în genere, termenele se socotesc pe zile libere (Alexandresco — *Dreptul*, 1909, Nr. 35, p. 278).

85.— Termenul de trei zile în care are a se declara apelul, atunci când este vorba de o ordonanță prezidențială, dată în puterea art. 2 din legea proprietarilor, curge dela comunicarea acestei ordonanțe, iar nu dela pronunțarea ei (C. Botez, p. 280).

86.— Termenul de apel se socotește dela comunicare, deoarece ordonanța se dă fără citarea părților. Apelul se face la Curte (P. Vasilescu, Nr. 567, p. 517).

87.— Dar când ordonanța dispune evacuarea imobilului pentru neplata chiriei? S'a decis că termenul de trei zile, în care se declară apelul, în acest caz curge dela comunicare, iar nu dela pronunțare, căci necitându-se părțile la darea ordonanței, partea ar fi surprinsă și n'ar putea o ataca în termen de trei zile dela pronunțare (N. Jac Constantinescu, p. 171).

88.— Se decide însă cu drept cuvânt că termenul de trei zile în care se declară apelul curge dela comunicarea acestor ordonanțe, iar nu dela pronunțarea lor, căci astfel s'ar da loc la surprinderi și s'ar desființa de fapt chiar dreptul de apel, de oarece partea în contra căreia s'a dat ordonanța n'ar putea să aibă cunoștința de existența ei, și n'ar fi cu puțință ca în termenul de trei zile dela pronunțarea ei, s'o aface cu apel (St. Scriban — *C. Jud.*, 1905, Nr. 78, p. 618).

89.— Până în prezent, atât

doctrina cât și jurisprudența au fost unanime în senzul că termenul de apel contra acestor ordonanțe curge, nu dela pronunțare, ci dela comunicarea lor. Aceasta motivat pe împrejurarea că ordonanțele dându-se fără citarea părților, a obliga pe chiriaș să introducă apelul în termen de 3 zile dela o pronunțare pe care el o ignoră, însemnează a desființa în fapt dreptul de apel, căci el nu va putea niciodată fi exercitat de parte, în asemenea condițiuni (St. Antim — *Pand. Rom.*, 1932. 1. 25).

90.— Adevărul e că art. 12 nu vorbește nimic despre ordonanțe, și în conformitate cu dispozițiile generale de drept ca și cu art. 25 din legea proprietarilor, unde legea specială nu conține dispozițiuni derogatoare, urmează să se aplice dreptul comun. Or, în conformitate cu regulile de procedură civilă, aplicabile în speță, față de tăcerea legii speciale, termenul de apel, în materie civilă, curge totdeauna dela comunicare (St. Antim — *Pand. Rom.*, 1932. 1. 25).

91.— Numai hotărârile ce se iau contradictoriu cu părțile, se pronunță; pronunțarea implică o rostire orală și presupune un auditoriu, calificat de lege ca să asculte și să ia cunoștință de acea hotărâre. Ordonanțele însă nu se pronunță; ele se dau, se emit, căci părțile nefiind citate, ele nu sunt de față și n'au chemare dela lege să asculte vreo pronunțare. Dacă deci legiuitorul dela 1903, întrebunțează termenul de pronunțare, el se exprimă corect și nu s'a putut referi decât numai la ce face în adevăr se pronunță în drept, adică numai la hotărârile judecătorești, singurele care figurează, de altfel, în contextul art. 12 și care se leagă în mod logic și firesc cu noțiunea de pronunțare, inaplicabilă ordonanțelor.— Pentru toate aceste motive, credem că jurisprudența anterioară, a Înaltei Curți, care decidea că

termenul de apel contra ordonanțelor curge dela comunicare, era mai conformă și cu principiile generale de drept, și cu spiritul legii proprietarilor ca și cu logica juridică (St. Antim — *Pand. Rom.*, 1932. 1. 25).

JURISPRUDENȚĂ. 92.— Recurentul, la tribunal, față de cererea intimatului de-a fi se respinge apelul ca tardiv, nu a invocat altceva decât că este în termen să facă apel, de oarece cartea de judecată nu-i fusese comunicată.— Din examinarea lucrărilor ambelor instanțe de fond se constată că citațiunile au fost emise în mod constant pentru camera de consiliu și de nicăteri nu rezultă că părțile au făcut în cursul procesului vreo declarație sau vreu act, care să denoțe vreo renunțare la beneficiul legii proprietarilor.— Prin urmare, față de această situațiune, urmează că faptul de-a se fi pronunțat cartea de judecată în ședință publică, nu putea schimba natura acțiunii, care având a fi judecată conform legii proprietarilor, urmează că și termenul înăuntrul căruia avea să fie exercitat apelul introdus, nu putea fi altul decât cel de 3 zile dela pronunțare conform art. 12 legea proprietarilor (Cas. I, Nr. 18/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 19, p. 596, sp. 1098).

93.— Termenul de apel contra ordonanțelor, date de președintele tribunalului sau judecătorul de ocol, conform art. 1 și 2 din legea proprietarilor, pe baza unui contract autentic și investit cu formula executorie, este de trei zile, dar el curge dela comunicarea ordonanței de oarece ea se dă fără citarea părților (Cas. I, Nr. 678/920, *C. Jud.*, 1921, Nr. 18, p. 274).

94.— Nici art. 12 din legea proprietarilor, care prevede dreptul de apel în contra ordonanțelor președențiale, date conform art. 2 nici vreu alt articol nu arată modul cum trebuie să se

calculeze termenul de apel, astfel că urmează că acest termen să fie socotit dela comunicarea ordonanței către chiriaș, conform procedurii civile, de oarece legea proprietarilor, nu poate fi interpretată decât în mod strict, numai la cazurile speciale prevăzute de ea, ca orice lege de procedură care derogă dela dreptul comun. O asemenea interpretare este logică de oarece chiriașul nu poate avea cunoștință de existența ordonanței și deci s'o atace cu apel decât dela primirea ei (Cas. I, Nr. 673/921, *Pand. Rom.*, 1922. 3. 49; *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 9, p. 135, sp. 112; vezi și *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 6, p. 85, sp. 66 și *Pand. Rom.*, 1922. 3. 3).

95.— Prin art. 12 din legea proprietarilor se fixează data pronunțării ca punct de plecare la calcularea termenului de apel de trei zile numai pentru cazul când este vorba de hotărârea președintelui sau a judecătorului de ocol pronunțate conform art. 3 și următorii, adică atunci când hotărârea este dată cu citarea părților.— Legea nu fixează de când curge termenul de apel atunci când este vorba de o ordonanță președentială dată în puterea art. 2.— Este de principiu că atunci când legea specială nu prevede, sunt aplicabile regulile de drept comun, după care termenul de apel curge de la comunicarea hotărârilor pronunțate în lipsă.— A se admite contrariul, ar fi a se da loc la surprinderi și a se suprima dreptul de apel, de oarece partea în contra căreia s'a dat ordonanța nefiind citată, n'ar putea să aibă cunoștință de existența ei și nici să fie în putință ca în termen de trei zile dela pronunțare s'o atace cu apel (Cas. I, Nr. 349/907, B. p. 1500; *C. Jud.*, 1907, Nr. 78, p. 621).

96.— Ordonanțele președentiale date în puterea art. 2 din legea asupra drepturilor proprietarilor, deși executorii, sunt su-

puse apelului. În ce privește termenul de trei zile, în care are a se declara apelul, el curge dela comunicare iar nu dela pronunțare întrucât asemenea ordonanțe se dau fără citarea părților (A. I Buc., Nr. 395/908, *Dreptul*, 1909, Nr. 35, p. 277).

97.— În privința termenului de apel contra ordonanțelor date conform art. 2 din legea proprietarilor, el curge dela comunicarea ordonanței și nu dela emiterea ei, astfel că nu se poate admite susținerea contestatorului că partea ar fi trebuit să facă apel în termen de trei zile dela pronunțare cum cere legea (Trib. Ilfov IV, Nr. 566/930, *Jurispr. Gen.*, 1930, Nr. 21, p. 659, sp. 831).

98.— Termenul de apel în contra ordonanțelor date pe baza art. 2 din legea proprietarilor nu poate fi decât cel prevăzut și reglementat de art. 12 din lege, acesta fiind singurul prevăzut de legiuitorul din 1903, aceste ordonanțe neavând caracterul unor ordonanțe în sensul celor prevăzute de art. 66-bis pr. civ. pentru luarea de măsuri provizorii și conservatorii, ci fiind hotărâri intervenite pentru constatarea unor drepturi în favoarea proprietarului, ele sunt supuse apelului la instanța superioară (Cas. I, Nr. 724/932, *Pand. Rom.*, 1933. 3. 26).

99.— În ce privește termenul pentru introducerea apelului contra ordonanțelor date pe baza art. 2, întrucât art. 12, care organizează dreptul de apel în materie, nu prevede decât un termen de apel, cel de trei zile dela pronunțare; deși ordonanțele de expulzare se dau pe cale grațioasă, iar nu cu citarea părților, însă art. 12 nefăcând nici o deosebire în această privință, termenul de apel este a se calcula și în aceste cazuri tot dela pronunțare. Astfel fiind, cu drept cuvânt și cu o exactă aplicare a principiilor legii, Curtea de fond a decis

că apelul introdus de recurent peste trei zile delă pronunțare este tardiv, astfel că motivul de casare este nefundat (Cas. I, Nr. 828/931, *C. Jud.*, 1931, Nr. 37, p. 589; *Jurispr. Gen.*, 1931, Nr. 37, p. 1173, sp. 1365; *Pand. Rom.*, 1931, 3, 130; *Id.*, 1932, 1, 25; *Pand. Săpt.*, 1931, Nr. 24, p. 556; Cas. I, Nr. 724/932, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 38, p. 1196, sp. 1206; vezi și *C. Jud.*, 1932, Nr. 42, p. 664).

100.— În ce privește termenul

pentru introducerea apelului în contra ordonanțelor, date pe baza art. 2 din legea proprietarilor, art. 12 care organizează dreptul de apel în materie, neprevăzând decât un termen de 3 zile delă pronunțare, deși ordonanțele se dau pe cale grațioasă, iar nu cu citarea părților, art. 12 nefăcând nici o deosebire în această privință și ca atare, termenul este a se calcula și în aceste cazuri tot delă pronunțare (Cas. I, Nr. 724/932, *Pand. Rom.*, 1933, 3, 26).

...Instanța de apel se va pronunța în Camera de consiliu...

COMENTAR. 101.— La tribunal, ca primă instanță, afacerile în materie de legea proprietarilor, se judecă de președinte singur, sau de judecătorul care îi ține locul. În apel, judecata se face de către instanța în complexul ei, adică de complexul tribunalului pentru apelurile venite delă judecătorie și de complexul Curții, pentru cele venite delă tribunal. S'ar părea că această dispoziție e în contradicere cu întreaga economie a legii și că autorul ei a nesocotit toate considerațiunile pentru care el însuși a dispus ca la tribunal, în primă instanță, afacerile acestea să se judece de către un singur magistrat, considerațiuni cum sunt de pildă: greutatea de a avea un al doilea complex pentru Camera de consiliu, teama de divergențe, etc.. Contrazicerea e aci numai aparentă. În adevăr, la prima instanță proprietarul se judecă cu toate avantajile unei proceduri strângulate până a da instanței caracterul de jurisdicție grațioasă; și atunci una din două: sau proprietarul pierde procesul, și atunci prezumția e — mai cu seamă cu așa judecată — că el nu are dreptate, și deci proprietarul nu are prea multe interese de periclitat printr'o judecată mai lentă în apel; sau, dimpotrivă, proprietarul a câștigat procesul în prim resort. În cazul acesta, chiriașul a depus, în conformitate cu art. 11, sumele la care a fost condamnat sau chiria pe două semestre, și în atare caz, interesele proprietarului sunt atât de bine asigurate, încât el nu riscă absolut nimic printr'o lungire a procesului în apel. Dacă însă chiriașul n'a depus cautiunile prescrise de lege, hotărârea primei instanțe fiind astfel executorie, proprietarul își va executa locatarul și în cazul acesta abia nu are ce pierde printr'o tărăgănare a apelului.—Dispoziția legală, după care apelurile se judecă de complexul instanței de apel, constituie pentru părți o garanție a unei mai chibzuite judecăți și vine ca o compensare naturală a judecății prea sumare delă prima instanță. Totuși, apelul nu-i lăsat chiar la procedura dreptului comun. Judecarea lui se face tot în Camera de consiliu și după norme speciale, prescrise de art. 12.—Dacă însă asemenea apeluri, în loc să se judece în Camera de consiliu, au fost judecate din eroare în sala ședințelor publice, nu rezultă de-acî nici o nulitate, atâta vreme cât partea nu poate dovedi vreun prejudiciu. Tot așa și în cazul când hotărârea a fost rostită în ședință publică. În această privință ne referim la principiile, pe care le-am expus sub art. 6, care conține dispozițiuni analoge cu privire la judecățile de prim resort.—Din faptul că legiuitorul a dispus că apelurile se vor judeca de complexul instanței competente, reiese în mod clar că intenția lui a fost să dea primei

instanțe caracterului de jurisdicție grațioasă și că abia în apel instanța capătă caracterul de jurisdicție contencioasă, exact ca în celelalte materii de natură grațioasă. Dacă în materiile speciale ale legii proprietarilor apelul se judecă, nu de complexul aceleiași instanțe ci de cel al instanței nemijlocit superioară, aceasta nu schimbă întru nimic caracterul de jurisdicție grațioasă, pe care legiuitorul a dat-o primei instanțe. Măsura aceasta de abatere dela normele de drept comun, în materiile grațioase, a fost o necesitate, dicată de imposibilitatea materială de a aplica normele de drept comun în conflictele dintre proprietari și chiriași. În adevăr, dacă legiuitorul ar fi fost logic în sistemul său, ar fi ajuns la absurditatea ca numai tribunalul să judece toate conflictele în materie locativă. Judecătorul de ocol, n'ar fi putut judeca, căci judecătorii de ocole neavând un complex, cărțile de judecată nu s'ar fi putut apela. Curțile de apel n'ar fi avut posibilitatea să judece, deoarece hotărârea președintelui s'ar fi apelat la complexul aceluiași tribunal. Cu chipul acesta tribunalele ar fi fost aglomerate în chip absurd de procese în materie de chirie; iar Inalta Curte ar fi fost chemată să rezolve toate recursurile, pe care le judecă azi tribunalele ca instanță de casare. Pentru a evita asemenea situație, legiuitorul a fost nevoit să dea apelurile în judecata complexului instanței superioare, fără ca prin aceasta să se poată susține că el a dat primei instanțe caracterul de jurisdicție contencioasă, pe care îi l'a atribuit practica noastră judecătorească de atâtea decenii, de când legea proprietarilor a fost pusă în lucrare.

DESBATERI PARLAMENTARE. — *Senat.* 102.— Contra acestei hotărâri se poate face apel, pentru o mai mare garanție. În apel judecă complexul Curții, însă tot în Camera de consiliu (*D-l C. Stoicescu*, ministrul Domeniilor, în ședința Senatului dela 20 Februarie 1903).

DOCTRINĂ. 103.— Cine judecă în apel? Două cazuri se pot prezenta: 1) Ordonanța de executare e pronunțată de un jude de ocol. În apel va judeca tribunalul în complex; de ce? fiindcă legea zice... instanța de apel, ori instanța nu poate fi un singur judecător ci complexul tribunalului; același lucru rezultă și din desbaterile Senatului când a răspuns d-l Ministru Stoicescu la amandamentul d-lui Leon Sachelarie.— 2) Ordonanța de executare e pronunțată de un președinte sau judecător de tribunal; apelul se va face la Curte, care va judeca tot în complex (*Demitriu*, pp. 32-33).

104.— Instanța de apel, adică complexul Curții pentru hotărârile emenate dela președintele

tribunalului și judecătorul care-ți ține locul (*V. Benișache*, p. 26).

JURISPRUDENȚĂ. 105.— Art. 12 din legea proprietarilor prin excepție la regula de drept comun din art. 86 pr. civ., după care ședințele vor fi publice, prevede că instanța de apel se va pronunța în Camera de consiliu după citarea părților și după desbateri sumare.— Prin urmare, art. 13 din aceeași lege nu poate fi invocat spre a deduce din el că hotărârea instanței de apel va trebui să fie pronunțată în ședință publică de oarece prin acest articol legiuitorul n'a avut de scop să se ocupe de această chestiune, care fusese rezolvată de articolul precedent, ci s'a ocupat numai de regulile după cari se vor judeca contestațiile la executarea hotărârilor definitive, date în baza acestei legi, și în acest scop a prevăzut că acele reguli de procedură vor fi cele fixate pentru contestațiile la executarea silită a hotărârilor (*Cas. I*, Nr. 790/912, B. p. 1875; *C. Jud.*, 1913, Nr. 6, p. 71).

106.— Art. 12 din legea pro-

prietarilor prevede în mod formal că instanța de apel se va pronunța în Camera de consiliu, astfel că dacă Curtea de apel se conformă acestei dispozițiuni speciale și pronunță decizia sa în Camera de consiliu, nu violează regula de drept comun din art. 118 pr. civ., care cere ca hotărârile să se pronunțe în ședință publică (Cas. I, Nr. 722/912, *Săpt. Jur.*, 1911-1912, p. 690).

107.— În acțiunile intentate pe baza legii proprietarilor, tribunalul nu violează principiul publicității din art. 118 pr. civ., când pronunță hotărârea în Camera de consiliu, ci se conformă regulii speciale și excepționale din art. 12 al legii proprietarilor (Cas. I, Nr. 141/915, B. p. 181; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 18, p. 284, sp. 270; în acelaș senz și deciziunea Nr. 140/915, B. p. 181, nota).

108.— Mijloacele de atac în contra hotărârilor judecătorești și termenele în care au a se exercita, sunt acele acordate de lege, după natura afacerii, iar nu după modul cum instanțele judecătorești au considerat și judecat afacerea.— Prin urmare, deși în speță, în mod eronat judecătorul de ocol a judecat afacerea în Camera de consiliu, după legea proprietarilor, cum însă afacerea prin natura ei, trebuia să fie judecată după procedura dreptului comun, Tribunalul urma a judeca din acest punct de vedere, dacă apelul este în termen sau nu, și dacă hotărârea a dobândit sub această privire, autoritate de lucru judecat.— Violează deci menționatul principiu, Tribunalul când respinge apelul pentru motivul că n'a fost făcut în termenul de trei zile, prevăzut de legea specială, care nu era aplicabilă în cauză (Cas. I, Nr. 492 din 1921, *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 17, p. 244, sp. 219).

109.— Mijloacele de atac în contra hotărârilor judecătorești

și termenele în cari au a se exercita, sunt acelea acordate de lege după natura afacerii, iar nu după modul cum instanțele au considerat și judecat afacerea.— Prin urmare, deși în speță, judecătorul de ocol a judecat acțiunea intimafei în ședință publică, acțiunea fiind întemeiată pe un contract de închiriere, guvernată deci de legea proprietarilor, urma în mod necesar ca termenul de apel să fie considerat acela prevăzut de legea proprietarilor, iar nu cel prevăzut de dreptul comun, astfel că Tribunalul bine a respins apelul ca tardiv (Cas. I, Nr. 333/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 17, p. 514, sp. 951).

110.— Judecarea procesului în ședință publică de către Curtea de apel, nu atrage casarea deciziunii, de oarece legea proprietarilor a prevăzut judecarea în Camera de Consiliu numai pentru a accelera judecarea unor asemenea procese, considerate urgente, prin cercetări sumare, iar nu pentru a exclude fără nici o rațiune debateri publice (Cas. I, Nr. 34/915, B. p. 82; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 14, p. 221, sp. 207; *C. Jud.*, 1915, Nr. 47, p. 390).

111.— Dispoziția art. 12 legea proprietarilor, care prevede judecarea și pronunțarea hotărârii în Camera de consiliu, se întemeiază pe urgența afacerii, iar nu pe secretul debaterilor, nerespectarea acestei dispozițiuni, nefiind prevăzută sub pedeapsă de nulitate, nu pot atrage casarea hotărârii, pronunțată conform dreptului comun în ședință publică, mai cu seamă când nu se vede vreun prejudiciu din faptul că hotărârea nu s'a pronunțat în Camera de consiliu (Cas. I, Nr. 16/915, *Dreptul*, 1915, Nr. 16, p. 121).

112.— Prin simplul fapt că o acțiune introdusă pe baza legii proprietarilor și judecată de judele de ocol, după dispozițiunile

cuprinse în această lege, a fost cercetată în ziua pronunțării în ședință publică, nu se poate schimba caracterul acțiunii, întrucât nici partea reclamantă n'a făcut vreo declarație în acest sens înaintea primei instanțe și nici pârâtul n'a ridicat vreo obiecțiune în această privință.— Prin urmare, tribunalul care a respins ca tardiv apelul îndreptat contra unei asemenea sentințe peste termenul de trei zile, prevăzut de legea proprietarilor, nu comite nici un exces de putere și astfel motivul de casare bazat pe un asemenea temei are a fi respins (Cas. I, Nr. 39/909, B. p. 38).

113.— Simplul fapt că judecătorul de ocol a pronunțat, în lipsa reclamantului, cartea de judecată în ședință publică, nu implică o renunțare la legea proprietarilor pe baza căreia se intentase acțiunea.— Prin urmare, apelul făcut contra acelei cărți de judecată trebuie făcut în termen de trei zile libere dela pronunțare, conform art. 12 din legea proprietarilor (Cas. I, Nr. 4/918, *Jurispr. Rom.*, 1916-1918, Nr. 29, p. 459, sp. 465).

114.— Faptul că o carte de judecată a fost pronunțată în ședință publică, deși după legea

proprietarilor trebuia pronunțată în Camera de consiliu, nu poate schimba natura acțiunii, având a fi judecată conform legii proprietarilor, urmează că și termenul înăuntrul căruia trebuie exercitat apelul nu poate fi altul decât cel de trei zile dela pronunțare, conform art. 12 din legea proprietarilor (Cas. I, Nr. 18/924, B. p. 28).

115.— Din moment ce o afacere s'a judecat conform art. 1 din legea proprietarilor, art. 20 și 21 din această lege, dela care derogă art. 1, nu pot avea nici o aplicațiune în cauză; deci termenul de apel nu poate fi decât cel de trei zile prevăzut de art. 12 din lege, tocmai după cum, când din eroare o afacere civilă a fost judecată drept comercială ori cambială, apelul nu se poate exercita decât în termenii excepționali ce legea specială regulează în asemenea cazuri, căci termenul de apel depinde de modul cum s'a judecat o afacere, iar nu de caracterizarea ce îi se dă ulterior de părți.— Prin urmare, este tardiv apelul făcut după legea proprietarilor peste termenul de trei zile, prescris de art. 12 din lege (A. II Galați, Nr. 74/912; *C. Jud.*, 1912, Nr. 48, p. 571).

...după citarea părților...

COMENTAR. 116. — Pentru judecarea apelului, părțile se vor cita ca în orice proces de drept comun, cu arătarea că judecata se va urma în Camera de consiliu. — Dispoziția art. 6, după care trebuie să treacă un interval de trei zile libere între ziua predării ei și cea de înfățișare, nu este aplicabilă în instanța de apel. Părțile cunosc în de ajuns procesul, dela prima instanță, ele își au mijloacele de apărare pregătite și nu mai sunt expuse surprinderilor din partea adversarului.—Totuși, dreptul de apărare al părții trebuie respectat și prin urmare, citațiunea va trebui înmănată în așa fel încât să se dea celui chemat posibilitatea de-a se înfățișa și de-a-și face apărarea. Cu alte cuvinte, între primirea citației și ziua de înfățișare să fie așa interval încât partea, chiar avându-și apărarea pregătită, să aibă timpul material necesar pentru a se deplasa în orașul de reședință al instanței de apel, care urmează să judece procesul, atunci când partea, care nu-i obligată să facă alegere de domiciliu, își are reședința în alt oraș.

DOCTRINĂ. 117.—Art. 6, ultimul alineat, nu se aplică însă în instanța de apel, de oarece partea avându-și apărarea pregătită încă dela prima instanță și în orice caz, cunoscând existența procesului, nu se poate spune că a fost surprinsă (C. Botez și E. Barasch, p. 74).

JURISPRUENȚĂ. 118.—Deși art. 6 din legea proprietarilor prevede că între ziua primirii citației și aceia a judecății trebuie să fie un interval de trei zile, dar această cerință nu este prevăzută și la art. 12 din aceeași lege, care se ocupă de termenul de apel. Prin urmare, o asemenea dispoziție, creată pentru prima instanță în scopul de-a lăsa celui chemat în judecată, timpul material suficient spre a-și pregăti apărarea în contra unei acțiuni ce îi se aduce pentru prima oară la cunoștință, nu poate fi admisă prin analogie, în lipsa unui text expres de lege, și pentru instanța de apel, căci în apel părțile au cunoștință de mijloacele de apărare invocate la prima instanță (Cas. I, Nr. 17/911, B. p. 12; C. Jud., 1911, Nr. 28, p. 224).

119.— Dispozițiile legii proprietarilor, care cer un interval de trei zile libere dela primirea citațiunii până la ziua înfățișării, nu-și au aplicațiunea decât pentru primul termen de înfățișare înaintea primei instanțe, iar nu și la instanța de apel, de oarece în apel partea este presupusă că-și are apărarea pregătită încă dela prima instanță și nu poate fi surprinsă (Cas. I, Nr. 141/915, B. p. 180; *Jurispr. Rom.* 1915, Nr. 18, p. 284, sp. 270; C. Jud., 1915, Nr. 45, p. 374; în același sens Cas. I, Nr. 140/915, B. p. 180, în notă).

120.— Este adevărat că instanța de judecată este obligată a respecta termenul de trei zile dela primirea citațiunilor și până la ziua de judecată, fixat de art. 6 legea proprietarilor numai pen-

tru primele citațiuni, de unde urmează că în apel, dat fiind caracterul urgent al acestor afaceri, se pot da termene și mai apropiate și deci citațiunea poate fi înmănată părții adverse chiar în același zi, întrucât dânsa este presupusă că-și are pregătită apărarea încă dela prima instanță și nu poate fi surprinsă. Nu este însă mai puțin adevărat că dreptul de apărare al părții adverse trebuie respectat și deci citațiunea de apel trebuie să-i fie înmănată în așa condițiuni încât să-i dea posibilitatea de-a și-o face. În speță, din lucrările dosarului rezultă că termenul când s'a dat hotărârea atacată cu recurs este primul care a avut loc înaintea instanței de apel, că părțile nu domiciliază în orașul de reședință al acestei instanțe, care este Galați, ci la Brăila, iar predarea citațiunii către soția recurentului a fost făcută la ora 4 d. a., în preziua zilei de judecată. Această îndeplinire de procedură, de sigur că nu a putut pune pe recurent în măsură de-a se prezenta a doua zi la Galați spre a se apăra, chiar dacă și-ar fi avut apărarea pregătită, întrucât era vorba de deplasarea într'un alt oraș și ca atare, lipsa sa dela judecată nu îi se poate imputa lui, ci este rezultatul modului neregulat cum îi s'a predat citațiunea. Această călcare de formă, producând recurentului o vătămare care nu se poate îndrepta decât anulându-se hotărârea dată în contra lui; recursul trebuie deci admis (Cas. I, compl. de chirii, Nr. 1774/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, p. 1200, sp. 2174).

121.— Deși art. 6 din legea proprietarilor prevede că între ziua primirii citației și aceia a judecății trebuie să fie un interval de cel puțin trei zile, dar această cerință nu este prevăzută și la art. 12 din aceeași lege, care se ocupă de termenul de apel.— Prin urmare, o asemenea dispoziție creată pentru prima instanță în scopul de-a

lăsa celui chemat în judecată timpul material suficient, spre a-și pregăti apărarea în contra unei acțiuni ce îi se aduce la cunoștință pentru prima oară, nu poate fi admisă prin analogie, în

lipsa unui text formal de lege, și pentru instanța de apel, căci în apel părțile au cunoștință de mijloacele de apărare invocate la prima instanță (Cas. I, Nr. 17 din 1911, B. p. 11).

...și după debateri sumare, fără drept de opoziție...

COMENTAR. 122.— În apel ca și în fața primei instanțe, debaterile sunt sumare, iar hotărârile se dau fără drept de opoziție. Această pentru mai multă celeritate în soluționarea litigiilor. Debaterile vor fi sumare și dreptul de opoziție suprimat în toate procesele pornite pe baza legii proprietarilor, fie că se cere plata chiriei sau evacuarea, fie că se cer numai daune, în cursul locațiunii sau după expirarea contractului.—Dreptul de opoziție este suprimat și la prima instanță, așa cum aceasta rezultă neîndoios atât din întreaga economie a legii cât și din expunerea de motive ca și din termenii art. 11, care după ce declară hotărârile de primă instanță executorii, arată că suspendarea lor nu se va putea obține decât cu depunere de cauțiune în vederea judecării apelului sau a contestației, ceiace implicit exclude dreptul de opoziție. Așa fiind, și cărțile de judecată pronunțate de judecătorul de ocol în ultim resort, se dau fără drept de opoziție.

DESBATERI PARLAMENTARE. — *Expunere de motive.* 123.— Pentru mai multă celeritate, am suprimat dreptul de opoziție și înaintea primei instanțe de fond și înaintea instanței de apel.

DOCTRINĂ. 124.— Drept de opoziție nu există când hotărârea s'a dat pe baza legii ce ne preocupă (Demitriu, p. 33).

JURISPRUDENȚĂ.— 125.— Din momentul ce o acțiune s'a judecat după legea proprietarilor de către judecătorul de ocol, dreptul de opoziție nu există, chiar când valoarea litigiului nu trece de 150 lei (Ocol Craiova, Nr. 193/909, C. Jud., 1909, Nr. 40, p. 323).

126.— În contestațiile dintre chiriași și proprietari, în baza legii din 1903, cărțile de judecată pronunțate în lipsă de judecătorul de ocol, nu pot fi atacate pe calea opoziției ci numai pe calea apelului (Ocol I Galați, Nr. 1077/903, C. Jud., 1903, Nr. 48, p. 406).

127.— Potrivit art. 19 din legea proprietarilor, locatarul și

orice persoană s'ar găsi daunată prin executarea contractului de închiriere sau expulzarea cerută și obținută de proprietar, are dreptul a uza fie de calea apelului, sau contestației prevăzută de art. 12 și 13 din lege, fie de calea acțiunii principale; în ambele cazuri însă, hotărârea se pronunță fără drept de opoziție înaintea instanțelor de fond.— Legea proprietarilor aplicându-se și pentru rezoluția contractelor de arendă pe baza art. 30 din legea agrară, întrucât ea constituie calea obicinuită și normală pentru proprietari în neînțelegerile lor cu locatarii și aceasta independent de dispozițiile din regulamentul acestei legi, urmează că dacă la acțiunea în reziliere a proprietarului, întemeiată pe art. 30 din legea agrară, arendașul a făcut o cerere reconvențională și ambele au fost judecate împreună, deciziunea instanței de apel nu este susceptibilă de a fi atacată cu opoziție, dacă a fost dată în lipsă (Cas. I, Nr. 79/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 1, p. 21, sp. 56; *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 12, p. 320, sp. 246).

128.— Atunci când cererea de despăgubiri se face după expirarea contractului și pentru o sumă determinată de parte ca valoare a degrađațiunilor, o asemenea acțiune intră în dreptul comun, fiind o acțiune personală

și mobilară, prevăzută de art. 27 din legea judecătorilor de ocoale, și din acest punct de vedere, opoziția în apel este admisibilă (Trib. Dolj II, *Jurn. Nr.* 5395/913, *C. Jud.*, 1913, Nr. 60, p. 672).

...Recursul se va judeca de Curtea de Casație, în Camera de consiliu, după citirea părților și desbateri sumare...

COMENTAR. 129.— Deciziunile Curții de apel ca și sentințele tribunalului, date în a doua instanță, sunt supuse recursului în Casație. Cum legiuitorul se exprimă în mod generic că „recursul se va judeca de Curtea de Casație“, s'a afirmat în doctrină și chiar unele instanțe judecătorești s'au pronunțat în senzul că numai Inalta Curte poate cunoaște recursurile în materie de legea proprietarilor. Tot de-aci a pornit și ideia că judecătorile de ocoale judecă numai în primă instanță toate pricinile pornite după legea specială, indiferent de regulile de competență și că toate cărțile de judecată dându-se, în materie, fără drept de opoziție, sunt supuse apelului la tribunal și recursului în Casație. Ori, faptul că art. 12 arată că recursul în contra hotărârilor, date după procedura legei din 1903, se judecă de Curtea de Casație, nu face decât să indice procedura după care Inalta Curte urmează să rezolve recursurile supuse ei, fără însă ca acest text să înlăture competența tribunalelor ca instanță de recurs. De altfel, însuși textul art. 12 taie orice posibilitate de controversă prin aceea că impune recurentului să facă alegere de domiciliu și în orașul de reședință al tribunalului căruia îi adresează recursul; pe când dacă recursurile s'ar rezolva numai de către Inalta Curte, legiuitorul ar fi spus că recurentul își va alege domiciliul în București. Ca și la instanțele de fond, recursul se judecă în Camera de consiliu și cu desbateri sumare. — În ce privește termenul de recurs, legea proprietarilor neconținând nici o dispoziție specială, se va aplica dreptul comun, după care termenul de recurs este cel prevăzut de legea organică a Curții de Casație, pentru recursurile ce se rezolvă de Inalta Curte și cel prescriș de art. 106 legea judecătorilor de ocoale, pentru recursurile în contra cărților de judecată, pronunțate în ultim resort.— Motivele de recurs, depunerea lor, suspendarea executării până la rezolvarea recursului, cuantumul cauțiunii și modul cum se fixează, vor urma calea și normele dreptului comun, care a rămas nemodificat, în această privință, prin nici o dispoziție specială din legea proprietarilor.— În ce privește dreptul de opoziție, s'a discutat multă vreme dacă el există în recursurile supuse Curții de Casație. În dorința de a răspunde și mai mult intențiunilor legiuitorului, Inalta Curte a decis multă vreme că în asemenea materie nu există drept de opoziție, deși legea n'a luat părților acest drept prin nici o dispoziție a ei și deși autorul legei arată în expunerea de motive, că a suprimat dreptul de opoziție numai la instanțele de fond. Abia la 1912, Inalta Curte revine asupra jurisprudenței de până atunci și recunoaște părții absente dreptul de opoziție. Neapărat, dela modificarea legei organice a Inaltei Curți, suprimându-se dreptul de opoziție și în materiile de drept comun, problema a perdut orice interes practic. Chestia merita însă să fie relevată, căci jurisprudența, de atâția ani, a Curții de Casație, asupra dreptului de opoziție înaintea ei, ilustrează odată mai mult tendința instanțelor noastre judecătorești de a înăspri și mai mult asprele dispozițiuni ale legei proprietarilor, cum a fost cazul tipic al domiciliului obligator, impus chiriașului prin art. 4.

DOCTRINĂ. 130. — Legea proprietarilor, care prevede o procedură destul de sumară la instanțele de fond, termene de înfățișare destul de scurte, apelul în trei zile dela pronunțare, această lege nu se ocupă de loc de termenul de recurs, care prin urmare nu poate fi altul decât cel obicinuit, adică două luni dela comunicare, la care se mai adaugă alte două luni dela înregistrarea recursului pentru depunerea motivelor de casare, conform art. 42 din legea Curții de Casație, adică în total patru luni pierdute numai cu termenul de recurs, la care trebuie să mai adăugăm timpul necesar pentru sorocirea și judecarea procesului, cu toate că ne găsim într'o materie recunoscută ca eminamente urgentă (*Victor Râmnicianu*, prim-președinte al Curții de Casație. — Discurs rostit în audiența solemnă dela 1 Septembrie 1922, cu ocazia deschiderii anului judecătoresc, *Dreptul*, 1922, Nr. 27, p. 216).

131. — Recursul se va judeca numai de Curtea de Casație, care e termenul de recurs? Legea tace, deci termenul din dreptul comun (*Demitriu*, p. 33).

132. — Încât privește recursul în Casație, legea proprietarilor îl prevede anumea în contra deciziilor pronunțate de Curți și trebuie să adăugăm și de tribunale, care judecă în apel, uitând însă de-a se scurta termenul de recurs; așa că față de această lacună regretabilă, suntem nevoiți a decide că termenul de recurs este cel ordinar, adică de două luni și curge dela comunicare. — Acest recurs se judecă de Curtea de Casație în camera de consiliu, după citarea părților și debateri sumare (*Alexandrescu*, T. IX, p. 355-356).

133. — Prin hotărârea de față se curmă o controversă născută din omisiunea, în art. 12 al legii proprietarilor, a termenului de recurs contra cărților de judecată

date în ultimă instanță. În adevăr, s'ar părea că, în lipsă de-o dispoziție specială în această privință, se aplică art. 39 din legea Curții de Casație, adică termenul de recurs de două luni dela comunicarea hotărârii dată în ultimă instanță. — În realitate însă, Tribunalul fiind investit ca Curte de Casație, după legea judecătorilor de ocoale, nu poate judeca decât în conformitate cu dispozițiunile acestei legi, prin urmare potrivit art. 106, în ce privește termenul de recurs contra cărților de judecată definitive (*V. D. Ștefănescu* — *C. Jud.*, 1923, Nr. 16, p. 255).

134. — Legea proprietarilor, elaborată în 1903, a fost parțial abrogată de legea jud. ocoale din 1908 care prin art. 30, dă tocmai deslegare art. 12 din legea proprietarilor, în ce privește competența de ultimă instanță, iar prin art. 106 dispune că recursul contra cărților de judecată, date în ultimă instanță, se îndreaptă la tribunal, în termen de cinci zile dela pronunțarea lor, dacă partea a fost prezentă (*V. D. Ștefănescu* — *C. Jud.*, 1923, Nr. 16, p. 255).

135. — O chestie: *quid* pentru recursul cărților de judecată pronunțate în ultim resort, adică când valoarea chiriei anuale se urcă numai la 150 inclusiv? Sunt supuse apelului sau numai recursului la tribunal, potrivit art. 106 legea judecătorilor? Cred că sunt supuse apelului la tribunal, așa fiind în spiritul legii, care a voit ca recursurile să se judece de Casație (*V. Benișache*, p. 25).

136. — Încât privește cărțile de judecată, date în ultim resort de către judecătorul de ocol, conform legii proprietarilor, adică în cazurile când valoarea chiriei anuale se urcă numai la 150 lei inclusiv, legea nu ne spune dacă ele sunt supuse apelului sau numai recursului la tribunal, conform art. 106 din noua lege a judecătorilor de ocoale. S'a de-

cis, sub legea anterioară a judecătorilor de ocoale că aceste hotărâri sunt supuse apelului, oricât de mică ar fi valoarea anuală a chiriei, și aceasta pare a fi și spiritul legii proprietarilor, care a voit ca recursul să se judece numai de Curtea de Casație (Alexandresco, T. IX, p. 356).

137.— Hotărârile date conform legii proprietarilor, nu sunt nici într'un caz supuse opoziției, nici chiar acele ale Curții de Casație, de unde rezultă că nici art. 151 pr. civ. nu poate fi aplicat în specie (Alexandresco, T. IX, p. 354).

138.— La început s'a discutat foarte mult dacă deciziile Casației se dau cu sau fără drept de opoziție. Inalta Curte, interpretând, la început, legea în favoarea proprietarilor, pronunța deciziile ei fără drept de opoziție și fără aplicarea art. 151 pr. civ., deși nici un text din legea proprietarilor nu ridică părților dreptul de opoziție și deși autorul legii afirmă lămurit, în expunerea de motive, că a ridicat dreptul de opoziție numai înaintea primei instanțe și înaintea instanței de apel. Ba ceva mai mult, s'au găsit chiar autori (Alexandresco, IX, p. 354; Demitriu, p. 33), cari au dat legii aceeași interpretare. Abia la 1912 Inalta Curte a revenit asupra jurisprudenței ei anterioare și, aplicând legii proprietarilor principiile dreptului comun, admite dreptul de opoziție la deciziile Casației date în lipsă, „întrucât — revine Inalta Curte — acest drept nu este ridicat părților decât la instanțele de fond“ (St. Antim — *Dreptul*, 1927, Nr. 30, p. 329).

JURISPRUDENȚĂ. 139.— În legea proprietarilor nefiind definit un termen special pentru recurs, termenul este cel prevăzut de dreptul comun (Cas. I, Nr. 280/908, B. p. 1092).

140.— Termenul de recurs în

contra sentințelor Tribunalului date pe baza legii proprietarilor este de două luni dela pronunțare (Cas. I, Nr. 346/910, B. p. 1494).

141.— Termenul de recurs la tribunal, contra cărților de judecată în ultimă instanță, după legea proprietarilor, este de cinci zile de la pronunțare pentru partea care a fost de față (Trib. Tutova, Nr. 296/922, *C. Jud.*, 1923, Nr. 16, p. 254).

142.— Hotărârile pronunțate de instanțele de fond cu formele și respectarea termenelor prescrise de legea proprietarilor, nu pot fi atacate decât pe calea și cu observarea formelor arătate de acea lege.— Prin urmare, este nul recursul declarat conform citatei legi, dacă cel ce uzează de această cale nu face alegere de domiciliu prin petiția de recurs (Cas. I, Nr. 181/906, B. p. 721; *C. Jud.*, 1906, Nr. 38, p. 302).

143.— După art. 12 din legea proprietarilor, recursul este nul dacă recurentul nu face alegere de domiciliu în orașul de reședință al acestei Inalte Curți (Cas. I, Nr. 472/908, B. p. 2033).

144.— După art. 12 din legea proprietarilor, recursul este nul dacă cel ce uzează de dânsul nu face alegere de domiciliu în orașul de reședință al Curții de Casație, iar faptul că posterior facerii recursului, avocatul recurentului ar fi menționat pe verso petițiunii de recurs că recurentul își alege domiciliul la locul unde domiciliază avocatul, o asemenea mențiune nu este operantă, când este constatat că procura în virtutea căreia avocatul a făcut mențiunea aceia în numele clientului, este posterioară facerii recursului (Cas. I, Nr. 146/910, B. p. 364; Cas. II, Nr. 146/910, B. p. 1218; *C. Jud.*, 1910, Nr. 72, p. 604).

145.— În conformitate cu art. 12 din legea proprietarilor, este nul recursul dacă cel ce uzează

de această cale nu face alegere de domiciliu în București (Cas. I, Nr. 372/911, B. p. 679).

146.— Cerințele art. 12 din legea proprietarilor nu sunt îndeplinite în caz când recurentul în petiția de recurs n'a făcut alegere de domiciliu în București, unde rezidă înalta Curte de Casație, ci în Ploești la imobilul ce ține cu chirie, astfel că recursul urmează să fie anulat conform aceluși articol (Cas. I, Nr. 110/915, B. p. 155; *C. Jud.*, 1915, Nr. 41, p. 342; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 18, p. 283, sp. 269).

147.— Dacă partea în instanță este încă în termen a face recurs, ea poate să îndeplinească înaintea Curții de Casație formalitatea de-a-și alege domiciliul, așa cum cere art. 12 din legea proprietarilor și pe care n'o îndeplinește prin petiția de recurs (Cas. I, Nr. 346/910, B. p. 1494).

148.— Legea proprietarilor, prin art. 4 și 12, necerând ca alegerea de domiciliu să fie făcută în termeni sacramentali, indicațiunea unde să fie citați recurenții, constituie o alegere de domiciliu în sensul art. 4 și 12 mai sus citate (Cas. II, Nr. 509/912, B. p. 1152).

149.— Este nul recursul declarat conform legii proprietarilor, dacă cel ce uzează de această cale, nu face alegere de domiciliu prin petiția de recurs (Cas. I, Nr. 181 din 1906, B. p. 721; *C. Jud.*, 1906, Nr. 38, p. 302).

150.— Conform art. 12 din legea proprietarilor, recursul va fi nul dacă cel ce uzează de dânsul nu face alegere de domiciliu în orașul de reședință al Curții sau tribunalului înaintea căruia își îndreptează recursul. — Obligațiunea alegerii de domiciliu este o dispoziție derogatorie dela dreptul comun (art. 69 pr. civ.) în dublu sens că nerespectarea ei este sancționată cu o nulitate expres prevăzută—sancțiune care are loc ori de câte ori cerințele legii nu sunt îndeplinite, indi-

ferent de circumstanțele cauzei cari arată inexistența prejudiciului—și alegerea domiciliului este fixată numai în orașul de reședință al tribunalului înaintea căruia s'ar îndrepta recursul.— Alegerea de domiciliu trebuie să cuprindă indicațiuni cari să împiedice fie erorile fie confuziunile, fie imposibilități de fapt în asigurarea unei îndepliniri urgente de procedură supusă apreciațiunei circumstanțelor speciale ce se pot ivi, ci își păstrează un caracter de condițiune esențială, cel puțin în senzul că fără anumite determinări, alegerea de domiciliu nu poate în principiu să fie privită ca legal făcută. În principiu, nu există alegere de domiciliu fără indicarea orașului și a străzii (Trib. Dorohoi, Nr. 40/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 23, p. 716, sp. 1607).

151.— Este exact că după art. 12 din legea proprietarilor, recurentul trebuie să facă alegere de domiciliu în orașul de reședință al Curții sub pedeapsă de nulitate a recursului. — Noua lege a Curții de Casație, edictând însă toate formalitățile cari trebuiesc observate în ce privește introducerea și judecarea recursurilor, și printre aceste formalități ne figurând și obligațiunea pentru recurent de-a-și alege domiciliul în orașul de reședință al Curții, înseamnă că dispoziția cuprinsă în legea proprietarilor, în această privință, se găsește abrogată prin legea Curții de Casație (Cas. I, Nr. 1653/927, *Pand. Săpt.*, 1927, Nr. 34, p. 795).

152.— Dispozițiunile din art. 12 legea proprietarilor, care impun recurentului, sub sancțiunea nulității recursului, obligațiunea de-a face prin petiția de recurs alegere de domiciliu în orașul de reședință al Inaltei Curți, este edictat pentru înlesnirea unei judecări urgente a recursului prin evitarea întârzierilor, pe care le-ar provoca îndeplinirea de procedură la domiciliile prea depărtate, pe cari le-ar avea par-

tea.—Această măsură a legii proprietarilor din 1903, subordonând însă interesul părții ce a uzat de calea recursului, care evident reclamă ca în toată procedura ce se urmează față de ea în cursul instanței, ea să-și păstreze domiciliul, este azi incompatibilă cu sistemul pe care legea Curții de Casație din 1925, l'a adoptat pentru întreg cuprinsul țării. — În adevăr, această din urmă lege dispunând că cererea de casare trebuie depusă la președintele instanței de fond a cărei hotărâre se atacă, etc.. — Prin toate aceste dispozițiuni, cuprinse în art. 32, 35, 36 și 46 legea Curții de Casație, legiuitorul dela 1925, în opunere cu principiul consacrat de art. 12 din legea proprietarilor, a urmărit tocmai ca ocrând interesele părților cari au uzat de calea recursului, exercitarea acestui drept se face mai lesnicios pentru ele, fără a le silii la deplasări, dându-le posibilitatea de a se îndeplini cele mai multe din formalitățile necesare pentru judecare prin instanțele de fond, situate de sigur mai aproape de domiciliul lor. Față de aceste măsuri și de spiritul și scopul urmărit prin ele, urmează că dispozițiunile art. 12 legea proprietarilor, referitoare la obligațiunea recurentului de a face alegere de domiciliu în orașul de reședință al Inaltei Curți, fiind expresia un principiu și sistem, azi părăsit de legiuitorul din 1925, ea a fost în mod implicit abrogată (Cas. I, Journ. din 10 Fevruarie 1928, *Jurispr. Gen.*, 1928, Nr. 13, p. 401, sp. 600; Cas. I, Nr. 1653/927, *Pand. Săpt.*, 1927, Nr. 34, p. 795; *Pand. Rom.*, 1927. 3. 147).

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

fate în ședință publică (Trib. Dorohoi, Journ. Nr. 84/923, *C. Jud.*, 1923, Nr. 29, p. 464; *Pand. Rom.*, 1924. 3. 6).

154.— Motivele de casare, într'un recurs făcut după legea proprietarilor, sunt regulat depuse în termenul de două luni dela înregistrarea recursului, întrucât nici legea proprietarilor nici vre-o altă lege, nu prescrie un termen de judecată mai scurt decât termenul de drept comun (Cas. I, Nr. 431/915, B. p. 434; *C. Jud.*, 1916, Nr. 23, p. 192).

155.— Termenul de recurs în Casație, în toate afacerile cari se judecă după legea proprietarilor, li se aplică procedura de drept comun, care prevede că termenul depunerii motivelor de recurs este de 2 luni dela data introducerii recursului (Cas. I, Journ. din 17 Martie 1923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 17, p. 518, sp. 1212; *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 20, p. 491, sp. 488).

156.— După art. 42 legea Curții de Casație, motivele de casare vor trebui depuse cel mai târziu cu opt zile înainte primei zile de judecată, numai în recursurile pentru a căror judecată se prescrie termene mai scurte de cât o lună de zile dela înregistrarea recursului.— Prin urmare, motivele de casare, într'un recurs făcut după legea proprietarilor, sunt regulat depuse în termenul de două luni după înregistrarea recursului, întrucât nici legea proprietarilor, nici vre-o altă lege nu prescrie un termen de judecată mai scurt decât termenul de drept comun (Cas. I, Nr. 431/915, *Jurispr. Rom.*, 1916, Nr. 11, p. 174, sp. 177; *C. Jud.*, 1916, Nr. 23, p. 192).

157.— Pentru a obține suspendarea executării unei hotărâri, prin care s'a fixat un cuantum de chirie, partea interesată, e de-ajuns să dovedească că a introdus recurs și să depună o cautiune fixată de instanța de judecată ca suficientă, fără a fi

nevoie să satisfacă cerințele art. 11 din legea proprietarilor, care nu e aplicabil în acest caz (Cas. I, compl. de chirii, Nr. 935/925, *Pand. Săpt.*, 1924, Nr. 15, p. 347).

158.— Există drept de opoziție în recurs, atunci când s'a cerut rezilierea contractului de închiriere pentru degradațiuni, căci în atare caz și pentru atare cauze de reziliere, se aplică procedura legii proprietarilor, care admite opoziția în recurs, și deci și aplicațiunea art. 151 pr. civ. (Cas. I, Journ. Nr. 1042/923, *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 20, p. 491, sp. 488; *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 17, p. 518, sp. 1211).

159.— În materia specială a legii proprietarilor există dreptul de opoziție la Curtea de Casație, întrucât acest drept nu este ridicat părților decât la instanțele de fond (Cas. I, Nr. 799/912, B. p. 1879; *C. Jud.*, 1913, Nr. 18, p. 208).

160.— Legea asupra drepturilor proprietarilor ridicând părților dreptul de opoziție în afacerile privitoare la această lege, dinaintea instanțelor de fond,

aceiași rațiune există și pentru opozițiunile făcute la Curtea de Casație.— Prin urmare, în asemenea materie opoziția este inadmisibilă la Curtea de Casație (Cas. I, Nr. 255/911, B. p. 521; *C. Jud.*, 1911, Nr. 63, p. 505).

161.— Legiuitorul având în vedere natura cazurilor prevăzute de legea proprietarilor și celeritatea cu care trebuie să fie rezolvate, a regulat, prin derogățiune dela dreptul comun, o procedură specială și sumară, prescriind termene scurte pentru înfățișarea și judecarea acestor afaceri, și ridicând în mod formal dreptul de opoziție. Aceiași rațiune, care a determinat pe legiuitor să ridice dreptul de opoziție în asemenea materie, dinaintea instanțelor de fond, există și pentru recursurile în Casație, făcute în contra hotărârilor date pe temeiul legii proprietarilor. — Prin urmare, neexistând dreptul de opoziție în asemenea recursuri, nu este locul a se aplica art. 151 pr. civ. (Cas. I, Nr. 298/906, B. p. 1132; *C. Jud.*, 1906, Nr. 55, p. 439; *Dreptul*, 1906, Nr. 62, p. 490).

Apelul sau recursul va fi nul dacă cel ce uzează de dânsul nu face alegere de domiciliu în orașul de reședință al Curții sau tribunalului înaintea căruia și-a îndreptat apelul sau recursul...

COMENTAR. 162.— În scopul unei cât mai lesnicioase îndepliniri a procedurii, legiuitorul a impus atât apelantului cât și recurentului să facă alegere de domiciliu în orașul de reședință al instanței sesizată de el. Aceasta sub sancțiunea de a-și vedea apelul sau recursul anulat în caz de nesocotire a acestei dispozițiuni legale. Nulitatea aceasta nefiind de ordin publică, judecata n'o va putea invoca din oficiu, iar partea interesată va trebui s'o ridice înainte de orice apărare asupra fondului. — Dacă apelantul sau recurentul a omis să facă alegere de domiciliu prin chiar petiția de apel sau de recurs, el o poate face și prin petiție separată, însă înăuntrul termenului de apel sau de recurs. — Alegerea de domiciliu privește numai pe apelant și pe recurent, întimatul urmând să fie citat, dacă e proprietar, la domiciliul său real sau la domiciliul câștigat cauzei; și dacă e chirieș, citarea se va face după normele art. 4 din lege. — Alegerea de domiciliu se face după normele și în conformitate cu principiile expuse sub art. 4, la care ne referim în totul, cu singură observare că dacă apelantul sau recurentul domiciliază în chiar orașul de reședință al instanței către care își îndreaptă apelul sau recursul, singura arătare a acestei împrejurări face ca alegerea de domiciliu în acelaș oraș să fie validă, fără să mai fie nevoie de vre-o altă formalitate sau mențiune specială.— Noua lege a Curții de Casație, im-

punând recurentului formalitățile pentru introducerea recursului și printre care nu figurează și obligația de a face alegere de domiciliu în orașul de reședință al Inaltei Instanțe, dispoziția aceasta din art. 12 legea proprietarilor a fost abrogată în ce privește recursurile în dreptate la Curtea de Casație.

DOCTRINĂ. 163.— Alegerea de domiciliu trebuie să fie specială pentru apel, cea dela prima instanță neputându-i folosi (V. Benișache, p. 27).

164.— Chiar dacă partea a făcut alegere de domiciliu prin petițiunea introdusă înaintea primei instanțe, această alegere de domiciliu nu-i poate folosi și în apel ci este obligată din nou să facă alegere de domiciliu prin petițiunea prin care ar declara apel în contra hotărârii pronunțate (N. Georgean—*Studii Juridice*, II, p. 126).

165.— Obligațiunea care a impus-o legiuitorul proprietarului de-a-și face alegere de domiciliu la prima instanță, o menține și pentru instanțele de apel sau recurs și o sancționează cu aceiași pedeapsă de nulitate (Demitriu, p. 33).

166.— Tribunalul decide, în adevăr, prin prima sa sentință, că apelantul trebuie, sub pedeapsă de nulitate, să facă alegere de domiciliu, chiar în caz când el este domiciliat în orașul de reședință chemat a judeca apelul, ceea ce este prea riguros, căci arătarea că el este domiciliat în orașul de reședință al tribunalului este, după părerea noastră, suficientă și echivalează cu o alegere de domiciliu în sensul art. 12 al legii proprietarilor (Alexandresco—*Dreptul*, 1909, Nr. 39, p. 309).

167.— S'a decis cu drept cuvânt că dacă apelantul sau recurentul a arătat prin recursul său că este domiciliat în orașul de reședință al tribunalului sau Curții, chemată să judece apelul sau recursul, această indicare este suficientă și echivalează cu o alegere de domiciliu în sensul art. 12 din legea

proprietarilor (Notă, *C. Jud.*, 1910, Nr. 72, p. 605).

168.— În adevăr, dacă în arătarea numărului Nr. casei unde locuiește cineva, când este vorba de o alegere de domiciliu, este un element menit spre a preciza domiciliul și a înlătura orice confuzie, de aceea însă nu se poate spune, în principiu absolut că arătarea numărului casei unde își alege cineva domiciliul ar fi o condiție esențială, fără care alegerea de domiciliu n'ar avea nici o valoare. Chestiunea de-a ști dacă alegerea de domiciliu este sau nu valabilă, trebuie deci să se decidă după împrejurări, în raport cu importanța orașului, unde s'a făcut alegerea de domiciliu; căci dacă într'un oraș mare e nevoie de arătarea numărului casei, spre a fixa domiciliul cu toată siguranța, o astfel de arătare poate deveni inutilă într'un oraș mai mic (Alexandresco—*Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 6, p. 184, sp. 367).

169.— Fără să credem că se impun termeni sacramentali, însă trebuie să se vadă intenția părții ce a făcut o alegere de domiciliu care să garanteze ușoara îndeplinire a procedurii, — și înlăturarea amânării pe acest motiv (Meșterul V.—*Legea*, 1916, Nr. 1, p. 16).

170.— În cazul când apelantul nu a făcut alegere de domiciliu prin însăși petițiunea de apel, această alegere de domiciliu, obligatorie după dispozițiile art. 12 din legea asupra drepturilor proprietarilor, trebuie făcută cel mai târziu înăuntru termenului de apel, de oarece potrivit principiilor de procedură civilă, un apel nul pentru viciu de formă poate fi ratificat de partea în drept, cu condițiune ca această ratificare să aibă loc înăuntru

termenului de apel (N. Georgean — *Studii Juridice*, II, p. 127).

171.— Nulitate, care nefiind de ordine de ordine publică, nu poate fi invocată pentru prima oară în Casație (V. Benișache, p. 27).

JURISPRUDENȚĂ.— 172.—

Art. 12 din legea proprietarilor, după care apelul sau recursul va fi nul dacă partea care uzează de dânsul nu face alegere de domiciliu în orașul de reședință al Curții sau tribunalului, nu este aplicabil persoanelor morale cu caracter public, care au reședința lor fixată prin lege, în orașul de reședință al tribunalului unde se judecă procesul.— Prin urmare, tribunalul face o greșită aplicare a art. 12 din legea proprietarilor când anulează apelul făcut de Casa Meseriilor pe motiv că nu și-a ales domiciliul în orașul de reședință al Tribunalului (Cas. I, Nr. 138/914, B. p. 157; *Jurispr. Rom.*, 1914, Nr. 12, p. 187, sp. 190; *Dreptul*, 1914, Nr. 29, p. 230; *C. Jud.*, 1914, Nr. 34, p. 294 și Nr. 52, p. 424).

173.— Dispozițiunile art. 12 din legea proprietarilor, după care apelul este nul dacă cel ce uzează de dânsul nu face alegere de domiciliu în orașul de reședință al Curții de apel sau al tribunalului, fiind generală se aplică atât în cazul când apelantul este proprietarul sau cel deal treilea contestator ori intervenient cât și în cazul când este locatarul, sublocatarul sau cezionarul lui (Cas. I, Nr. 139/915, B. p. 177; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 17, p. 267, sp. 253; *Dreptul*, 1915, Nr. 31, p. 244; *C. Jud.*, 1915, Nr. 14, p. 364).

174.— Recurentul, domiciliat în Medgidia, atacând cu apel la Trib. Constanța cartea de judecată dată după legea proprietarilor, nu și-a făcut alegere de domiciliu în orașul de reședință al tribunalului. Prin cererea prin care solicită tribunalului suspen-

darea executării, și-a ales însă domiciliul în Constanța. Tribunalul i-a anulat apelul. Recurs pentru violarea art. 12 legea proprietarilor.— Față cu faptele mai sus arătate, Tribunalul a fost în drept să judece că apelantul nu s'a conformat obligațiunii impusă de legea proprietarilor, de a-și alege domiciliul în orașul de reședință al acelei instanțe. În adevăr, Tribunalul nu putea dela sine, fără o cerere specială a părții să considere alegerea de domiciliu din cererea de suspendare a executării ca subînțeleasă făcută pentru apelul anterior; aceasta cu atât mai mult cu cât în petiția de apel recurentul precizează sub semnătura sa, comerciant în Medgidia (Cas. I, Nr. 1161/923, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 6, p. 183, sp. 366).

175.— După art. 12, al. III din legea proprietarilor, apelul făcut înaintea Curții, în contra unei hotărâri dată pe calea excepțională a legii proprietarilor este nul, dacă apelantul nu și-a ales domiciliul în orașul de reședință al Curții de apel (A. Constanța, 5 Noemvrie 1923, *C. Jud.*, 1924, Nr. 17, p. 265).

176.— Dacă alegerea de domiciliu nu a fost făcută prin petiția de apel, ea trebuie făcută cel puțin înăuntrul termenului de apel, de oarece este principiu că un apel nul pentru vîfii de procedură nu poate fi ratificat decât înăuntrul termenului de apel (Cas. I, Nr. 139/915, B. p. 177; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 17, p. 267, sp. 253; *Dreptul*, 1915, Nr. 31, p. 244; *C. Jud.*, 1915, Nr. 14, p. 364).

177.— Art. 12 din legea proprietarilor prevăzând sub pedeapsă de nulitate a apelului sau a recursului că partea să facă alegere de domiciliu în orașul de reședință al tribunalului sau al Curții către care se îndreptează, presupune că cel care face apelul sau recursul, are domiciliul în alt oraș decât acela

de reședință al pomenitelor instanțe și că în acest caz, pentru a înlesni procedura și a evita străgăniirile, partea să aibă, sub sancțiunea de nulitate a apelului sau recursului, îndatorirea de a-și alege domiciliul său în orașul unde afacerea se judecă. — Când însă acela care face apelul sau recursul domiciliază chiar în orașul de reședință al tribunalului sau Curții, este învederat că alegerea de domiciliu nu mai are nici o rațiune de-a fi și de aceea dispozițiile sus-citatului aliniat nu mai sunt aplicabile (Cas. I, Nr. 41/919, *Jurispr. Rom.*, 1919, Nr. 15-16, p. 663, sp. 625).

178.— Dispoziția art. 12 legea proprietarilor, privitoare la alegerea de domiciliu, este impusă apelantului chiar și în cazul când cel ce reclamă în justiție își are domiciliul real în orașul de reședință al Tribunalului, și simpla arătare a domiciliului real nu satisface cerințele legii (Trib. Tulcea, Nr. 65/909, *Legea*, 1912, Nr. 1, p. 7, opinia majorității).

179.— Cerințele art. 12 legea proprietarilor sunt satisfăcute dacă apelantul arată prin petiția de apel că este comerciant, domiciliat în orașul de reședință al instanței de apel. — În atare condițiuni, el nu mai este obligat a indica expres că-și alege domiciliul în acel oraș (Trib. Tulcea, Nr. 65/909, *Legea*, 1912, Nr. 1, p. 8, părerea minorității).

180.— Deși într'un apel sau recurs se arată că recurentul sau apelantul domiciliază în orașul de reședință al tribunalului sau Curții înaintea cărora el își îndreptează recursul sau apelul, totuși aceste acte sunt nule dacă apelantul sau recurentul nu face în mod expres declarația că-și alege domiciliul pentru înmânarea actelor de procedură sau executare, întrucât legea proprietarilor, prin derogare dela dreptul comun, impune această obligațiune chiar acelora cari do-

miciiază în orașul de reședință al tribunalului sau Curții unde își îndreptează actele lor (Trib. Constanța, 5 Aprilie 1909, *Dreptul*, 1909, Nr. 38, p. 308).

181.— Legea specială a proprietarilor neprevăzând cum trebuie făcută alegerea de domiciliu, este evident că nu pretinde ca partea să arate numaidecât strada și numărul imobilului unde și-a ales domiciliul, însă acest domiciliu trebuie bine identificat prin orice altă indicație, pentru a se evita amânarea procesului din această cauză. — Așa, simpla arătare a apelantului, care are domiciliul real în alt oraș decât cel al reședinței Curței, nu satisface cerința legii când prin petiția de apel declară pur și simplu că-și alege domiciliul în orașul de reședință al Curții, fără nici o altă indicație mai precisă, și prin urmare apelul e nul (A. I Galați, Nr. 1/916, *Legea*, 1916, Nr. 1, p. 15).

182.— Dacă legea proprietarilor a impus părților să-și aleagă domiciliul în orașul de reședință al Tribunalului de apel, motivul a fost ca să înlesnească citarea părților și să grăbească astfel soluțiunea litigiului. — Prin părți ce trebuie să-și aleagă reședința, legea nu a putut înțelege și pe Ministerul public, care nu se citează și nici nu poate avea altă reședință decât aceea ce-i este impusă prin lege (Cas. I, Nr. 96/909, B. p. 147).

183.— Deși art. 12 din legea proprietarilor prevede că apelantul, în petiția de apel, trebuie să-și aleagă domiciliul în orașul de reședință al Curții unde își îndreaptă apelul, totuși când primul procuror al unui tribunal de județ atacă cu apel o sentință a tribunalului respectiv la Curtea din circumscripția căreia face parte acel tribunal, nu mai este necesar a-și alege domiciliul potrivit legii proprietarilor, deoarece ministerul public fiind indivizibil, din singura calitate a =

celuia care face apelul rezultă implicit și alegerea de domiciliu (A. III Buc., Nr. 316/908, *Dreptul*, 1909, Nr. 2, p. 12).

184.— Cerințele art. 12 din legea proprietarilor sunt satisfăcute dacă apelantul arată prin petiția de apel că este arendaș, domiciliat în cutare oraș, fără să mai fie nevoie a indica expres că și alege domiciliul în acel oraș (Cas. I, Nr. 506/905, B. p. 1632).

185.— Cerințele art. 12 din legea proprietarilor sunt satisfăcute dacă apelantul, prin petiția de apel, arată domiciliul său indicând strada și numărul din orașul de reședință al Tribunalului sau Curții, care judecă apelul, fără să mai fie nevoie a arăta expres că și alege domiciliul în acel oraș, pentru că legea nu cere a se întrebuița acești termeni în mod expres (Cas. I, Nr. 426/911, B. p. 822).

186.— Art. 4 și 12 din legea proprietarilor nu cer și nici nu puteau să ceară ca alegerea de domiciliu să fie făcută în termeni sacramentali, astfel că indicațiunea făcută prin cererea de apel ca apelantul să fie citat la avocatul său, arătând strada și numărul casei, constituie o alegere de domiciliu în sensul articolelor citate (Cas. I, Nr. 509/912, B. p. 1152; *Săpt. Jur.*, 1911-1912, p. 508).

187.— Din cuprinsul art. 12 legea proprietarilor rezultă că dispoziția alegerii domiciliului, chiar prin petiția de apel, a fost luată de legiuitor în vederea unei bune și urgente administrări a justiției, spre a nu se da loc la amânări pricinuite de îndepliniri de procedură la distanțe mari, iar nu în vederea unei decăderi de drepturi fără motive serioase.— Prin urmare, cei ce uzează, conform articolului menționat, de calea apelului, nu sunt obligați să întrebuițeze formule sacramentale de alegere de domiciliu, fiind suficient ca aceas-

tă alegere să rezulte din indicațiunile făcute de apelant în petiția de apel (Cas. I, Nr. 257 din 1919, *Jurispr. Rom.*, 1920, Nr. 3, p. 30, sp. 37; *C. Jud.*, 1920, Nr. 22, p. 192; *Pand. Rom.*, 1924, 3. 81).

188.— Întrucât art. 12 alin. 3 din legea proprietarilor nu cere ca alegerea de domiciliu să fie făcută în termeni sacramentali, urmează că indicațiunea făcută prin cererea de apel, de către apelant, a străzii și numărului casei unde locuiește, constituie o alegere de domiciliu în sensul textului menționat.— De altfel, dispoziția creată în acest text, având drept unic scop posibilitatea pentru părți de a putea îndeplini cu ușurință și imediat procedurile de chemare și comunicările celorlalte acte judecătorești, o atare alegere de domiciliu nici nu e necesară atunci când de fapt, reclamantul sau apelantul domiciliază chiar în orașul de reședință al instanței investită cu judecarea cauzei.— Așa fiind, și întrucât în speță este constant că intimatul în apelul său, a arătat unde domiciliază, bine instanța de fond a decis că intimatul s'a conformat cerințelor art. 12 din legea proprietarilor, așa că motivul de recurs este neîntemeiat (Cas. I, Nr. 67/931, *Jurispr. Gen.*, 1931, Nr. 26, p. 818, sp. 995).

189.— Alegerea de domiciliu ne trebuind să fie făcută în termeni sacramentali, s'a judecat că din cuprinsul art. 12 legea proprietarilor, rezultă că dispozițiunea alegerii de domiciliu, chiar prin petiția de apel, a fost luată de legiuitor în vederea unei bune și urgente administrări a justiției, spre a nu se da loc la amânări pricinuite de îndepliniri de procedură la distanțe mari, iar nu în vederea unei decăderi de drepturi fără motive serioase și că prin urmare cei ce uzează, conform articolului menționat, de calea apelului, nu sunt obligați să întrebuițeze formule sacra-

mentale de alegere de domiciliu, fiind suficient ca această alegere să rezulte din indicațiile făcute de apelant în petiția de apel (Trib. Dolj I, Nr. 417/924, *Dreptul*, 1924, Nr. 26, p. 205).

190. — Potrivit art. 12 legea proprietarilor, apelul va fi nul dacă cel ce uzează de dânsul nu face alegere de domiciliu în orașul de reședință al instanței de apel, fără a face distincție dacă este proprietar sau chirias, și această dispoziție a legii a fost luată numai în scopul de a accelera judecarea afacerii în apel. Alegerea de domiciliu, făcută la prima instanță, nu-i poate folosi în apel (A. II Galați, Nr. 108/903, *Legea*, 1912, Nr. 4, p. 31).

191. — Pentru alegerea de domiciliu, art. 12 din legea proprietarilor necerând întrebuințarea unor termeni sacramentali, ea poate să rezulte și din arătarea în josul semnăturii apelantului a domiciliului său, care este tocmai imobilul închiriat (Cas. I, Nr. 369/914, B. p. 355; *Jurispr. Rom.*, 1914, Nr. 29, p. 464, sp. 480; vezi în același senz decizia Nr. 368/914).

192. — Cerințele art. 12 din legea proprietarilor, ca prin petiția de apel să se facă alegere de domiciliu în orașul de reședință al Curții, este îndeplinită atunci când sub semnătura apelantului, pusă pe petiția de apel, se arată strada și numărul casei, care corespunde cu imobilul închiriat, în privința căruia se reziliase contractul, imobil care este situat în orașul de reședință al Curții de apel (Cas. I, Nr. 219 din 1914, B. p. 240; *Jurispr. Rom.*, 1914, Nr. 21, p. 331, sp. 342).

193. — Prin art. 12 din legea proprietarilor legiuitorul prescriind că în apelurile făcute pe baza acestei legi, apelantul este dator să facă alegere de domiciliu, nu a înțeles numai obligația de a indica domiciliul, căci aceasta ar fi fost inutil, fiind prevăzut în procedura civilă, ci a trebuit să pre-

vedă o exigență mai mult în această lege și anume că acel ce face apel să declare că înțelege să-și aleagă un domiciliu. — Prin urmare, deși legea nu prevede termeni sacramentali pentru îndeplinirea acestei cerințe, nu este mai puțin adevărat că trebuie termeni echivalenți din cari să se vadă intenția părții că a înțeles să facă alegere de domiciliu (Trib. Ilfov III, 13 Februarie 1912, *Dreptul*, 1912, Nr. 48, p. 375).

194. — Deși într'un apel sau recurs se arată că apelantul sau recurentul domiciliază în orașul de reședință al Tribunalului sau al Curții, înaintea cărora el își îndreptează apelul sau recursul, totuși aceste acte sunt nule, dacă apelantul sau recurentul nu face în mod expres declarația că înțelege a-și alege domiciliul pentru înmânarea actelor de procedură sau executare, întrucât legea proprietarilor, prin derogare dela dreptul comun, impune această obligație chiar acelora cari domiciliază în orașul de reședință al tribunalului sau Curții unde își îndreptează actele lor (Trib. Constanța, 12 Februarie 1908, *Dreptul*, 1909, Nr. 39, p. 308).

195. — După art. 12 din legea proprietarilor, apelul este nul dacă cel ce uzează de dânsul nu face alegere de domiciliu în orașul de reședință al Tribunalului înaintea căruia și-a îndreptat apelul și această alegere de domiciliu este impusă chiar în cazul când cel ce reclamă în justiție își are domiciliul real în orașul de reședință al instanței apelative. — Prin urmare, alegerea de domiciliu nefiind lăsată la voia părții, cerințele art. 12 din lege nu pot fi satisfăcute dacă cel ce face o asemenea cerere nu indică expres că-și alege domiciliul în orașul de reședință al Tribunalului către care își îndreaptă cererea, iar o asemenea alegere de domiciliu este cerută în apel, chiar în cazul când partea a făcut declarația de alegere

de domiciliu în petiția introdusă dela prima instanță (Trib. Tulcea, Nr. 265/909, *C. Jud.*, 1910, Nr. 55, p. 473).

196.— Nici art. 12 din legea proprietarilor, nici dispozițiile relative la alegerea de domiciliu din codul civil nu prevăd necesitatea vreunei forme în sensul că nearătarea numărului casei unde se alege domiciliul ar face ca alegerea să fie ineficace.— În adevăr, dacă este adevărat că arătarea numărului casei este un element menit a preciza alegerea de domiciliu și a înlătura orice confuziune în această privință, totuși de-acu nu se poate trage concluzia că nearătarea numărului casei, unde cineva își alege domiciliul, ar fi o condițiune esențială a acestei alegeri de domiciliu, căci chestia de-a ști dacă alegerea de domiciliu este sau nu validă, este o chestiune de fapt, care se apreciază după împrejurări, în raport cu însemnătatea orașului în care s'a făcut alegerea de domiciliu, de oarece dacă într'un oraș mare ar fi până la un punct oarecare nevoie de arătarea numărului casei spre a se fixa domiciliul cu siguranță, o astfel de indicare poate deveni inutilă într'un oraș mai mic.— În consecință, instanța de fond violează art. 12 din legea proprietarilor și principiile relative la alegerea de domiciliu (art. 970 c. civ.), atunci când rezolvă chestiunea în drept iar nu în fapt, admitând că arătarea numărului casei ar fi o condițiune esențială a alegerii de domiciliu (Cas. I, Nr. 179 din 1920, *Tribuna Jur.*, 1922, II, 85; *Pand. Rom.*, 1922, 3. 6; *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 4, p. 45, sp. 40).

197.— Cerințele art. 12 din legea proprietarilor, sunt îndeplinite când apelantul și-a ales domiciliul la un avocat domiciliat în orașul de reședință al tribunalului înaintea căruia este făcut apelul, deși nu arată strada și numărul ei (Trib. Constanța, 15

Aprilie 1909, *Dreptul*, 1909, Nr. 39, p. 309).

198.— După art. 12 din legea proprietarilor, apelantul sau recurentul trebuie, sub pedeapsă de nulitate, să facă alegere de domiciliu în orașul de reședință al tribunalului sau Curții unde își îndreaptă apelul sau recursul. Scopul acestei dispozițiuni fiind de-a putea face citațiunile cât de repede și cu înlesnire, de-acu rezultă că este nul apelul în care nu se arată strada și numărul casei în care domiciliul a fost ales (Trib. I Teleorman, 11 Aug. 1923, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 6, p. 183, sp. 367).

199.— Legiitorul edictând prin art. 12, sub pedeapsă de nulitate, că apelul sau recursul va fi nul dacă cel ce uzează de dânsul nu face alegere de domiciliu în orașul de reședință al Curții sau Tribunalului înaintea căruia și-a îndreptat apelul sau recursul, a avut de scop suprimarea tuturor amănărilor procesuale ce pot surveni din diferențele schimbări de domiciliu, precum și prevenirea eventualelor contestațiuni, având ca motiv defectuoasa comunicare de acte judiciare, astfel că alegerea de domiciliu făcută fără indicarea strădei și numărului este încomplică și apelul urmează a fi anulat (Trib. Teleorman II, Nr. 320 din 1923, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 8, p. 245, sp. 482).

200.— Dispozițiunea din art. 12 din legea proprietarilor, relativă la alegerea domiciliului, nu este de ordine publică, astfel că nu poate fi invocată pentru prima oară în Casație (Cas. I, Nr. 380/909, B. p. 1086).

201.— Este exact că după art. 12 legea proprietarilor, recurentul trebuie să facă alegere de domiciliu în orașul de reședință al Curții, sub pedeapsă de nulitate.— Noua lege a Curții de Casație edictând însă formalitățile cari trebuiesc observate în ce privește introducerea și ju-

<p>decarea recursului, și printre aceste formalități nefigurând și obligația pentru recurent de-a face alegere de domiciliu în orașul de reședință al Curții, în-</p>	<p>semnează că dispoziția cuprinsă în legea proprietarilor, în această privință, se găsește abrogată prin legea Curții de Casație (Cas. I, Nr. 1653/927, B. p. 86),</p>
---	---

...Partea care va uza de dreptul de apel și de recurs, potrivit regulilor stabilite în acest articol, nu va mai putea face contestație, conform art. 13 din prezenta lege și nici intenta acțiunea prevăzută în art. 19 și 20.

COMENTAR.— 202.— Dispoziția aceasta, din art. 12, după care cel ce uzează de dreptul de apel și recurs, nu mai poate face contestația prevăzută de art. 13 și nici intenta acțiunile reglementate de art. 19 și 20; precum și dispoziția corespunzătoare din art. 13, după care acela care a făcut contestație, nu va mai putea face apel, sunt textele cele mai controversate din lege. Ele au ridicat, în practica noastră judecătorească, o întreagă serie de dificultăți; iar în doctrină au dat naștere la nesfârșite discuțiuni, care nu sunt epuizate nici până în ziua de azi. Numai jurisprudența constantă a Inaltei Curți, a făcut inutile discuțiunile teoretice, de oarece le-a luat orice interes practic.— Cum chestiunile de drept, ridicate de acest alineat al art. 12 nu pot fi discutate fără a eximina în prealabil natura juridică a contestației prevăzută de art. 13 și cum asemenea discuție aci ar însemna o anticipare, de-aceia, pentru o mai sistematică examinare a lezei, vom cerceta această dispoziție a art. 12 odată cu dispozițiunea corespunzătoare de sub art. 13.

Art. 13 — Contestațiunea la executarea hotărârilor se va judeca după regulile fixate pentru contestațiunile făcute la executarea silită a hotărârilor, însă în termen cel mult de opt zile, cu urgență și cu precădere asupra celorlalte procese.

Cel ce a uzat de calea contestațiunii nu poate face apel, conform art. 12, nici a intenta o nouă acțiune, conform art. 19 și 20.

Art. 13. — Contestațiunea la executarea hotărârilor...

COMENTAR.— 1.— Dacă textul art. 13 ar fi fost conceput, în forma lui actuală de către însuși autorul legii, el ar fi fost cu desăvârșire inutil, căci așa cum îl citim azi, el constituie mai mult o trimitere la dispozițiunile art. 399 și urm. pr. civ., texte care ar fi rămas în vigoare și s'ar fi aplicat și în materiile judecate pe baza legii proprietarilor și prin tăcerea legii speciale. Dar textul acesta n'a fost redactat de legiuitor, în forma lui actuală. La Senăt îi s'au adăugat, după primul cuvânt „contestațiunea“, cuvintele, care figurează azi în textul oficial: „la executarea hotărârilor“. Prin acest adaus s'a dat contestațiunii, prevăzută de art. 13, caracterul unei căi de atac extraordinară de retractare, ca în dreptul comun; pe când în intenția legiuitorului a fost să facă din ea o cale ordinară de reformare a ordonanțelor emise pe baza art. 2. Prin această schimbare a naturii contestațiunii din legea proprietarilor, s'a stricat economia întregii legi. Dispozițiunile finale ale art. 12 și 13 au rămas aproape fără înțeles, se contrazic și nu pot fi pricepute decât printr'o reconstituire a textului inițial al art. 13. Această inatvențență a Senatului a dat naștere, în practică, la dificultăți de aplicare, pe care le-am semnalat mai sus și pe care urmează să le examinăm mai la vale.

DESBATERI PARLAMENTARE. — *Raportul la Senat. 2.* — Chiriașul sau arendașul mai au încă dreptul de a face contestațiune la executarea hotărârii președintelui sau a judecătorului de ocol. Acest drept îl au și cei de al treilea, cari s'ar găsi atinși în drepturile lor prin executarea hotărârii.

3.— La art. 13 s'au șters cuvintele „odată suma depusă“; iar după cuvântul „contestațiune“ s'au adăugat cuvintele „la executarea hotărârilor“. Apoi, în fine, s'a adăugat un alineat, prin care se prevede că cel ce a uzat de calea contestațiunii nu mai poate face apel, nici intenta o nouă acțiune, conform art. 19 și 20.

DOCTRINĂ. 4.— Atât ordonanțele cât și hotărârile date pe calea procedurii sumare a legii

proprietarilor sunt supuse, din partea locatarului sau arendașului, nu numai dreptului de apel la instanța superioară, adică la Tribunal sau Curtea respectivă (art. 12) ci și contestației la executare, la instanța care a judecat (art. 13).—Dreptul de contestație aparține și celor de-al treilea, — art. 11 (Alexandresco, T. IX, p. 357).

5.— Trebuie să admitem existența apelului și a contestației chiar când e vorba de-o ordonanță președincială (St. Scriban — C. Jud., 1905, Nr. 78, p. 618).

6.— Cred că ordonanța e pusă apelului și contestației, căci deși art. 12 vorbește numai de „hotărârea“ președintelui, iar art. 13 vorbește de contestații la executarea hotărârilor, însă art. 11 zice că ordonanța și hotărârea

sunt executorii și executarea nu poate fi suspendată nici prin apel nici prin contestație, decât dacă... Mai clar poate fi? (V. Benișache, p. 19).

7.— Felul de redactare al art. 14 rezolvă în chip definitiv controversa dacă împotriva hotărârilor date asupra contestațiilor, există sau nu drept de apel. — Art. 14 prevede într'adevăr că arenda sau chiria devenită exigibilă în timpul judecării contestațiunii va putea fi cerută pe această cale, fie în prima instanță fie în apel. E incontestabil că prima instanță de care vorbește art. 14 e instanța de contestație. În acțiunea principală, prima instanță s'a desesizat prin darea hotărârii a cărei executare tocmai este atacată, așa că nu poate fi vorba de această instanță, înaintea căreia părțile nu mai au ocazia să se prezinte, fiindcă prin darea hotărârii, rolul ei s'a terminat. În ceea ce privește instanța de apel, prevăzută de art. 14, ea este instanța de apel în contestație, fiindcă redactarea articolului arată în mod limpede că legiuitorul a avut în vedere cele două grade ale aceleași căi de judecată. Ori, din moment ce se admite că primul grad de jurisdicție menționat în acest articol se referea la calea contestației, instanța de apel nu poate fi nici ea decât instanța de apel în contestație. Lucrul e evident însă și din alt punct de vedere. Singurul apel posibil în ipoteza prevăzută de art. 14, este apelul asupra hotărârii date în contestație. Apel în acțiunea principală, contestatorul nu mai poate face, fiindcă art. 13 e categoric în această privință. Partea adversă nu poate face nici ea apel în acțiunea principală, pentru a cere chiria sau arenda devenită exigibilă în cursul judecării contestațiunii, fiindcă apelul trebuie făcut în termen de trei zile dela pronunțare. Așa că dacă un apel se poate totuși face — art. 14 o spune în mod expres — apelul acesta nu este decât un

apel asupra hotărârii dată în contestație, ceace rezolvă în chip definitiv și cu argumente categorice de text, chestiunea existenței dreptului de apel în această materie (C. Botez și Eug. Barasch, p. 114).

8.— Contra ordonanțelor de executare, date conform art. 2 din legea asupra drepturilor proprietarilor, rezultând din contractele de închiriere și de arendare, se poate face sau nu contestațiune de către cei de al treilea, mai înainte ca aceste ordonanțe să fi fost puse în executare?... Art. 11 din menționata lege a închirierilor, vorbind de ordonanțe, spune că ele nu pot fi suspendate nici prin apel, nici prin contestare făcută, fie de locatari fie de o terță persoană, decât dacă se depune chiria sau arenda contestată, etc.; iar art. 19, că locatarul și orice persoană care s'ar găsi păgubită prin o executare cerută, sau expulzare nefundată etc., dacă nu va fi uzat de calea apelului sau de a contestațiunii, este în drept de a reclama pe cale principală despăgubirile ce îi se cuvin.—Din cuprinsul articolului citat mai sus pare a reeși că intențiunea legiuitorului a fost să permită calea contestațiunii, cât privește ordonanțele sus amintite, în amândouă cazurile. În adevăr, pe de o parte el nu vorbește de executarea ordonanței, iar pe de altă parte, de executarea cerută. — Contestația aceasta, pe care terță persoană o poate face la ordonanța de executare obținută, are mai mult caracterul unei cereri de intervențiune, pe care el o face la cererea de executare făcută pe baza unui contract autentic, intervenție pe care el n'o poate face altfel, părțile necitându-se la darea ordonanței de executare. Cu alte vorbe, contestațiunea la ordonanța de executare nu este o contestație propriu zisă, la executarea ordonanței, ci o contestație la darea ordonanței, la obținerea ei, sau mai bine zis o intervențiune boteza-

tă cu numele acesta de contestație. — În rezumat deci, sunt de părere că terța persoană poate să atace cu o contestație, o ordonanță de executare dată pe baza art. 2 din legea închirierilor, fără să fie absolut necesar ca această ordonanță să se fi pus în executare (N. M. Părvulescu — *Din noua lege a închirierilor*, C. Jud., 1904, Nr. 60, p. 505).

JURISPRUDENȚĂ. 9.— Conform art. 2 din legea proprietărilor, dacă cererea este bazată pe un contract autentic și investit cu formula executorie, cum e cazul de față, președintele sau judecătorul de ocol, fiecare după competența sa, nu mai citează părțile, ci emite ordonanța de executare sau evacuare, după simpla petiție a proprietarului, însoțită de contractul pe care se sprijină. Deși aceste ordonanțe sunt imediat executorii conform art. 11 din lege, însă sunt supuse la două căi de atac, care se exclud una pe alta, apel la instanța superioară, Tribunal sau Curte de apel și contestație la executare, dacă nu s'a uzat de calea apelului. — În art. 13 se prevede că în materia contestației se va urma conform dreptului comun, iar art. 400 pr. civ. care formează sediul materiei contestației, prevede că numai instanța care a încuviințat titlul executor are competența de a rezolva contestația prin care se atacă însuși acel titlu. — Deci, întrucât în speță titlul executor este încuviințat de o instanță specială, creată de legea proprietărilor, președintele Tribunalului care a dat ordonanța, singur are căderea să se pronunțe asupra temeiniciei contestației îndreptată în contra ordonanței sale și nu tribunalul în complexul său (A. IV. Buc., Nr. 2/931, B. C. de Apel, 1931, Nr. 3, p. 46, sp. 15).

10.— Art. 339 pr. civ. precum și art. 13 din legea proprietărilor dau drept oricui ce s'ar crede păgubit printr'o executare, s'o atace cu contestație. — Așa fiind, cre-

ditorul gagist poate face contestație la o ordonanță de expulzare a arendașului unei moșii și a interveni în numele său propriu, mai ales când nici nu s'a contestat că creditorul gagist asupra recoltelor, n'ar fi avut nici un interes să se opună la izgonirea debitorului său (Cas. I, Nr. 276 din 1912, B. p. 2175).

11.— Dispozițiunile art. 11 din legea proprietărilor fiind generale și nefăcând nici o distincție între fondul pricinii și formele de procedură, și admitând calea contestației, fie locatarilor, fie celor de-al treilea, urmează că oricine se poate opune la executare, pe calea contestației și pentru orice motive de fond sau de formă (Cas. II, Nr. 66/914, B. p. 694; C. Jud., 1914, Nr. 38, p. 316).

12.— Prin legea proprietărilor, legiuitorul a instituit două căi de atac a hotărârii de evacuare: contestație la aceeași instanță și apel la instanța superioară. — Clauza contractuală prin care una din părți renunță la calea contestației e la suverana apreciere a instanței de fond, care interpretând această clauză, poate deduce că contractanții au înțeles să renunțe la orice cale de atac (Cas. II, Nr. 62/927, *Pand. Săpt.*, 1927, Nr. 25, p. 584).

13.— Art. 400 pr. civ., relativ la contestațiunile asupra executării silite, prevede că cererea de contestație trebuie să cuprindă pe larg motivele plângerii, ceea ce confirmă regula din art. 327 din aceeași lege. — Când dar, prin motivele deduse în judecata Curții de apel de trimitere, în urma casării ce a avut loc, contestătorii își sprijină contestațiunea lor pe o cauză nouă, care nu fusese dedusă în judecata primei instanțe, cu drept cuvânt instanța de apel a respins contestațiunea, întrucât nu era vorba de mijloace de apărare, chiar dacă s'ar admite că pe calea contestației, prevăzută

de legea proprietarilor, se pot invoca — ca și pe calea apelului — toate mijloacele de apărare (Cas. II, Nr. 238/914, *Jurispr. Rom.*, 1914, Nr. 5, p. 80, sp. 85).

14.— Deși potrivit art. 12 al. final, pe calea contestației, care exclude dreptul de apel, se poate discuta și chestiuni referitoare la fondul dreptului sau la condițiile în cari s'a pronunțat hotărârea prezidentului Tribunalului sau a judecătorului de ocol, aceasta însă nu poate avea loc decât în cazul prevăzut de art. 2 când hotărârea s'a pronunțat în lipsa uneia din părți, ca atare este inadmisibilă o asemenea contestațiune când toate părțile au fost prezente în instanță la pronunțarea hotărârii, neputându-se concepe ca același instanță să-și retracteze propria sa hotărâre

(Ocol I Buc., 3 Dec. 1926, *Pand. Rom.*, 1927. 3. 105).

15.— După dispozițiunile art. 12 și 13 din legea proprietarilor, fiind seama de urgența cu care urmează a se judeca procesele în această materie, prin derogatiune dela dreptul comun, a admis ca pe cale de contestațiune să se poată judeca și fondul procesului cu condițiunea ca contestațiunea să fie introdusă înăuntrul termenului de apel, că odată ce termenul de apel a expirat și hotărârea a rămas definitivă, contestația la executare nu se mai poate face decât după regulile dreptului comun, conform art. 398 și 400 pr. civ., după care nu este admis a se judeca pe cale de contestație fondul procesului (A. Constanța, 25 Martie 1921, *Pand. Rom.*, 1923. 3. 36).

...se va judeca după regulile fixate pentru contestațiile făcute la executarea silită a hotărârilor, însă în termen de cel mult opt zile, cu urgență și cu precădere asupra celorlalte procese...

COMENTAR. 16.— Textul e clar; el prevede că sunt aplicabile, în contestația deschisă de legea proprietarilor, regulile fixate pentru contestațiunile la executarea silită a hotărârilor. Se vor aplica dar, în această materie, dispozițiunile art. 399 și urm. din pr. civilă. — După cum am arătat însă, datorită unui adaus suferit la Senat, de proiectul inițial, înțelesul art. 13 a fost alterat (vezi Nr. 1 de mai sus). De unde la origine, contestația prevăzută de acest text, era o cale ordinară de reformare numai a ordonanțelor emise pe baza art. 2, ea a devenit și o cale extraordinară de retractare a tuturor hotărârilor pronunțate conform legei proprietarilor. Datorită acestei alterări, s'a greșit pe acelaș text de lege, două căi de atac, nu numai deosebite, dar în unele privințe chiar contradictorii. Din această pricină a devenit îndoielnic dacă în contestațiile prevăzute de legea din 1903 se aplică numai regulile procedurale ale dreptului comun; sau dacă sunt aplicabile, în această materie, și unele dispozițiuni speciale din legea proprietarilor. — Prima îndoială, la care a dat nastere în practică art. 13, este dacă în contestațiile făcute în materiile judecate după legea proprietarilor, se pot invoca și motive de fond, sau numai motive de formă, potrivit dreptului comun. Atât doctrina cât și jurisprudența sunt azi definitiv fixate asupra interpretării acestui text și anume: atunci când contestația este îndreptată în contra ordonanțelor emise pe baza art. 2, contestatorul va putea invoca și motive de fond. La emițerea acestor ordonanțe neurmându-se nici o judecată, președintele tribunalului sau judecătorul de ocol va putea cunoaște contestația și în fond, fără ca prin aceasta să fie pus în situația de-a se pronunța pentru a doua oară în aceeași cauză. Această interpretare a art. 13 nu se bizuește pe nici un text pozitiv din legea proprietarilor, ea este însă conformă și cu princi-

piile generale de drept și cu intenția legiuitorului, care dăduse acest înțeles art. 13 din proiectul inițial. Când însă contestația va fi în dreptăți în contra executării silită a unei hotărâri pronunțată pe baza legii proprietarilor, o astfel de contestație fiind o cale extraordinară de retractare, contestatorul nu va putea invoca decât motive de formă, în conformitate cu art. 399 și urm. pr. civ., căci a admite contrariul ar însemna a pune judecata în situațiunea de-a se pronunța de două ori asupra fondului aceleiași pricini, ceiace e inadmisibil în drept. — Datorită aceleiași inatvențențe, pricinuită de vorbirea modificare a textului în Senat, s'a ridicat chestiunea dacă hotărârile date în primă instanță asupra contestațiilor, sunt sau nu apelabile. Într'o părere se susține că în această materie nu există, în chip absolut, drept de apel, și aceasta bazat pe următoarele trei motive: 1) pentru că art. 12 dispune că cel care a făcut contestație nu mai poate face apel; 2) pentru că legea cere ca contestația să se judece în cel mult 8 zile și ar fi cu neputință ca ea să parcurgă într'un timp atât de scurt, ambele instanțe de fond și 3) pentru că art. 13 neprescriind nici un termen de apel, a suprimat implicit și dreptul de apel. Părerea aceasta n'a triumfat și cu drept cuvânt: 1) art. 12 dispunând că cel care a făcut contestație nu mai poate face apel, s'a referit numai la contestațiile de fond, îndreptate contra ordonanțelor emise pe baza art. 2. În aceste contestații judecându-se și fondul pricinei, ele formează un fel de instanță specială de apel, care face în drept imposibil un al doilea apel la instanța superioară. Când e însă vorba de contestația la executarea silită a unei hotărâri, dată pe baza art. 3 sau a unei ordonanțe, rămasă definitivă, calea apelului nu este închisă de art. 12, căci acest text oprind pe acela care a făcut contestație să facă apel, n'a înțeles să interzică aceluia care a făcut contestație să facă apel în contestație. 2) Celăl argument, tras din aceea că contestația n'ar putea parcurge în interval de 8 zile ambele instanțe de fond, este complet lipsit de temei și porcede dela o greșită interpretare a textului de lege. Legiuitorul n'a înțeles ca judecata contestației să se desăvârșească la ambele instanțe în termen de cel mult 8 zile, ci a cerut numai ca judecarea ei să aibă loc, la prima instanță, în maximum acest termen. Această dispoziție a legii a rămas însă un simplu deziderat, ca atâtea altele din legea proprietarilor, și nu se aplică nici la prima instanță. Ori, e evident că din asemenea text de lege nu se poate trage concluzia cu nimic legitimată, că legiuitorul a ridicat părților dreptul de apel, mai cu seamă că textul invocată (art. 12) întru susținerea acestei păreri, nu are nici o legătură cu reglementarea căilor de atac, deschise în materie de contestație. 3) În fine, din faptul că art. 13 nu prescrie nici un termen de apel în materie de contestație nu se poate deduce că legiuitorul a suprimat însuși dreptul de apel. În primul loc, pentru că legiuitorul se referă în totul la regulile fixate de procedura civilă, pentru contestațiile la executarea silită a hotărârilor. Cu n în această materie există dreptul de apel, este evident că și în contestațiile la executarea silită a hotărârilor, pronunțate pe baza legii proprietarilor, va exista drept de apel. Dar chiar dacă art. 13 nu s'ar referi la procedura dreptului comun, nu s'ar putea susține că în contestația reglementată de art. 13 nu este drept de apel, numai pentru că legiuitorul n'a prescriș termenul de apel. Din făcerea legii nu se poate deduce suprimarea dreptului de apel. Apelul fiind o regulă generală de drept comun, el nu poate fi ridicat părților decât printr'o dispoziție expresă a legii, derogatoare la dreptul comun, care a consacrat principiul procedural al celor două grade de jurisdicție. — Aplicându-se dar dreptul comun și la contestațiile la executarea silită a hotărârilor, pronunțate pe baza legii proprietarilor, termenul de

apel în contra sentințelor tribunalului și termenul de recurs în contra sentințelor tribunalului date în a doua instanță ca și în contra deciziunilor Curții de apel, va fi de o lună, potrivit art. 402 pr. civ.; iar termenul de apel sau recurs în contra cărților de judecată, va fi cel prescris de art. 100 și 106 din legea judecătorilor de ocoale. În toate cazurile, termenul de apel și de recurs curge dela pronunțare, potrivit rânduielilor dreptului comun.— Tot prin aplicarea dreptului comun, judecarea contestației la executarea silită a hotărârilor pronunțate în materie de legea proprietarilor, se va urma în sala ședințelor publice, unde se vor pronunța și hotărârile, cu paza formelor și sub sancțiunile art. 86, 118 și 119 pr. civ.. Apoi, aflându-ne și în materie a de executare silită, legea de accelerare nu este aplicabilă.— Termenul în care se pot porni contestațiile la executare, este cel prescris de art. 403 pr. civ., adică în tot timpul urmării și până la săvârșirea ultimului act de executare.— Art. 13 mai prevede că judecarea contestațiilor se va face de urgență și cu precădere, în termen de cel mult 8 zile. Urgența și precăderea sunt dispozițiuni de drept comun, care se aplică contestațiilor la executarea hotărârilor date în orice materie; iar în ce privește termenul de 8 zile, prescris de legiuitor, el nefiind sancționat de nici o nulitate sau decădere, a rămas un simplu deziderat, care nici nu se aplică în practica noastră judecătorească, instanțele fiind prea aglomerate.— În fine, ultima chestiune ridicată de art. 13, este cu privire la instanța căreia îi se adresează contestația și cine are dreptul s'o judece. În ce privește judecătorul de ocol, el judecă în toate cazurile singur, iar celelalte două instanțe de apel judecă în complexul lor, deci contestația se va adresa, fără posibilitate de controvervă, lor. Când e însă vorba de judecățile urmâte la tribunal ca primă instanță, în baza art. 2 și 3, soluția devine îndoelnică. În asemenea pricini se pronunță președintele singur sau judecătorul care îi ține locul, și atunci întrebare dacă în contestațiile la executarea silită a hotărârilor, astfel pronunțate, contestația urmează a se adresa președintelui sau complexului tribunalului din care el face parte. Într'o părere se susține că de oarece contestația la executare este o cale de refractare, ea nu poate fi cercetată decât de către acelaș organ dela care emană titlul executor. Nu suntem de această părere, care dacă este conformă cu logica, apoi păcătuiește din punct de vedere juridic. În adevăr, art. 400 pr. civ. dispune că contestația se va îndrepta la tribunalul care a investit hotărârea, atunci când ea este privitoare la înțelesul, la întinderea și la aplicarea dispozitivului și se va îndrepta la tribunalul care execută, atunci când contestația poartă asupra urmării însăși. Să cercetăm chestiunea la lumina acestor principii, aplicabile și în contestațiile la executarea hotărârilor, pronunțate pe baza legii proprietarilor. În primul loc, vom observa că textul dispune că în ambele cazuri contestația se îndreaptă la tribunal. Aplicându-se dreptul comun, se vor îndrepta și contestațiile în materie de legea proprietarilor tot tribunalul, pentru că el execută și nu președintele. Să presupunem însă prima ipoteză a art. 402 pr. civ., când contestația poartă asupra dispozitivului. În atare caz, e se îndreaptă la instanța care a investit titlul. Cum însă hotărârile pronunțate pe baza legii speciale, sunt executorii, ele nu se investesc. Iată dar în această ipoteză, exclusă competența președintelui, care a pronunțat, ce-i dreptul, hotărârea, dar n'a investit-o ca să devină competentă să cunoască contestația. Dacă ar fi însă ca printr'o ficțiune, să considerăm aceste hotărâri ca și investite, în atare caz trebuie să ne întrebăm că dacă ar fi nevoie de titlul executor, cine l'ar putea da? De sigur că complexul tribunalului, deci și așa privită chestiunea, tot tribunalul rămâne competentă să judece contesta-

țiile la executarea silită a hotărârilor în materie de legea proprietărilor. Să presupunem acum că suntem în cazul unei contestațiuni, care poartă asupra urmării însăși și că executarea se face de către un alt tribunal.— În atare caz, nu încape îndoială că partea contestatoare va trebui să-și îndrepte contestația către complexul instanței și nu către președintele celui tribunal, care n'a judecat afacerea în fond. Se va spune poate că prin analogie, contestația ar fi trebuit judecată tot de președinte singur, chiar la tribunalul străin, de oarece dacă afacerea se judeca în localitatea unde se face executarea, președintele tribunalului ar fi fost competente. Analogie logică, dar lipsită de bază legală, căci nicăieri—mai cu seamă azi—legea nu prevede judecată de un singur judecător în ședință publică. Dacă executarea hotărârii s'ar face însă de către același tribunal, căruia îi aparține președintele care a pronunțat-o, contestația ar trebui—in teoria celor cari susțin că președintele singur cercetează asemenea litigii—adresată președintelui. Jată dar pentru aceiași situație juridică, două soluții potrivnice, atunci când nu e posibilă decât una singură, și dintre aceste două soluții, va fi bună aceea, care se poate aplica în toate ipotezele — și această soluție, aplicabilă la toate cazurile, este că contestația se îndreaptă nu președintelui, ci complexului tribunalului din care face parte președintele sau judecătorul care a judecat fondul. De altfel, această soluție este conformă și cu dispozițiunile art. 399 și următorii din procedura civilă, la care face trimitere art. 13. Într'un cuvânt dar, contestația judecându-se cu procedura dreptului comun, ea se va îndrepta și judeca de complexul tribunalului și nu de către președintele sau judecătorul care aparține celui tribunal.— Contestația se va putea face nu numai de părțile care au figurat în proces, ci și de terțele persoane, lezate prin executarea unei hotărâri, dată într'un proces ce s'a judecat pe baza legii proprietărilor.— Suspendarea hotărârii de prim resort, în vederea judecării contestației, fie că e vorba de o contestație de fond, fie că e vorba de o contestație la executare, se va obține cu îndeplinirea dispozițiilor art. 11 din legea proprietărilor; suspendarea celor definitive, într'a sub prevederile legii organice a Inaltei Curți.

DOCTRINĂ.— 17.— Există drept de apel contra hotărârii prin care se respinge contestația? Soluția afirmativă ni se pare singura admisibilă. În adevăr, ar trebui să existe o dispoziție expresă care să excludă acest drept în materie de contestațiune făcută după legea proprietărilor și acest text nu există. În al doilea rând, art. 13 trimite la dreptul comun unde contestațiunile se judecă cu drept de apel. În fine prohibițiunea de a face apel din alin. final al art. 13 se referă numai la instanța în care s'a judecat fondul conform art. 12, iar nu la instanța deschisă în urma contestațiunei pe care legiuitorul o lasă sub aplicațiunea dreptului comun (Radu C. Gheorghiu —

Jurispr. Gen., 1927, Nr. 34, p. 1074, sp. 1711).

18.— Sentințele pronunțate asupra contestațiilor introduse conform art. 13 din legea asupra drepturilor proprietărilor sunt supuse apelului la instanța superioară, de oarece nici un text de lege nu exclude această cale de atac, ci mai mult încă, dispozițiunile acestui articol arată că contestațiunile la executarea hotărârilor în această materie se vor judeca potrivit dreptului comun, adică potrivit dispozițiilor codului de procedură civilă, după care prin art. 402 se arată că în contra hotărârilor pronunțate asupra contestațiilor la executare, există deschisă calea apelului; prohibițiunea de a face apel, prevăzută de aliniatul al

douilea al art. 13 din legea proprietarilor își găsește aplicațiunea numai la instanța în care s'a judecat fondul, potrivit dispozițiilor art. 12 din această lege iar nu și la instanța deschisă în urma contestației, care este supusă dreptului comun (N. Georgian — *Studii Juridice*, II, p. 123).

19.— Hotărârea dată în contestație — după părerea dominantă în jurisprudență — este supusă apelului, de oarece această contestație se judecă după dreptul comun. Contestația se judecă în ședință publică (P. Vasilescu, Nr. 568, p. 159).

20.— Relativ la contestație, legiuitorul nu derogă dela dreptul comun (Demitriu, p. 35).

21.— Art. 13 zice că „contestația se va judeca după regulile fixate pentru contestațiunile făcute la executarea silită a hotărârilor“, adică după dreptul comun. În dreptul comun însă se poate face apel în contra hotărârii de respingere a contestației; pe de altă parte însă, art. 13 mai explică că contestația se va judeca în termen de cel mult 8 zile, de-aci s'ar putea zice că această limitare vizează o singură instanță căci ar fi imposibil că în 8 zile, contestația să parcurgă două instanțe, și apoi, dacă ar fi admisă și a doua instanță, legea ar trebui să spună și în ce termen trebuie judecat apelul la contestație, ceiace însă nu se spune și prin urmare apelul ar fi inadmisibil (Demitriu, p. 36).

22.— Tribunalul mai decide încă, cu drept cuvânt, că hotărârile date asupra contestațiilor făcute pe baza legii proprietarilor nu sunt supuse apelului, întrucât legea nu fixează nici un termen în această privință. Care ar fi, în adevăr, în asemenea caz, termenul de apel? Unii aplică dreptul comun în materie de contestație la executare, adică termenul de o lună dela pronunțare (art. 400 pr. civ.), iar alții,

acel prevăzut de art. 21 al legii proprietarilor. Credem că calea apelului nu-și poate în specie avea ființă, pentrucă art. 13 dispunând ca contestația să se judece în termen cel mult de opt zile, aceasta lasă a se înțelege că există, asupra contestației, o singură instanță, de oarece ar fi cu neputință ca în termenul de opt zile contestația să parcurgă două grade de jurisdicție (Alexandresco — *Dreptul*, 1909, Nr. 43, p. 344).

23.— Partea care a făcut contestație la executarea unei hotărâri, pronunțată după legea proprietarilor, poate face apel? — Suntem de părere și noi că nu se poate face apel. — Iată motivele: a) Legea proprietarilor este o lege excepțională, sumară și urgentă, ceiace confirmă și art. 12; când se face acțiunea, hotărârea se atacă cu apel în 3 zile. b) Când nu se face apel, se poate ataca executarea hotărârii cu contestație. Or, apel s'ar mai putea face? Imposibilitate: de oarece apel la hotărârea primă nu se mai poate face, de oarece se atacă în 3 zile dela pronunțare. Ilegalitate: fiindcă textul art. 13 oprește textual: „cel ce a uzat de calea contestației nu mai poate face apel“. — Și de care apel este vorba în acest articol? Desigur numai de apelul la hotărârea pronunțată asupra contestației (D. D. Stoinescu — *Pagini Juridice*, 1915, Nr. 146, p. 1160).

24.— Termenul de apel după această opinie va fi de o lună dela pronunțare conform art. 400 pr. civ. căci această contestație se judecă după regulile din procedura civilă. — Din textul art. 13, care prevede judecarea contestației în termen de 8 zile, credem însă că aceste contestații ar trebui să se judece fără apel. Căci cum s'ar satisface textul art. 13 legea proprietarilor, de-a se judeca în termen de 8 zile contestația când numai termenul de apel ar fi de o lună

și cum s'ar satisface spiritul legii proprietarilor, care este cealaltă (N. Jac Constantinescu, p. 175).

25.— Neîntind prevăzut apelul și nici termenul lui în materie de contestație la executare, atunci trebuie aplicat termenul prevăzut de art. 12, deci 3 zile dela pronunțare, și ar fi inechitabil să se aplice art. 402, căci ar fi o temporizare (D. D. Stoescu — *Pagini Juridice*, 1915, Nr. 146, p. 1160).

26.— Presupunând că locatarul sau arendașul, contra căruia hotărârea sau ordonanța a fost executată, a făcut contestație și că contestația a fost respinsă, chestiunea este de-a se ști dacă el are deschisă contra acestei hotărâri calea apelului? Afirmativa ar putea să fie susținută, întrucât art. 13 declară că contestația se judecă după dreptul comun, prescriind un termen de urgență de 8 zile cel mult, și în acest sens, s'au pronunțat atât tribunalul Dolj și Ilfov, cât și minoritatea Curții din București, compusă din doi judecători.— Care va fi însă, în asemenea caz, termenul de apel? Unii aplică dreptul comun în materie de contestație la executare, așică termenul de o lună dela pronunțarea hotărârii, iar alții aplică termenul prevăzut de art. 21 al legii proprietarilor. Părea noastră este însă că hotărârile date asupra contestației nu sunt nici într'un caz supuse apelului, întrucât legea nu fixează nici un termen în această privință și întrucât art. 13 dispune ca contestația să se judece în termenul de 8 zile cel mult. Aceasta lasă, în adevăr, a se presupune că judecata asupra contestației nu este supusă decât unei singure instanțe, de oarece ar fi cu neputință ca în termenul de 8 zile, contestația să parcurgă două grade de jurisdicție.— Din împrejurarea că apelul este, în specie, inadmisibil, rezultă că nu există nici calea

extraordinară a recursului în Casație (Alexandresco, T. IX, p. 359).

27.— În contra ordonanțelor și hotărârilor, pronunțate conform legii proprietarilor, partea nemulțumită are două căi de atac: apelul la instanța superioară și contestațiunea la însăși instanța care a pronunțat hotărârea, alegerea uneia dintre aceste două căi, excluzând cealaltă. În cazul când se atacă cu contestațiune o ordonanță dată conform art. 2 din legea asupra drepturilor proprietarilor, se pot invoca, pe această cale, chiar mijloace de fond, însă atunci când hotărârea atacată cu contestațiune, a fost pronunțată după citarea părților, partea nemulțumită nu poate pe această cale să ceară reformarea hotărârei decât pentru viciile de procedură sau de urmărire (N. Georgean — *Studii Juridice*, II, p. 122).

28.— Dacă locatarul face contestație, nu mai poate face nici apel nici acțiune; dar recurs? Credem că da, de oarece legea face și de oarece credem că ori cât de expeditivă ar fi o lege, nu poate ridica dreptul părții de-a ataca o hotărâre prin care s'ar fi violat un text de lege sau pentru alte cazuri de recurs (Demitriu, p. 35).

29.— Legea asupra drepturilor proprietarilor, recunoaște proprietarului care urmărește plata chiriei sau evacuarea imobilului, două acțiuni distincte, după cum contractul de locațiune este autentic și investit cu formula executorie, sau neautentic. În primul caz (art. 2), pe baza contractului autentic fără citarea părților, prezidentul sau judecătorul emite o ordonanță de executare; în cel de-al doilea, proprietarul trebuie să urmeze procedura dreptului comun (art. 3). Din distincțiunea, pe care o face legea între acțiunea proprietarului înarmat cu un titlu și a celui lipsit de un asemenea titlu

decurg două consecințe juridice: 1) Impotriva ordonanțelor prezidențiale de executare, chiriașul va avea o singură cale: a contestației. Cum însă o asemenea contestație va fi îndreptată împotriva unei ordonanțe dată fără citarea părților, contestatorul care cu acest prilej apare pentru prima oară contradictoriu cu proprietarul care obținuse ordonanța, evident va avea dreptul să se apere în fond așa încât în acest caz contestațiunea nu mai are caracterul unei căi extraordinare de atac, motivată pe nulități de procedură, ci acela al unei căi de reformare în fond. 2) Impotriva hotărârilor date în prima instanță contradictoriu cu toate părțile, rămâne deschisă atât calea apelului cât și a contestațiunei cu deosebire numai că aceasta din urmă trebuind să fie introdusă înaintea instanței dela care emană hotărârea atacată, nu s'ar mai putea susține pe motive de fond definitiv judecate odată, fără ca prin aceasta să nu se violeze principiul lucrului judecat, ci numai pe motive deduse din viții de formă sau de urmărire. — Din motive de celeritate și pentru a se evita procedura înceată a dreptului comun, legea introduce principiul „electa una via” și prin dispozițiunile finale ale art. 12 și 13 ridică dreptul părții care a făcut apel, să mai uzeze de calea contestației, dreptul părții care a făcut apel, să mai uzeze de calea contestației, iar contestatorului să mai facă apel. Opțiunea această — rău interpretată — impusă părților a fost tocmai cauza ca ambele aceste căi de atac, să fie considerate de multe instanțe — și în toate cazurile — adevărate căi de fond. De aici variațiune și nesiguranță în jurisprudență (Dem. Polichron — *Pand. Rom.*, 1922. 1. 139).

30.— Se pot invoca motive de fond în contestația făcută conform art. 13 din legea proprietarilor? — Înalta Curte de Casație

a dat în mod constant un răspuns negativ. Argumentele Înaltei Curți și ale instanțelor cari și-au însușit această soluțiune sunt următoarele: 1) Art. 13 din legea proprietarilor trimite la dreptul comun, zicând că se va judeca după regulile fixate pentru contestațiunile făcute la executarea silită, deci se aplică regulile și normele contestațiunilor obișnuite. 2) S'ar putea întâmpla ca acelaș judecător să fie chemat să judece fondul a doua oară în urma contestațiunei, ceiace este inadmisibil. 3) Contestațiunea fiind susceptibilă de apel, ar fi trei instanțe de fond într'o lege care tindea din contra să facă judeca a mai rapidă ca judecările obicinuite. 4) Pentru a da un sens art. 13, Înalta Curte spune că el se aplică în contra ordonanțelor prezidențiale, date conform art. 2, când partea nu este citată, așa că e drept să se poată apăra în fond cu ocazia contestației la executare. — Cu toate acestea, îmi permit să cred că soluția contrarie se impune. — La argumentele că această soluție ar contrazice principiile generale de pr. civ. și că s'ar lovi în autoritatea lucrului judecat, în celeritate, care e sufletul acestei legi excepționale că s'ar crea trei instanțe de fond și că acelaș judecător să fie chemat să judece fondul a doua oară, răspundem: toată procedura legei proprietarilor e contrarie normelor dreptului comun, și de aceea legiuitorul, față de toate dispozițiunile excepționale luate în defavoarea chiriașului, adesea surprins de această judecată sumară, spre a putea opune de-odată și în acelaș timp toate apărările de formă și de fond, îi acordă în schimb această favoare, însă numai acelor chiriași, cari n'au reținut și întârziat litigiul prin apelarea hotărârei primei instanțe (M. Veiler — *C. Jud.*, 1923, Nr. 6, p. 82; *Pand. Rom.*, 1924. 1. 127).

31.— Pentru a da un sens art. 13, Curtea spune că el se aplică

la contestațiunile făcute contra ordonanțelor prezidențiale date conform art. 2 când partea nu este citată, așa că e drept să se poată apăra în fond cu ocazia contestației la executare (M. Veiler — *C. Jud.*, 1923, Nr. 6, p. 81; *Pand. Rom.*, 1924. 1. 127).

32.— Se pot invoca mijloace de fond în contestația făcută conform art. 13 din legea proprietarilor?—Înalta Curte de Casație și cea mai mare parte din instanțele de fond au dat un răspuns negativ pentru contestațiunea privitoare la executarea hotărârilor date cu citarea părților în baza art. 3 din lege. În adevăr: 1) art. 13 din legea proprietarilor trimite la dreptul comun, spunând că se va judeca după regulile fixate pentru contestațiunile făcute la executarea silită, deci se aplică regulile și normele contestațiunilor obișnuite. 2) S'ar putea întâmpla ca acelaș judecător să fie chemat prin contestație să judece fondul pentru a două oară, ceiace ar viola principiul autorității lucrului judecat. — 3) Hotărârea putând fi atacată și pe calea apelului ar fi a crea trei instanțe de fond într'o lege care ține din contră să facă judecata mai rapidă ca judecățile obișnuite.—Când însă contestația este făcută în contra ordonanțelor date conform art. 2 fără citarea părții, se pot invoca mijloace de fond, ceiace este și echitabil fiindcă altfel partea ar fi cu totul lipsită de apărare (Radu C. Gheorghiu — *Jurispr. Gen.*, 1927, Nr. 34, p. 1073, sp. 1711).

33.— Deaceia s'a și decis a se judeca după regulile dreptului comun, în materie de contestație la executarea silită a hotărârilor, judecătorul este în drept să respingă contestația prin care se invocă plata chiriei sau arendei, lucru ce se judecase prin hotărârea a cărei executare se contestă, de oarece pe cale de contestație nu se mai poate pune în

discuție fondul procesului (Alexandrescu, T. IX, p. 358).

34.— Înalta Curte, ori decât ori a avut să judece această chestiune a decis, în totdeauna, cum că contestațiunea la art. 3, 5 și 6 din legea proprietarilor, este o cale de reformare extraordinară și că, prin urmare, pe această cale nu se mai poate deduce din nou în judecata aceleiași instanțe fondul afacerii (Cotty Stoicescu — *Pand. Rom.*, 1922. 1. 227).

35.— Prin contestație n'ar putea să se atace autoritatea lucrului judecat, decât poate în cazul contestației la executarea ordonanței prezidențiale, care se dă fără citarea părților (D. D. Stoenescu — *Pagini Juridice*, 1915, Nr. 146, p. 1160).

36.— Cine judecă contestația în cazul unei ordonanțe? Desigur președintele Tribunalului sau judecătorul de ocol, întrucât după dreptul comun numai instanța care a încuviințat titlul executor are competența de a rezolva contestațiunea prin care se atacă acest titlu și ordonanța este încuviințată de instanța specială creată de lege în președintele Tribunalului sau judecătorul de ocol. — Contestația se judecă și hotărârea se pronunță în ședință publică conform dreptului comun (Radu C. Gheorghiu — *Jurispr. Gen.*, 1927, Nr. 34, p. 1074, sp. 1711).

37.— După art. 400 pr. civ., instanța competentă a judeca contestația este tribunalul, fiindcă el execută.— Nu este nici un motiv ca în materie de legea proprietarilor, unde prin art. 13 se trimite la dreptul comun, să se deroge de la acest principiu general.— Și un argument mai mult, găsim în art. 39 reg. portăreilor, după care acești agenți de executare sunt atașați tribunalelor, iar nu instanței speciale create de legea proprietarilor. De altfel, legiuitorul, prin art. 13 legea proprietarilor, care se ocupă de contestațiunile în această materie, nu s'ar

mai fi raportat la dreptul comun dacă ar fi avut intențiunea să atribuie numai prezidentului Tribunalului competența de-a le judeca. — Astfel fiind, credem că soluțiunea Trib. Ialomița necriticabilă în speță, nu poate fi generalizată, ci aplicată după distincțiunea ce rezultă din textele procedurale analizate mai sus. Contestațiile privitoare la înțelesul și aplicarea dispozitivului se judecă de instanța care a investit hotărârea sau i-a acordat execuțiunea provizorie—in speță de președinte—iar celelalte contestații se vor judeca de instanța care execută (I. G. — *Pand. Rom.*, 1923. 2. 277).

38.— Dacă se face contestație contra unei ordonanțe, această contestație se judecă de judecătorul sau prezidentul care a dat-o. Dacă se face contestație contra unei hotărâri a tribunalului sau Curții, ea se judecă de tribunal sau Curte în complex (Alexandrescu, T. IX, p. 357).

39.— Într'adevăr, de regulă, contestațiile la executarea ordonanțelor prezidențiale sau hotărârilor date conform legii proprietarilor se judecau de complexul tribunalului în ședință publică. — Soluțiunea dată de tribunalul Ialomița de-a le judeca tot prezidentul dela care emană titlul executor și motivată pe larg și judicios, consacra judecătorește o problemă de bun simț juridic ce pare—acum—de simplitatea oului lui Columb. Este într'adevăr elementar că o contestație—cale de retractare—nu poate fi cercetată decât de acelaș organ judecătorec dela care emană titlul executor.— În legea proprietarilor ordonanța sau hotărârea se dă de prezidentul tribunalului (art. 2, 3 și urm.).— Apelul împotriva ordonanței ca și a hotărârii prezidentului se îndreaptă la Curtea de apel. Tribunalul în complexul lui nu intervine ca instanță de judecată în litigiile angajate conform legii proprietarilor decât când recla-

mantul a luat calea dreptului comun prevăzută de art. 19 și urm.. E deci firesc ca și contestația să fie judecată tot de prezidentul tribunalului...—Toată lumea e de acord că judecătorul de ocol să judece contestația contra cărții de judecată; de ce s'ar tăgădui acest drept prezidentului tribunalului (Al. Velescu, — *Pand. Rom.*, 1923. 2. 275).

40.— De nicăieri—nici din legea proprietarilor, nici din procedura civilă—nu rezultă că complexul tribunalului este competent a statua asupra unei contestațiuni. Prima instanță, în materie de ordonanțe date conform art. 1 și 2 din legea proprietarilor, este președintele tribunalului, iar nu complexul tribunalului, după cum și judecătorul de ocol este prima instanță (când cererea e de competența sa) iar tribunalul, a doua instanță. A se admite că o contestație trebuiește judecată de tribunal nu de președinte, este a se da tribunalului o competență pe care nici legea proprietarilor nici procedura civilă n'o admit (D. Răneșcu — *Pand. Rom.*, 1923. 3. 65).

41.— Contestațiunile prevăzute de art. 13 din legea asupra drepturilor proprietarilor se vor judeca potrivit regulilor fixate pentru judecarea contestațiunilor introduse la executările silite, conform dreptului comun, adică în ședință, unde se vor pronunța și hotărârile date asupra acestor contestațiuni (N. Georgean—*Studii Juridice*, II, p. 123).

JURISPRUDENȚĂ. — 42. — Art. 13 din legea proprietarilor stabilește că contestațiunile la executarea hotărârilor date în această materie se vor judeca după regulele fixate pentru contestațiunile la execuțiunea silită, adică conform dreptului comun din art. 402 pr. civ., deci aceste contestațiuni sunt cu drept de apel (Cas. II, Nr. 58/911, B. p. 431; *Legea*, 1912, Nr. 6, p. 41).

43.— Dreptul de apel fiind o regulă generală de drept comun nimeni nu poate fi lipsit de beneficiul acestei căi de atac fără ca un text de lege să fi ridicat acest drept într'o anumită materie; în materia specială a legii proprietarilor nu se aduce nici o restricție acestui drept în ce privește contestațiile, ci din contra prin art. 13, care se ocupă de contestațiuni, se prevede anume că ele se judecă după regulile fixate pentru contestațiile făcute la executările silite, și prin urmare, după dreptul comun, adică cu apel (Cas. II, Nr. 178/912, B. p. 1495; *Dreptul*, 1912, Nr. 56, p. 444; *C. Jud.*, 1913, Nr. 2, p. 23).

44.— Art. 13 din legea proprietarilor stabilește că contestațiile date în această materie se vor judeca după regulile fixate pentru contestațiile la executarea silită a hotărârilor, adică conform dreptului comun din art. 402 pr. civ., unde atari contestațiuni sunt cu drept de apel.—Prohibițiunea de a face apel din al. final al art. 13 din legea proprietarilor se referă numai la instanța în care s'a judecat fondul conform art. 12 din aceeași lege, iar nu și la instanța deschisă în urma contestațiunii, pe care legiuitorul a lăsat-o sub aplicațiunea dreptului comun.—Neexistând dispoziție expresă, care să excludă dreptul de apel contra sentințelor care statuează asupra unor contestațiuni, este evident că asemenea sentințe sunt apelabile (A. III, Buc., *Jurn.* Nr. 232/920, *C. Jud.*, 1921, Nr. 7, p. 112; *Pand. Rom.*, 1922. 3. 18).

45.— Art. 13 din legea proprietarilor prevede că contestațiile la executarea hotărârilor se vor judeca după regulile fixate pentru contestațiile făcute la executarea silită a sentințelor. În conformitate cu art. 402 pr. civ. există drept de apel în contra sentinței pronunțată în contestațiile asupra executării silite, deci în principiu este admisibil apelul și asupra contesta-

țiunilor date conform art. 13 legea proprietarilor.—Imprejurarea că în art. 13 se prevede că contestațiile se vor judeca în termen de cel mult 8 zile denotă un deziderat ca asemenea afaceri să se judece cât mai urgent posibil iar nu că se poate trage concluzia că aceste contestațiuni nu sunt susceptibile de apel, căci dacă legiuitorul ar fi voit să ridice acest drept ar fi spus-o categoric; ori, în același aliniat al art. 13 se arată că orice contestațiuni se vor judeca conform contestațiilor la executările silite; prin urmare dreptul de apel este admisibil în contestație (A. III Buc., pr.=v. Nr. 1220/920, *C. Jud.*, 1920, Nr. 42, p. 350).

46.— Hotărârile date în contestațiuni, provocate pe baza art. 13 din legea proprietarilor, sunt apelabile (Trib. Tecuci, 24 Noiembrie 1922, *C. Jud.*, 1923, Nr. 12, p. 189).

47.— Hotărârile date asupra contestațiilor făcute în baza art. 13 al legii proprietarilor, nu sunt supuse apelului întrucât legea nu fixează în această privință nici un termen și întrucât această soluție rezultă din chiar expunerea de motive a legii proprietarilor (Trib. Olt, 11 Decembrie 1908, *Dreptul*, 1909, Nr. 43, p. 343).

48.— Legea proprietarilor, supunând prin art. 1 și urm. toate reclamațiunile proprietarilor pentru realizarea tuturor drepturilor izvorâte din contractele de chirie sau arendă, judecății sumare a unui singur magistrat, președintele Tribunalului sau judele de ocol, cari hotărăsc conflictul printr'o ordonanță executorie (art. 11), admite spre reformarea acestor ordonanțe, două căi deosebite, una cea a apelului la instanța superioară a cărei decizie e supusă numai recursului în Casație (art. 12), și alta cea a contestației la aceeași instanță (art. 13), edictând prin ultimul al. din art. 12 și 13 alternația

exclusivistă a acestor două moduri de atacare, după principiul *electa una vie*. — Pe de altă parte, art. 13 mai dispunând în privința contestației că ea se va judeca după regulile fixate pentru contestațiile făcute la executarea silită a hotărârilor, chestiunea ce se ridică față de acest text, este de-a se ști dacă trimiterea la dreptul procesual comun cuprinde aplicarea întregului capitol respectiv din procedura civilă, dacă adică aceste contestațiuni vor fi supuse la două grade de jurisdicțiune cu termenele prevăzute de procedura civilă sau dacă art. 13 se referă numai la modalitatea rezolvării conflictelor înaintea instanței indicate, la termenul introducerii, procedura chemărilor, regulile probațiunii, etc., fără a implica și devoluția diferendului la o a doua instanță de fond.—Fraza din art. 13 al. 2, „că cel ce a uzat de calea contestațiunii nu poate face apel” nu se poate referi decât la calea cealaltă, ca atare de a invalida ordonanțele prezidențiale și la excluderea unei căi prin cealaltă, lucru ce se învederează prin adausul imediat subsecvent „conform art. 12” care articolul tocmai stabilește și precizează dreptul de contestație, că această dispoziție nu ne poate lămuri în cauză. — Considerând că prima parte a celuiiaș articol 13 dispune că contestația se va judeca „în termen de cel mult opt zile”. Cum această limitare vizează o singură judecată și deci o singură instanță, căci pe de o parte este materialmente imposibil ca contestația să parcurgă două instanțe de fond în termen de 8 zile, iar pe de altă parte, dacă ar fi admisă o a doua instanță, ar trebui să avem și aci o limitare analoagă a timpului în care apelul să fie judecat.—Mai puțin încă este posibil că o asemenea țăr murire temporală așa de severă, să fie edictată numai pentru prima instanță, iar pentru a doua să nu mai fie nici o limită căci prin aceasta s'ar

compromite caracterul de extremă urgență și de justiție extrasumară ce legiuitorul, în mod vădit, a căutat să imprime acestei materii.—Că dar acest text arată clar că legiuitorul s'a gândit numai la o singură instanță de contestație și a exclus cu desăvârșire ideia apelului la o a doua instanță de contestație și a exclus cu desăvârșire ideia apelului la o a doua instanță de fond (A. I Buc., Nr. 131/905, *Dreptul*, 1905, Nr. 47, p. 380, părerea majorității).

49.— Legea proprietarilor stabilește, prin art. 12 și 13 două căi deosebite de-a ataca ordonanțele prezidențiale, mai întâi apelul apoi contestația, prescriind că acel ce a uzat de calea contestației nu poate face apel. — Această prohibițiune de apel se referă însă numai la întoarcerea la calea cealaltă, calea ordinară, adică de-a ataca ordonanța prezidențială direct prin apel, nu exclude însă apelul la aceiași cale, adică contra sentinței care statuează asupra contestației.—În ce privește această cale, legea spune anume că contestația se va judeca după regulile generale, că deci neexcluzându-se dreptul de apel prin dispoziție expresă, asemenea sentințe sunt apelabile (A. I Buc., Nr. 131/905, *Dreptul*, 1905, Nr. 48, p. 380, părerea minorității.)

50.— În hotărârile pronunțate conform legii proprietarilor în materie de contestație, există dreptul de apel, întrucât dreptul de apel este o regulă generală de drept comun și nimeni nu poate fi lipsit de beneficiul acestei căi de atac fără ca un text expres de lege să-l fi ridicat (A. I Craiova, Nr. 161/915, *Pagini Juridice*, 1915, Nr. 146, p. 1158).

51.— Potrivit art. 13 din legea proprietarilor, contestațiunile la executarea hotărârilor se judecă după regulile fixate pentru contestațiunile la executarea silită a hotărârilor, iar potrivit art. 402 pr. civ., termenul apelului în

contra hotărârilor date în contestație, este de o lună dela pronunțare (Cas. II, Nr. 167/922, *C. Jud.*, 1922, Nr. 38, p. 602).

52.— Termenul de apel la Curte, în materie de contestație după legea proprietarilor, este cel prevăzut de art. 402 pr. civ., adică de o lună, întrucât art. 13 din legea specială prevede anumea că aceste contestații se judecă după regulile fixate pentru contestațiile făcute la executarea silită a hotărârilor (A. I Craiova, Nr. 161/915, *Pagini Juridice*, 1915, Nr. 146, p. 1158).

53.— După dispozițiunile art. 13 din legea proprietarilor, contestațiunea la executarea unor asemenea hotărâri se judecă după regulile fixate pentru contestațiuni făcute la executări silită, adică termenul de apel este de o lună dela pronunțare, prevăzut de art. 402 pr. civ., iar nu cel de 15 zile prevăzut de art. 21 legea proprietarilor, termen care se prevede numai pentru cazurile din art. 19 și 20 din zisa lege, relative la acțiunile în daune intentate de proprietar contra chiriașului și vice-versa (*Trib. Com. Ilfov I*, Nr. 309/907, *C. Jud.*, 1908, Nr. 12, p. 95).

54.— Sub raportul dispozițiilor edictate de legea proprietarilor din contextul art. 11, 13 și 19 rezultă că contestațiunile la executarea ordonanțelor prezidențiale date pe temeiul art. 2 sau 3 au se judecă după normele prescrise de legea de procedură civilă în privința contestațiilor la executările silită. — Dacă în mod general s'a admis că contestatorul unei ordonanțe, dată în virtutea art. 2, adică fără citarea părților, are dreptul a învoca în sprijinul contestațiunei sale și mijloace de fond, aceasta nu poate însemna, față de dispozițiunile categorice ale art. 13 sus citat, că s'a transformat caracterul acestei căi de atac din contestațiune în cale de fond ordinară și prin consecință ar fi

susceptibilă de alte termene și norme de judecată. — Din cele mai sus expuse se învederează că contestațiunea unei ordonanțe prezidențiale, dată pe baza legii proprietarilor, este supusă aceluiași norme ca și contestațiunile la executare, și deci termenul de recurs este de o lună dela pronunțare. — Așa fiind, și cum în speță este constant că deciziunea atacată a fost pronunțată la 20 Decembrie iar recursul în contră-i a fost introdus la 21 Ianuarie, urmează că acesta a fost introdus peste termenul de fapt de procedura civilă și prin consecință urmează a fi respins ca tardiv (Cas. II, Nr. 174/927, *Jurispr. Gen.*, 1928, Nr. 8, p. 253, sp. 384).

55.— După art. 13 din legea proprietarilor, contestațiunile la executarea hotărârilor date în virtutea acestei legi, se judecă după regulile fixate pentru contestațiunile la executarea silită a hotărârilor. — Prin urmare, într-o contestație la executarea unei ordonanțe de evacuare, dată pe baza legii proprietarilor, termenul de recurs în Casație este de o lună dela pronunțare (Cas. II, Nr. 39/912; *C. Jud.*, 1912, Nr. 18, p. 215; *Legea*, 1912, Nr. 1, p. 2).

56.— Termenul de recurs în materie de contestație la executarea ordonanțelor de evacuare, date pe baza legii proprietarilor, este acel prevăzut de art. 402 pr. civ., adică de o lună dela pronunțare (Cas. II, Nr. 8/913, B. p. 143; *C. Jud.*, 1913, Nr. 30, p. 359).

57.— Prin art. 13 din legea proprietarilor se prevede că contestațiunile la executarea hotărârilor se vor judeca după regulile fixate pentru contestațiile făcute la executarea silită a hotărârilor, însă în termen de cel mult 8 zile, cu urgență și cu precădere asupra celorlalte procese; cel ce a uzat de calea contestațiunei nu poate face a=

pel, conform art. 12 nici a intența o nouă acțiune, conform art. 19 și 20. După regulile fixate pentru judecarea contestațiilor la executarea hotărârilor, termenul de recurs este de o lună dela pronunțarea sentinței sau deciziei, conform art. 402 pr. civ.. Aceste reguli având dar a fi aplicate și în materie de contestație după legea proprietarilor, întrucât art. 13 din această lege este general și nu face nici o distincțiune între cazul când este vorba de-o contestație la ordonanța prezidențială sau este vorba de-o contestație la executarea hotărârilor, termenul de recurs este în ambele cazuri, cel prevăzut de art. 402 pr. civ..— Prin urmare, este tardiv recursul făcut în contra deciziunilor Curții de apel, date asupra unei contestațiuni la executarea unei ordonanțe prezidențiale, peste termenul de o lună dela pronunțarea deciziei (Cas. II, Nr. 135/914, B. p. 775; *Jurispr. Rom.*, 1914, Nr. 30, p. 479, sp. 490; *C. Jud.*, 1914, Nr. 68, p. 556).

58.— Din dispozițiunile art. 12, 13 și 19 legea proprietarilor rezultă că contestațiunea la executarea unei hotărâri, dată pe baza acestei legi, este supusă a celeiași norme că și contestațiunea reglementată de procedura civilă în materie de execuție silită, deci termenul de recurs va fi de o lună dela pronunțarea hotărârii (Cas. II, Nr. 109/928, *Pand. Săpt.*, 1928, Nr. 31, p. 720).

59.— Din art. 12, 13, 19 și 20 legea proprietarilor rezultă că legiuitorul a instituit două căi de reformare a hotărârilor președintelui date pe baza acestei legi: una a apelului și a recursului și alta a contestației, partea având alegerea între aceste două căi.— Când o parte alege calea contestațiunei se poate invoca și mijloace de fond, însă numai când hotărârea primă a fost dată fără citarea părților; dar când părțile au fost legal citate, partea nemulțumită nu poate in-

voca decât motive de vicii de procedură sau de urmărire.— Față cu modificările aduse de legiuitor cu ocaziunea revizuirii procedurii civile în 1900 a regulilor de competență (art. 108 și 109) rezultă că atunci când instanța de judecată este chemată a statua asupra unei contestațiuni întemeiată pe motive de fond și făcută contra executării unei hotărâri pronunțată conform legii proprietarilor, după citarea părților, dacă partea vătămată nu ridică *in limine litis* incidentul de inadmisibilitate a contestațiunei, ea nu mai poate în urmă susține că instanța nu avea căderea să judece contestația, de oarece nu este vorba decât de-o simplă excepțiune referitoare la mijloacele deduse pe calea contestațiunei și a căror natură o fac inadmisibilă, excepțiune la care partea, odată ce n'a propus-o asupra oricărei apărări, este presupus că a renunțat în mod tacit (Cas. II, Nr. 249/922, *C. Jud.*, 1923, Nr. 19, p. 301; *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 7-8, p. 214, sp. 127).

60.— Nici legea proprietarilor (Art. 11 și 19) și nici dreptul comun (Art. 400 pr. civ.) la care această lege face trimitere (Art. 13) nu se opun ca terții lezat prin executarea unei ordonanțe, dată potrivit art. 2 din legea proprietarilor, să facă contestație la executare, fiind suficient, pentru a-și justifica prezența în proces, să dovedească interesul său, adică prejudiciul pe care îi l'ar putea pricinui executarea.— În speță, contestatorul dovedind că este asociat la comerțul ce se exercită în imobilul a cărui evacuare s'a obținut prin ordonanță, și deci fiind prejudiciat prin executarea acelei ordonanțe, interesul său de-a contesta acea ordonanță, este evident și deci contestația admisibilă în principiu (Trib. Covurlui II, 14 Octombrie 1926, *Jurispr. Gen.*, 1927, Nr. 25, p. 784, sp. 1259).

61.— Din dispozițiunile art.

12, 13, 19 și 20 din legea asupra drepturilor proprietarilor, rezultă că legiuitorul, în această materie, a instituit două căi de reformare a hotărârei dată de președintele tribunalului sau de judecătorul de ocol, în baza acestei legi, una a apelului la instanța superioară și a recursului la Curtea de Casație (art. 12) și alta a contestației la aceeași instanță în contra executării hotărârii.— Parțile are facultatea de a alege între aceste două căi, calea aleasă excluzând pe cealaltă, conform principiului *electa una via...*— Contestația nu constituie o cale extraordinară propriu zisă, întru cât atunci când ordonanța prezidențială este dată fără citarea părților, cel executat sau evacuat poate, uzând de calea contestațiunii, să deducă mijloace de apărare de fond (Cas. II, Nr. 62/927, B. p. 280).

62.— Conform legii proprietarilor, cel care n'a uzat de calea apelului în contra hotărârii prin care s'a admis acțiunea de reziliere a proprietarului, poate să facă contestație la executare, având dreptul de a discuta însuși fondul procesului (A. I Craiova, Nr. 161/915, *Pagini Juridice*, 1915, Nr. 146, p. 1158).

63.— Pe cale de contestație la executare se pot deduce nu numai motive de formă, dar și un mijloc de apărare întemeiat pe un fapt survenit ulterior pronunțării hotărârii ce se execută și care este de natură a opri sau anula executarea. Faptul proprietarului de a primi chiriile posterioare obținerii ordonanței prezidențiale de reziliere, în susținerea chirișului constituind o renunțare la executarea ordonanței, constituie un motiv iar nu o cauză nouă și poate fi dedusă pe calea contestațiunii, întrucât tinde să oprească executarea ce proprietarul voește să efectueze; Curtea de fond declară în mod greșit că acest mijloc de apărare constituie o chestie de fond ce nu poate fi pro-

pusă pe cale de contestație (Cas. II, Nr. 512/924, *Jurispr. Gen.*, 1925, Nr. 15, p. 466, sp. 899).

64.— Ori de câteori se cere rezilierea unui contract pe baza unui act autentic, investit cu formula executorie, legea proprietarilor permite a se executa provizoriu acel act și în acest caz partea, care n'a putut avea cunoștința de acea investire, poate să se opună la executare fie prin apel, fie prin contestație și în ambele cazuri poate invoca motive de fond.— Atunci însă, când pentru a se ajunge la executare se citează părțile, așa că partea are puțință să invoce toate motivele de fond fie la prima instanță fie în apel, contestația la care are dreptul după lege nu mai poate fi cale de atac a hotărârii și deci nu se mai poate invoca pe această cale decât motive de formă, deoarece o asemenea contestație, conform art. 13 din legea proprietarilor, făcându-se după dreptul comun asupra executării hotărârilor definitive, pe această cale nu se pot invoca motive de fond (A. I Buc., Nr. 139/913, *C. Jud.*, 1914, Nr. 55, p. 449).

65.— Este definitiv admis principiul procedural că atunci când e vorba de aplicarea art. 13 din legea proprietarilor, că contestațiunea aceasta prevăzută de art. 13, nu este o cale extraordinară propriu zisă de reformare a ordonanței prezidențiale; pe această cale se poate invoca orice mijloc de fond, de oarece la obținerea ordonanței prezidențiale, prevăzută de art. 2, nu s'a judecat fondul pricinii, pentru a se putea afirma că pe calea contestațiunii se aduce pentru a doua oară în desbaterile aceluiași judecători aceeași afacere (A. III Buc., Nr. 365/925, *B. C. de Apel*, 1926, Nr. 3, p. 53, sp. 21).

66.— Dispozițiunile art. 11 din legea proprietarilor fiind generale și nefăcând nici o distincțiune între fondul pricinii și formele

de procedură, și admitând calea contestațiunei fie locatarilor, fie celor de-al treilea, urmează că oricine se poate opune la executare pe calea contestațiunei și pentru orice motiv de fond sau de formă (Cas. II, Nr. 66/914, B. p. 693; *C. Jud.*, 1914, Nr. 38, p. 316).

67.— După dispozițiunile art. 12, 13, 19 și 20 din legea proprietarilor, două sunt căile de reformare a hotărârilor date pe baza acestei legi: una a apelului la instanța superioară cu recurs la Casație; alta a contestației la chiar instanța care a pronunțat hotărârea. Parfea are alegerea între aceste două căi, însă dacă a ales una, cealaltă este exclusă. În contestație, care în mod obicinuit e o cale extraordinară de atac a hotărârilor, nu se pot invoca motive de fond, decât în cazul când hotărârea a fost dată după art. 2 din citata lege, adică fără citarea părților; în celelalte cazuri, nu se pot invoca decât numai vicii de formă și de urmărire, conform art. 400 și urm. pr. civ., pentru că altminteri ar însemna să se statueze din nou asupra fondului deja judecat prin acea hotărâre, violându-se astfel autoritatea de lucru judecat. — Prin urmare, hotărârea a cărei executare se contestă, fiind pronunțată cu citarea părților, apelantul nu putea invoca în suținerea contestației sale decât vicii de procedură sau de urmărire, așa că bine judecătorul de ocol i-a respins contestațiunea bazată pe incompetența judecătorului de ocol de-a statua asupra litigiului după legea proprietarilor, incompetență care nu este de ordine publică și la care apelantul este presupus că a renunțat (*Trib. Ilfov III*, Nr. 88/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 9, p. 266, sp. 513).

68.— În contra unei hotărâri de evacuare, locatarul în conformitate cu dispozițiunile legii proprietarilor, are două căi de reformare: apelul și contestațiunea la executare, care însă se

exclud una pe alta și alegând pe cea a contestațiunei, care în cazul când hotărârea a fost pronunțată cu citarea părților, are caracterul de cale extraordinară de atac, locatarul este îndreptățit să invoce pe această singură cale viciile ce ar prezenta titlul ce se execută contra lui și-i aduce vătămare, precum și viciile de procedură sau de urmărire (Cas. II, Nr. 78 din 1925, B. p. 250).

69.— În cazul când contestația este făcută contra unei hotărâri motivată, dată conform art. 3 din legea proprietarilor, adică cu citarea părților, contestatorul nu poate invoca decât vicii de formă sau de urmărire, conform art. 399 și urm. pr. civ., la care trimite primul al. din art. 13 legea proprietarilor, care se ocupă de contestație, iar nu și mijloace de apărare în fond. — În adevăr, contestația bazată pe asemenea mijloace fiind făcută înaintea a celeiași instanțe, care a statuat, cu citarea părților, asupra fondului și a dat o hotărâre nesuspusă opoziției, prin care s'a devastat de judecarea fondului, acea instanță nu ar putea fi chemată, pe calea contestațiunei la executare, să se ocupe din nou de fondul procesului, fără a viola autoritatea lucrului judecat (*A. III Buc.*, Nr. 273/921, *C. Jud.*, 1924, Nr. 9, p. 139).

70.— Din împrejurarea că art. 13 al legii proprietarilor prevede că contestațiile se vor judeca după regulile fixate pentru contestațiile la executarea silită, referindu-se la art. 400 pr. civ., nu urmează că în această materie ar fi admisibile contestațiile de fond fiindcă art. 13 nu face decât a arăta modul de judecare al contestațiilor, iar art. 400 pr. civ., determină numai competența după felul contestației, fără a se opri prin acest text contestațiile de fond (*Trib. Argeș*, Nr. 3300 din 1908, *C. Jud.*, 1909 Nr. 48, p. 392).

71.— Deși în dreptul comun,

atunci când instanța a fost legată prin citarea părților, contestația este o cale extraordinară, pe care nu se poate deduce decât chestiuni de procedură, nu și excepțiunea lucrului judecat, care nefiind de ordine publică, urmează a fi propusă cu ocazia judecării fondului, această regulă nu este însă aplicabilă în procesele judecate după legea proprietarilor, când părțile nu se citează și nu sunt în măsură a se apăra și prin urmare de-a invoca excepția lucrului judecat (Trib. Ilfov III, Nr. 159/909, *C. Jud.*, 1909, Nr. 48, p. 390).

72.— Este de principiu că motivele ce se pot invoca pe calea extraordinară a contestațiunii la executarea unei hotărâri, dată pe temeiul art. 3 din legea proprietarilor, sunt numai acele relative la formele de procedură (Cas. II, Nr. 109/928, *Pand. Săpt.*, 1928, Nr. 31, p. 720).

73.— După art. 13 din legea proprietarilor, contestațiunile făcute în virtutea acelei legi au a se judeca după regulile fixate pentru contestațiunile făcute la executarea silită a hotărârilor, prin urmare tribunalul este în drept să respingă o contestație când prin ea s'a invocat plata chiriei, lucru ce se judecase prin hotărârea a cărei executarea se contestă (Cas. I, Nr. 241/905, B. p. 669).

74.— După dispozițiile art. 13 din legea proprietarilor, contestațiunile la executarea hotărârilor date în virtutea legii proprietarilor, se vor judeca după regulile fixate pentru contestațiile făcute la executarea silită a hotărârilor. — După aceste reguli, prevăzute prin art. 400 și urm. procedura civilă, nu este admis a se judeca pe calea contestațiunii fondul procesului (Cas. II, Nr. 251/907, B. p. 1539).

75.— Pe calea contestațiunii la executarea unei hotărâri, dată conform legii proprietarilor, nu se poate judeca fondul procesu-

lui pe cât timp contestația n'a fost admisă în principiu. — Prin urmare, cererea chirieiului de-a se face o nouă expertiză asupra degradărilor imobilului închiriat, fiind relativă la fondul procesului, nu se poate admite pe calea contestațiunii la executare (Cas. II, Nr. 295/914, B. p. 836; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 12, p. 191, sp. 177; *C. Jud.*, 1915, Nr. 16, p. 132).

76.— După art. 13 din legea proprietarilor, contestațiunile la executarea silită a hotărârilor, după care nu este admis a se judeca pe calea contestațiunii, fondul procesului. — Prin urmare, nu se poate invoca pe calea contestațiunii, incompetența instanței care a pronunțat hotărârea definitivă ce se execută (Cas. II, Nr. 118 din 1913, B. p. 1171).

77.— Deși legea proprietarilor nu a făcut din calea contestațiunii prevăzută de art. 13 o cale extraordinară de reformare a hotărârii, ci a admis că se pot invoca pe această cale chiar mijloace de fond, totuși este evident, după principiile de drept, că atunci când hotărârea prezidentului sau judecătorului de ocol nu a fost dată în cazul prevăzut de art. 2 din lege, adică fără citarea părților, ci după chemarea lor legală, partea nu ar putea invoca motive de fond, pentru reformarea hotărârii, căci în asemenea caz s'ar viola autoritatea lucrului judecat rezultând din acea hotărâre, — Prin urmare, când tribunalul judecă, că contestațiunea prevăzută de art. 13 citat, este în toate cazurile o cale ordinară de atac, putându-se invoca de părți întotdeauna mijloace de fond, dă o hotărâre cu violarea autorității de lucru judecat (Cas. II, Nr. 68/921, *Pand. Rom.*, 1922, 3. 59 și 1924. 1. 126; *C. Jud.*, 1921, Nr. 41, p. 647; *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 14, p. 200, sp. 163).

78.— Potrivit art. 13 din legea proprietarilor și art. 399 și urm. pr. civ., contestațiile la exe-

cutarea hotărârilor date pe baza acestei legi, nu pot exista decât acele unde judecata procesului s'a făcut cu violarea formelor de procedură, care a expus pe parte la neajunsul acesta de-a nu fi avut cunoștință de proces; o adăugire postumă, făcută după judecarea apelului, în petiția de motive de apel, a unui motiv de formă, care ar face contestația admisibilă, nu poate fi reținut în discuțiunea instanței de trimitere, pentru motivul că oricât ar fi apelul devolutiv, nu se pot invoca alte motive decât acele formulate în regulă și comunicate părții adverse. Mijlocul de apărare invocat și anume renunțarea proprietarului la execuțiunea ordonanței prezidențiale de reziliere, deși casarea e totală și îmbrățișează întreaga problemă juridică a procesului, nu poate folosi părții adverse ce-l invocă, de oarece apelul este inadmisibil, deci nu se poate pași la luarea în considerare a excepțiunii de achiesare, fiind o chestiune de fond, care ar face apelul inadmisibil (A. II Craiova, Nr. 124 din 1924, *Jurispr. Gen.*, 1925, Nr. 15, p. 467, sp. 900. — Casată de Cas. II, Nr. 512/924, *Id.*, Nr. 15, p. 466, sp. 899).

79.— După art. 13 din legea proprietarilor, contestațiunile la executarea hotărârilor, se judecă în conformitate cu regulile fixate de dreptul comun. — Așa fiind, contestatorul are dreptul a cere anularea procedurii pe această cale (Trib. Ilfov II, Nr. 816/903, *C. Jud.*, 1904, Nr. 6, p. 50).

80.— Din art. 11, 12 și 13 din legea proprietarilor rezultă că ordonanțele prezidențiale, date conform art. 2 din lege, sunt susceptibile de apel sau de contestație, cuprinzându-se în termenul de „hotărâri”, întrebuințat de aceste texte, și ordonanțele prezidențiale.—Această facultate acordată de lege, este însă un mijloc de celeritate, pentru partea care are motive de contestație în

senzul art 400 pr. civ.—In senz art. 13 din legea proprietarilor dispune expres că contestațiunile la executarea hotărârilor, date în virtutea acestei legi, au a se judeca după regulile fixate pentru contestațiunile la executarea silită a hotărârilor, de unde urmează că partea nu poate invoca, în admiterea unei astfel de contestațiuni, motive de fond, cum ar fi de pildă plata chiriei (Trib. Ilfov IV, Nr. 566/930, *Jurispr. Gen.*, 1930, Nr. 21, p. 659, sp. 831).

81.— Dacă atunci când s'a ordonat evacuarea chirișului pe cale de ordonanță prezidențială, dată conform art. 2 din legea proprietarilor, acesta poate, pe calea contestației—când și-a ales această cale — să invoce și mijloace de fond, atunci însă când judecata s'a făcut pe cale de hotărâre după chemarea legală a părților și debaterii contradictorii, partea nemulțumită, care alege calea contestațiunii, nu poate discuta pe această cale decât vișii de formă sau de urmărire, conform art. 400 și urm. pr. civ., contestațiunea având în acest caz, caracterul de cale extraordinară de atac (Ocol mixt R.—Sărat, Nr. 245/927, *Dreptul*, 1927, Nr. 42, p. 342).

82.— Deși potrivit art. 12 al. final din legea proprietarilor, pe calea contestațiunii, care exclude dreptul de apel, se pot discuta și chestiuni referitoare la fondul dreptului sau la condițiunile în cari s'a pronunțat hotărârea prezidentului Tribunalului sau a judecătorului de ocol, aceasta nu poate însă avea loc decât în cazul prevăzut de art. 2 din zisa lege, când hotărârea s'a dat fără citirea părților sau în cazul când hotărârea s'a pronunțat în lipsa uneia din părți; ca atare, este inadmisibilă o asemenea contestațiune în cazul când toate părțile au fost prezente în instanță la pronunțarea hotărârii, neputându-se concepe ca aceiași instanță să-și retracteze propria ei hotărâ-

rare (Ocol I Buc., Nr. 2537/926, *Pand. Rom.*, 1927. 3. 105).

83.— După art. 13 din legea proprietarilor și art. 400 pr. civ. contestațiile la executarea ordonanțelor de evacuare se adresează instanței însăși dela care emană ordonanța, oricare ar fi valoarea acelor contestațiuni. — Prin urmare, o ordonanță de evacuare fiind dată de judecătorul de ocol, tot acest judecător este competent să statueze asupra contestațiunilor ivite asupra a celei ordonanțe, așa că tribunalul nu era competent să judece contestația și nici Curtea de apel, care cu drept cuvânt a admis apelul și a declinat competența (Cas. II, Nr. 174/912, *Săpt. Juridică*, 1911-912, p. 608; *C. Jud.*, 1912, Nr. 83, p. 983).

84.— Când însuși proprietarul se adresează la tribunalul situației imobilului pentru rezilierea contractului și evacuarea moșiei și arendașul are să-și îndrepte contestația sa asupra umărării la acelaș tribunal, care prin urmare, este competent să judece acea contestație (Cas. II, Nr. 276/912, B. p. 2175).

85.— Anularea unei ordonanțe de evacuare, dată fără competență de judecătorul de ocol, se face pe cale de contestație adresată conform art. 400 pr. civ. și 13 din legea proprietarilor, la aceeași instanță care a încuviințat acea ordonanță, adică la judecătoria de ocol, iar tribunalul ca a doua instanță nu se poate pronunța asupra confirmării sau anulării unei asemenea ordonanțe decât pe calea apelului, așa că o cerere de anulare unei asemenea ordonanțe de evacuare dată de judecătoria, este inadmisibilă a se adresa direct înaintea tribunalului ca primă instanță (Trib. Teleorman, Nr. 265/912, *C. Jud.*, 1912, Nr. 66, p. 777).

86.— Contestația contra unei ordonanțe presidențiale, dată pe baza art. 2 legea proprietarilor, se îndreaptă la tribunalul situa-

ției imobilului arendaș, unde a-rendașul își are domiciliul obligator, adică acolo unde s'a și cerut emiterea ordonanței, nu la tribunalul care a investit cu formula executorie contractul autentic de arendare (A. J. Galați, Nr. 75/912, *Legea*, 1912, Nr. 3, p. 23).

87.— Contestația introdusă conform art. 13 din legea proprietarilor se judecă tot de prezidentul dela care emană titlul executor, iar nu de complectul tribunalului (Trib. Ialomița I, Nr. 18/922, *Pand. Rom.*, 1923. 2. 275).

88.— Recursul în contra sentinței prin care s'a respins contestația la executarea ordonanței presidențiale, dată în baza legei proprietarilor, este de competența secțiunii a II-a a acestei Înalte Curți de-a fi judecată, conform art. 5 litera d din legea organică a Curții de Casație (Cas. I, Nr. 61/912, *Săpt. Jur.*, 1911-1912, p. 214).

89.— Dacă valoarea litigiului nu trece de 200 lei, contestația făcută contra executării cărților de judecată, relativ la contractul de locațiune, nu sunt susceptibile de apel (Trib. Dolj I, Nr. 106/904, *Dreptul*, 1904, Nr. 27, p. 214).

90.— Deși art. 12 din legea proprietarilor prevede că apelul contra hotărârilor președintelui sau judecătorului de ocol precum și recursul vor fi judecate de instanța de apel și de Curtea de Casație în camera de consiliu; totuși art 13 din aceeași lege, care se ocupă de contestațiile la executarea hotărârilor, se mărginește a arăta că ele se vor judeca după regulile fixate pentru contestațiunile la executarea silită a hotărârilor. Așa fiind, o asemenea contestațiune urmează a se judeca și hotărârea urmează a se pronunța în ședință publică, de oarece în conformitate cu prescripțiile codului de procedură civilă (art. 86, 118 și

119), contestațiile la executarea silită se judecă în ședință publică; iar nerespectarea acestei reguli constituie călcarea principiului fundamental și de ordine publică, referitor la publicitatea debaterilor și hotărârilor judecătorești și atrage casarea hotărârii (Cas. II, Nr. 92/921, *C. Jud.*, 1921, Nr. 30, p. 467; *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 12-13, p. 181, sp. 152; *Pand. Rom.*, 1922. 3. 61).

91.— Este casabilă hotărârea instanței, de fond, atunci când a judecat și a pronunțat în camera de consiliu hotărârea dată în materie de contestație după legea proprietarilor, întrucât nu există nici un text de lege care să deroge dela dreptul comun în asemenea materie (Cas. II, Nr. 328 din 1927, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 11, p. 336, sp. 507).

92.— Din art. 86, 99, 118 și 119 pr. civ. rezultă că legiuitorul a prescris publicitatea ședinței și a pronunțării hotărârilor. Această publicitate este un principiu fundamental de ordine publică interesând pe impričinați cărora le dă garanție pentru o bună distribuire a justiției; lipsa de publicitate atrage nulitatea hotărârii. Este necontestat că în conformitate cu prescripțiunile codului de procedură civilă și în conformitate cu art. 13 din legea proprietarilor, contestațiunea făcută contra ordonanțelor date conform art. 2 din această lege, se judecă și hotărârea se pronunță în ședință publică întrucât nu există nici un text care să deroge dela principiul general de mai sus.— Prin urmare, în speță, întrucât instanța de apel nu a judecat contestația și nu a pronunțat decizia sa în ședință publică ci în camera de consiliu, contra regulilor relative la publicitatea debaterilor și a pronunțărilor hotărârilor, ea a violat textele de lege mai sus arătate și principiile în această materie (Cas. II, Nr. 179/926, B. p. 316; *Jurispr. Gen.*, 1927, Nr. 25, p. 784, sp. 1258;

Cas. II, Nr. 328/927, *Jurispr. Gen.*, 1928, Nr. 11, p. 336, sp. 507).

93.— Când printr'o contestație la executarea unei hotărâri, dată în baza legii proprietarilor, s'a pretins de către contestator că rău a fost citat la imobilul închiriat, și tribunalul întemeindu-se pe dispozițiunile art. 4 din acea lege, care prevăd că locatarul, sublocatarul, cesionarul contractului de locațiune ca având domiciliul lor obligator la imobilul închiriat sau arendat, a respins contestația, iar în urmă se introduce o nouă contestație pe motivul că n'a fost niciodată chirieș al imobilului în discuțiune, această nouă contestațiune nu mai poate fi primită fiindcă prin ea se pune în discuție acelaș motiv dedus la prima contestație (A. III Buc., Nr. 82/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 10, p. 292, sp. 725).

94.— Legea proprietarilor ne prevăzând termenul în care urmează a se introduce contestațiile contra ordonanțelor date de judecătorul de ocol sau președintele tribunalului în cazul art. 2 și în acelaș timp pentru judecarea lor, trimitând la art. 399 și urm. pr. civ., urmează că o asemenea contestație, chiar când prin ea se invocă motive de fond iar nu relativ la modul de executare, este cel prevăzut de art. 404 pr. civ., adică ele se pot introduce până la încheierea prin care instanța de fond constată săvârșirea executării (Cas. I, Nr. 996/923, *C. Jud.*, 1924, Nr. 20, p. 309, *Jurispr. Rom.*, 1924, Nr. 2, p. 34, sp. 41; *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 1, p. 22, sp. 37).

95.— Executarea silită a unei hotărâri judecătorești, operată de un portarel, fără ca să fie urmată de încheierea tribunalului, prevăzută de art. 602 și 403 pr. civ., adică constatarea îndeplinirii ultimului act de procedură al executării, nu este desăvârșită; în asemenea cazuri sunt admisibile orice contestațiuni, executarea considerându-se încă

în curs, și ca atare, se poate încuviința și suspendarea ei.— Prin urmare, în speță, deși se constată în fapt că sentința dată conform legii proprietarilor s'a executat prin procesul-verbal cu data de 8 Septembrie 1923, încheiat de portărel, totuși întrucât nu s'a încheiat de către tribunal lucrarea prevăzută de art. 602 și 403 pr. civ., cererea de suspendare a acestei execuțiuni este admisibilă în principiu (A. IV Buc., Nr. 274/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 21, p. 662, sp. 1503).

96.— Conform art. 13 din legea proprietarilor, contestația la executarea hotărârilor, date în această materie, se va judeca după regulile fixate pentru contestațiunile făcute la executarea hotărârilor, însă în termen de cel mult 8 zile, de urgență și cu precădere.— Legea proprietarilor dă un caracter special de urgență în judecarea contestațiilor ivite la executarea hotărârilor pronunțate conform legii proprietarilor, iar nici de cum nu derogă dela principiile și regulile dreptului comun, mai ales că textul prevede clar că judecarea se va face după regulile dreptului comun, fixate pentru contestațiile la executarea silită a hotărârilor (A. IV Buc., Nr. 162/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 9, p. 276, sp. 690).

97.— Contestațiunile făcute contra hotărârilor date pe baza legii proprietarilor, se judecă după regulile dreptului comun, relative la contestațiunile la executarea silită a hotărârilor, însă în termen de cel mult opt zile, cu urgență și cu precădere asupra celorlalte procese (Trib. Olt., 11 Decembrie 1908, *Dreptul*, 1909, Nr. 43, p. 343).

98.— Potrivit art. 11, 13 și 19 legea proprietarilor, materia contestațiilor la executarea ordonanțelor prezidențiale, date pe baza art. 2 sau 3 din zisa lege, este guvernată de normele din procedura civilă cu privire la con-

testațiile ivite la executările silită, iar în materie de executare silită legea accelerării este inaplicabilă, așa încât apelul în contra unei hotărâri dată în contestație la executarea unei ordonanțe prezidențiale, are a fi se aplica dreptul comun și se îndreaptă direct la Curte, conform art. 326 pr. civ., iar nu la tribunal conform legii de accelerare (Cas. II, Nr. 321/928, B. p. 172).

99.— Dacă în mod general s'a admis că contestatorul unei ordonanțe, dată conform art. 2 din legea proprietarilor, adică fără citarea părților, are dreptul a invoca în sprijinul contestațiunei sale și mijloace de fond, aceasta nu poate însemna, față de dispozițiunile precise și categorice ale art. 13 din aceeași lege, că s'a transformat caracterul acestei căi de atac din contestație în cale de fond ordinară și că prin urmare, ar fi susceptibilă de alte termene sau norme de judecată.— Așa fiind, se învederează că contestațiunile la executarea unei ordonanțe prezidențiale, dată pe baza legii proprietarilor, este supusă aceluiași norme ca și contestațiunile reglementate de procedura civilă în materie de executare silită și care formează din acest punct de vedere, un tot organic.— Cum art. 53 legea de accelerare exceptează câmpului de aplicațiune al acestei legi materia contestațiilor silită, urmează ca locul unde are a se îndrepta apelul, este guvernat, nu de prescripțiile acestei din urmă legi, ci de rânduelile art. 326 pr. civ., potrivit cărora apelul are a se declara fie la Curtea apelativă, fie că se va da prezidentului Tribunalului care a judecat pricina (Cas. II, Nr. 367/928, B. p. 186).

100.— Dacă la executarea unei hotărâri de rezilierea unei locațiuni și evacuare, obținută de proprietar în contra chiriașului său, se găsește că în locul aceluia imobilul este ocupat de o altă persoană, de un terțiu care,

pe calea contestațiunii se opune la executare și evacuare, invocând titlul de locatar, instanța judecătorească, sesizată cu contestațiunea, este datoare a examina valabilitatea titlului invocat, tocmai spre a constata dacă executarea hotărârii aduce vătămare în adevăr a unui drept al lui; altminterlea, dacă ar fi suficient, pentru a împiedica executarea acelei hotărâri, ca terțitul să invoce un titlu fără să fie ținut a-i dovedi valabilitatea, sau numai simplul fapt al ocupării imobilului și neparticiparea lui la procesul de evacuare, și dacă proprietarul, care a obținut hotărârea, ar fi dator să înceapă un nou proces pe cale principală

în contra celui deținător al imobilului spre a-l evacua, este evident că atunci hotărârile definitive ar deveni iluzorii și nu ar mai putea fi executate.— În speță, Curtea de apel neexaminand valabilitatea titlului și mărginându-se doar să constate că el deține în fapt imobilul și că n'a figurat în procesul dintre proprietar și chiriaș, a violat principiile legii în materie de contestație și cu exces de putere a pronunțat o decizie casabilă (Cas. II, Nr. 578/923, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 9, p. 264, sp. 511; vezi și Cas. II, Nr. 597/923, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 9, p. 265, sp. 512).

...Cel ce a uzat de calea contestațiunii nu poate face apel, conform art. 12 nici intenta o nouă acțiune conform art. 19 și 20.

COMENTAR. 101.— Art. 12 dispune în alin. final că „partea care va uza de dreptul de apel și recurs, potrivit regulilor stabilite în acest articol, nu va mai putea face contestațiune, conform art. 13 din prezenta lege, nici intenta acțiunea prevăzută la art. 19 și 20“. Iar art. 13, în confirmarea acestei dispozițiuni, repetă: „cel ce a uzat de calea contestațiunii nu va mai putea face apel, conform art. 12, nici intenta o nouă acțiune conform art. 19 și 20“. Aceste dispozițiuni au ridicat cele mai serioase dificultăți în aplicarea legii proprietarilor. Art. 12 referindu-se la contestația prevăzută la art. 13, unii au interpretat legea în sensul că cel care s'a judecat în apel și recurs, nu va mai putea face contestație la urmărire, atunci când hotărârea, devenind definitivă, a fost pusă în executare. Ori, nu acesta este înțelesul legii, deși textul ei pare a fi acesta. Această interpretare se explică prin aceea că art. 13, așa cum figurează azi în lege, organizează în adevăr o contestație la executarea silită a hotărârilor. Ori, art. 12 interzicând celui care s'a judecat în apel să mai facă contestație, în adevăr se poate crede că legea îi interzice totuși la executarea silită a hotărârii, dată în apel sau recurs. Confuziunea aceasta provine de-acolo că prin adausul adus de Senat art. 13, contestația organizată la început de legiuitor, a căpătat caracterul unei căi extraordinare de retractare, pe când în intenția legiuitorului a fost ca să dea contestației caracterul unei căi ordinare de reformare a ordonanțelor emise pe baza art. 2. În asemenea contestație, judecându-se și fondul pricinii, cu drept cuvânt legiuitorul a putut dispune că partea care a uzat de această cale să nu mai poată face și apel; sau dacă a făcut apel să nu mai poată face o contestație, în care să se judece pentru a doua oară fondul. Alternarea acestor două căi de atac, după principiul *electa una via*, este și logică și corespunzătoare tendinței legiuitorului de a scurta pe cât posibil procesele angajate pe baza legii proprietarilor, și perfect juridică, de oarece nimeni nu poate avea deschise două instanțe de apel. Așa dar, alternarea prescrisă de art. 12 și 13 privește numai contestația de fond, îndreptată în contra ordonanțelor

emise pe baza unui contract autentic și investit. Când e însă vorba de contestația la executarea silită a hotărârilor, pe care legiuitorul n'a avut-o în vedere la redactarea inițială a art. 13, părțile vor putea uza de dânsa chiar dacă au făcut apel și recurs sau contestație de fond la ordonanțele devenite apoi definitive și puse în executare. Senatul introducând, în corpul art. 13, adausul de care am vorbit, a lăsat nemodificat art. 12 și de-aceia acest articol, care la început făcând trimitere la art. 13, interzicea numai contestația de fond, azi când pe contestația de fond, s'a grefat și o contestație la executare, trimiterea art. 12 rămânând tot atât de generală, el pare a interzice și contestația la executarea silită a hotărârilor. Jurisprudența a pătruns însă intenția legiuitorului, și reconstituind art. 13 în forma lui inițială, aplică art. 12 și 13, așa cum au fost concepute de autorul legii proprietarilor, adică interzice acelaia, care a uzat de apel și recurs, să mai facă contestație de fond, la ordonanțele emise în baza art. 2, și dreptul de apel, acelaia care a uzat de contestația de fond în contra acestor ordonanțe.— În ce privește însă contestația la executarea silită, despre care vorbește azi art. 13 din legea proprietarilor, dar care în realitate, este reglementată de art. 399 și urm. pr. civ., jurisprudența decide în mod constant că de această contestație poate face uz partea, deși a făcut apel și recurs sau chiar contestația de fond la ordonanță, întrucât contestația la executarea silită a hotărârilor fiind o cale extraordinară de retractare, rămâne cu totul străină de procedura organizată de legea proprietarilor, și care se ocupă numai de căile de atac ordinare de reformare a hotărârilor pronunțate pe baza ei.— Art. 12 și 13 se mai referă la art. 19 și 20, și dispun că partea care a făcut apel, recurs sau contestație nu va mai putea intența acțiunile prevăzute de aceste texte. Aceste dispozițiuni, care se află înscrise și în art. 19 și 20, constituiesc o anticipare, de altfel inutilă, asupra prevederilor art. 19 și 20 și ne rezervăm a le studia la locul lor. De altfel, trebuie observat că alin. ultim de sub art. 13 a fost introdus în lege la Senat.

DOCTRINĂ. 102.— Faptul că prin aceste articole din lege, se dă posibilitate părții nemulțumite pe hotărârea pronunțată de-a face fie apel și recurs, fie contestațiune și că alegerea uneia din aceste două căi de reformare exclude pe cealaltă — a determinat pe mulți juriști să zică că, în mod excepțional, contestația în această materie este o cale ordinară de atac, care permite repunerea în discuțiune a litigiului în totalitatea lui.—Inalta Curte rezolvă chestiunea făcând o distincțiune între diferitele feluri de hotărâri ce se pot pronunța, în virtutea legii asupra drepturilor proprietarilor. Astfel, dacă hotărârea prezidențială este pronunțată pe temeiul unui contract autentic, în virtutea art. 2 din lege, adică fără citarea părților — atunci chiriașul sau arendașul are

dreptul de-a se plânge în contra acestei hotărâri fie pe calea contestației, fie pe calea apelului, după alegerea sa, și în acest caz contestația are caracterul excepțional de cale ordinară de atac, dând dreptul părții lezate de-a invoca motive de fond (Cotty Stoicescu — *Pand. Rom.*, 1922. 1. 226).

103.— Cine n'a făcut apel sau recurs poate face contestație la executare — art. 13. De această cale poate uza și terțul întrucât ea se face după regulile dreptului comun — art. 399, 400 pr. civ., cu deosebirea că partea care n'a luat parte la înfățișare poate invoca în susținerea drepturilor sale și fondul procesului (P. Vasilescu, Nr. 568, p. 518).

104.— Legea proprietarilor ad-mite, pentru reformarea hotărâri-

lor date în baza ei, două căi deosebite, una aceia a apelului la instanța superioară (art. 12) și alta a contestației la aceeași instanță (art. 13), edictând prin ultimul aliniat din art. 12 și prin art. 13 alternația exclusivistă a acestor două moduri de atacare după principiul *electa una via...* (Demetriu, p. 35-36).

105.— Legiuitorul ar trebui să intervină înlăturând aceste dificultăți, stipulând clar că de contestația art. 13 nu pot beneficia decât cei ce n'au fost de față la judecata primei instanțe și că cel ce se servește de această cale extraordinară nu mai are drept de apel contra hotărârii date asupra contestației, ci numai recurs. Cu această modificare, toate obiecțiunile ar fi înlăturate și s'ar concilia rapiditatea judecării cu evitarea surprizelor (M. Veiller—*C. Jud.*, 1923, Nr. 6, p. 82; *Pand. Rom.*, 1924. 1.127).

106.— Legiuitorul ar trebui să intervină înlăturând aceste dificultăți și să arate clar că de contestația din art. 13 legea proprietarilor nu se pot folosi decât aceia cari n'au fost de față la judecata primei instanțe, și că cel care se folosește de această cale extraordinară de atac nu mai are dreptul de apel contra hotărârii date asupra contestației, ci dreptul de recurs. În chipul acesta s'ar împăca principiul celerității judecărilor cu evitarea surprinderilor, ca în speța de mai sus (E. C. D.—*C. Jud.*, 1924, Nr. 9, p. 141).

JURISPRUDENTĂ. 107. — Din dispozițiunile art. 12, 13, 19 și 20 legea proprietarilor, rezultă că legiuitorul a instituit două căi de atac a ordonanței judelei de ocol sau președintelui tribunalului, dată pe baza acestei legi și anume: una a apelului la instanța superioară cu recurs în Casație (art. 12) și alta a contestației la aceeași instanță, în contra executării (art. 13), iar partea are alegerea între

aceste două căi, cea aleasă excluzând pe cealaltă, conform principiului *electa una via.*— În cazul când se uzează de calea contestației, contestația se judecă, după cum prevede art. 13, după regulile dreptului comun, relativ la contestațiunile făcute la executarea silită a hotărârilor însă cel mult în 8 zile și cu precădere, fără a se determina însă termenul în care ea urmează a fi introdusă.— Legea proprietarilor fiind o lege excepțională, dispozițiunile sale procedurale au fi aplicate numai la cazurile stricte ce ea le prevede, astfel că odată ce această lege, pe de-o parte, nu prevede termenul în care au fi introduse contestațiile contra ordonanțelor date pe temeiul art. 2, iar pe de altă parte, trimite pentru judecarea acestor contestațiuni la regulile dreptului comun, adică la art. 399 și urm. pr. civ., urmează că termenul pentru introducerea acestor contestațiuni, chiar când prin ele se invocă motive de fond, iar nu relative la modul de executare, este cel prevăzut de art. 403 pr. civ., adică ele pot fi introduse până la încheierea prin care instanța de fond constată săvârșirea executării (Cas. I, Nr. 996/923, *Jurispr. Rom.*, 1924, Nr. 2, p. 34, sp. 41; *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 1, p. 22, sp. 37; *C. Jud.*, 1924, Nr. 20, p. 309).

108.— Deși prin art. 13, legiuitorul acordă chirișului dreptul la contestație în contra ordonanțelor emise pe baza art. 2, de ac nu rezultă că el a suprimat dreptul de apel în contra lor, deoarece contestațiunea este o cale de retractare, iar nu de reformare; din punerea în concordanță a dispozițiilor acestui text cu cel din art. 2 și 12 rezultă că în contra ordonanțelor de evacuare, legiuitorul din 1903 a instituit două căi de atac și anume: apelul la instanța superioară și contestația la executare, făcută înaintea aceleiași instanțe, partea având facultatea de alegere, iar potrivit

art. 13 alin. 2, calea aleasă exclude pe cealaltă (Cas. I, Nr. 828/931, *C. Jud.*, 1931, Nr. 37, p. 589; *Jurispr. Gen.*, 1931, Nr. 37, p. 1173, sp. 1365; *Pand. Rom.*, 1931, 3. 130; *Id.*, 1932, 1. 25; *Pand. Sâpt.*, 1931, Nr. 24, p. 556; Cas. I, Nr. 724 din 1932, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 38, p. 1196, sp. 1206; vezi și *C. Jud.*, 1932, Nr. 42, p. 665).

109.— Considerând că din dispozițiile art. 12, 13, 19 și 20 din legea proprietarilor, rezultă că legiuitorul în această materie a instituit două căi de reformare a hotărârii, dată de președintele Tribunalului sau judecătorul de ocol în baza acestei legi: una a apelului la instanța superioară și a recursului în Casație (art. 12), și alta a contestației la aceeași instanță, în contra executării hotărârii; că partea are facultatea de-a alege între aceste două căi, calea aleasă excluzând pe cealaltă, conform principiului *electa una via*,... și că contestațiunea nu constituie o cale extraordinară propriu zisă întrucât atunci când ordonanța prezidențială este dată fără citirea părților, cel executat sau evacuat poate, uzând de calea contestațiunii, să deducă mijloace de apărare de fond.— Dacă după art. 5 c. civ., nu se poate deroga la legile cari interesează ordinea publică și bunele moravuri, este neîndoios, însă, față cu dispozițiile art. 12 din legea proprietarilor, care acordă celui nemulțumit alegerea între cele două căi de atac, apel și contestație, că stipulațiunea dintr'un contract de arendare prin care arendașii declară că în caz de diferend renunță la contestațiune, la ordonanța prezidențială ce se va pronunța, este perfect valabilă (Cas. II, Nr. 62/927, *Dreptul*, 1928, Nr. 1, p. 5).

110.— Din dispozițiile art. 12, 13, 19 și 20 din legea asupra drepturilor proprietarilor, rezultă că legiuitorul a instituit două căi de reformare a hotărârii președintelui Tribunalului sau jude-

cătorului de ocol, date pe baza acestei legi: una a apelului la instanța superioară și a recursului la Curtea de Casație (art. 12), și alta a contestației la aceeași instanță, în contra executării hotărârii (art. 13), partea având facultatea de alegere între aceste două căi, calea aleasă excluzând pe cealaltă, conform principiului *electa una via*; contestațiunea se judecă după normele stabilite pentru contestațiunile la executarea silită a hotărârilor și poate fi făcută chiar de proprietar, că pe calea contestațiunii se poate incontestabil invoca vicii de procedură, și chiar motive de fond, dacă ordonanța prezidențială a fost dată în virtutea art. 2, fără citirea părților.— Prin urmare, în speță fiind vorba de o hotărâre dată pe baza legii proprietarilor și atacată pe cale de contestație, sprijinită pe motiv de lipsă de procedură pentru termenul când a avut loc judecarea acțiunii proprietarului și pronunțarea acestei hotărâri, contestațiunea introdusă de recurentul de azi, era admisibilă conform celor mai sus expuse, și instanța de fond era datoare a cerceta temeinicia motivelor invocate, așa că rău a fost respinsă ca inadmisibilă contestația pe motiv că hotărârea contestată nu a fost mai întâi atacată cu apel (Cas. II, Nr. 180/927, *Jurispr. Gen.*, 1928, Nr. 7, p. 208, sp. 314).

111.— Prin art. 12 și 13 din legea proprietarilor se prevăd două căi de atac pentru reformarea hotărârilor date în baza legii proprietarilor: apelul la instanța superioară sau contestația la aceeași instanță, și se prescrie că cel ce a făcut contestație nu poate face apel, dar nu că și cel ce a făcut contestație nu poate ataca cu apel contestația.— Deci rezultă că dacă partea a uzat de calea contestațiunii nu poate recurge la cealaltă cale a apelului contra hotărârii președintelui tribunalului sau judelei

de ocol (Cas. I, Nr. 178/912, B. p. 1495).

112.— Partea care a uzat de calea apelului nu mai poate să facă contestația prevăzută de art. 13 legea proprietarilor, chiar dacă apelul nu este regulat făcut față de intimat, acest apel neputând fi socotit inexistent, de oarece față de apelant el este perfect, el a uzat de calea apelului și propria sa greșală, care duce la nulitatea apelului, nu-i poate crea foloase (A. I Galați, Nr. 175/906, *Legea* 1912, Nr. 1, p. 6, opinia majorității).

113.— Întrucât cererea de apel este neregulat făcută ca formă, viciu ce nu poate fi azi îndreptat și deci nu poate fi judecat în fond, apelantul urmează a fi socotit că n'a făcut apel conform art. 12 legea proprietarilor și deci calea contestației prevăzută de art. 13 aceeași lege îi rămâne deschisă (A. I Galați, Nr. 175/906, *Legea* 1912, Nr. 1, p. 6, opinia minorității).

114.— Din dispozițiunile legii proprietarilor, rezultă că legiuitorul a instituit două căi de reformare a hotărârii președintelui tribunalului sau a judeului de ocol, dată pe baza acestei legi: una a apelului la instanța superioară și recursului la Casație (art. 12) și alta a contestației la aceeași instanță în contra executării hotărârii (art. 13) și partea are alegerea între aceste două căi, așa că alegând una, a pierdut dreptul la cealaltă, conform principiului *electa una via*. — Contestația se judecă după regulile stabilite pentru contestațiunile la executarea silită.—Din cele ce preced rezultă că dacă legiuitorul a admis ca pe calea extraordinară a contestațiunei să se poată invoca mijloace de fond, totuși este evident, după principiile de drept, că aceasta e posibil numai când hotărârea președintelui sau judecătorului de ocol a fost dată în cazul art. 2, adică fără citarea părților. În celelalte cazuri (art. 3),

după chemarea lor legală și debateri contradictorii, partea nemulțumită, care ar alege calea contestației, nu poate invoca mijloace de fond, pentru a obține reformarea hotărârii, căci contestația trebuind a fi făcută înaintea instanței dela care emană hotărârea atacată, această instanță ar fi chemată să statueze din nou asupra fondului deja judecat prin acea hotărâre contradictorie și s'ar viola principiul autorității lucrului judecat, așa că în asemenea caz, contestațiunea nu poate fi făcută decât pentru vicii de formă sau de urmărire, conform art. 400 și urm. pr. civ. și are caracterul de cale extraordinară de atac (Cas. II, Nr. 16/922, *Pand. Rom.*, 1922. 3. 154; *Jurispr. Rom.*, 1922, Nr. 10, p. 141, sp. 152).

115.— Din dispozițiunile art. 12, 13, 19 și 20 din legea proprietarilor, rezultă că s'au instituit două căi de reformare a hotărârilor: una a apelului la instanța superioară (art. 12); alta a contestației la aceeași instanță (art. 13), partea având alege între aceste două căi, cari se exclud. Chiar dacă s'ar admite că legiuitorul a voit să facă din contestație o cale ordinară, în care să se invoce motive de fond, aceasta nu este admisibil decât în cazul art. 2, când hotărârea s'a dat fără citarea părților. Când însă această hotărâre s'a dat după citarea legală, contestatorul nu va putea invoca mijloace de fond, pentru a obține reformarea hotărârii. În adevăr, contestația trebuind să fie făcută înaintea instanței dela care emană hotărârea atacată, această instanță ar fi chemată să statueze din nou asupra fondului pricinii deja judecat prin acea hotărâre și s'ar viola cu modul acesta autoritatea lucrului judecat.— Prin urmare, în asemenea caz contestația n'ar putea fi făcută de parte decât pentru vicii de formă sau de urmărire conform art. 400 pr. civ., având caracterul de cale

extraordinară de atac. — Când dar, se constată că acțiunea în evacuare a fost judecată cu citarea părților, iar hotărârea obținută pe baza nevenirei la înterogator, contestația nu poate fi bazată pe motive de fond (Cas. II, Nr. 119/921, *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 18, pp. 263-264, sp. 253; *Pand. Rom.*, 1922. 1. 225 și 1922. 3. 64).

116. — După ultimul aliniat al art. 12 din legea proprietarilor, partea care uzează de dreptul de apel și de recurs nu mai poate face contestație conform art. 13 din sus-zisa lege, nici să intențeze o nouă acțiune conform art. 19 și 20 din această lege, întrucât legiuitorul a voit să pună la dispoziția părții interesate o singură cale, sau cea a apelului și a recursului sau cea a contestațiunei (Trib. Argeș, Nr. 3300/908, *C. Jud.*, 1909, Nr. 48, p. 392).

117. — Dacă după art. 5 c. civ. nu se poate deroga prin convențiune, la legile cari interesează ordinea publică și bunele moravuri, este neîndotos însă, față de dispozițiunile art. 12 legea proprietarilor, care acordă celui nemulțumit alegerea între cele două căi de atac, apel și contestație, că stipulațiunea dintr'un contract de arendare prin care arendașii declară că în caz de diferend, renunță la contestațiune, la ordonanța prezidențială ce se va pronunța, este perfect valabilă (Cas. II, Nr. 62/927, B. p. 280).

118. — Deși legiuitorul, prin art. 12, 13, 19 și 20 din legea proprietarilor a instituit două căi de reformare a hotărârilor date de judele de ocol sau președintele tribunalului și anume: 1) apelul la instanța superioară, cu recurs la Casație (art. 12) și 2) calea contestației la aceeași instanță (art. 13), totuși de-acî nu rezultă că a făcut din contestațiune o cale prin care ori și când se poate cere reformarea hotărârii pentru motive de fond; — aceste motive pot fi invocate

numai în cazul art. 2 din lege, când contestațiunea este îndreptată în contra unei hotărâri dată fără citarea părților. — Prin urmare, când hotărârea s'a dat de judecătorul de ocol sau președintele tribunalului cu citarea legală a părților (art. 3), în contestațiunea, pe care partea nemulțumită o introduce înaintea aceleiași instanțe, nu poate invoca decât motive de formă sau de urmărire, conform art. 400 și urm. pr. civ., iar nu de fond, aceeași instanță neputând statua de două ori în fond asupra aceleiași afaceri (Cas. II, Nr. 68/921, *C. Jud.*, 1921, Nr. 41, p. 647; *Pand. Rom.*, 1924. 1. 126).

119. — Potrivit art. 12 și 13 din legea proprietarilor, chiriașul are două căi de atac și de reformare a ordonanței dată pe baza legei proprietarilor: apelul și contestațiunea. — Prin urmare, chiriașul este în drept a cere reformarea ordonanței de evacuare pe calea contestațiunei (Trib. Ilfov IV, Nr. 298/913, *C. Jud.*, 1914, Nr. 55, p. 450).

120. — Din dispozițiunile art. 12, 13, 19 și 20 legea proprietarilor rezultă că legiuitorul a instituit două căi de reformare a hotărârii președintelui de tribunal sau a judecătorului de ocol, când hotărârea este dată pe baza legei proprietarilor: una a apelului la instanța superioară, conform art. 12, și alta a contestației la aceeași instanță, în contra executării hotărârii, conform art. 13, partea având alegere între aceste două căi, cari se exclud una pe alta după regula *electa una via*. — Dacă se admite că legiuitorul a făcut din contestația la executare din legea proprietarilor, o cale ordinară de atac, în care se pot invoca mijloace de fond, aceasta este adevărat numai în cazul art. 2, când s'a hotărât de către președintele tribunalului sau judecătorul de ocol fără citarea părților pe cale de ordonanță. Când s'a statuat însă pe cale de hotărâre, după chemare legală și

debateri contradictorii, partea nemulțumită, care alege calea contestațiunii, nu poate invoca mijloace de fond pentru a obține reformarea hotărârei, ci numai vicii de formă sau de urmărire, contestația având în acest caz caracterul de cale extraordinară de atac.—In speță, întrucât acțiunea în evacuare a fost judecată cu citarea neviată a părților, iar motivele ce se invocă în sprijinul contestației sunt motive de fond, ele urmează a fi înălțurate de plano și contestația se respinge (Ocol mixt R.-Sărat, Nr. 245/927, *Jurispr. Gen.*, 1927, Nr. 34, p. 1073, sp. 1711; *Dreptul*, 1927, Nr. 42, p. 342).

121.— Pentru reformarea ordonanțelor date de președintele tribunalului sau de judele de ocol, conform legii proprietarilor, legiuitorul a prevăzut două căi deosebite: una a apelului la instanța superioară, a cărei decizie e supusă numai recursului în Casație (art. 12) și alta a contestației la aceeași instanță (art. 13), aceste căi având o alternanță exclusivă după regula *electa una via* (A. I Buc., Nr. 59/912, *Dreptul*, 1912, Nr. 41, p. 325; *C. Jud.*, 1912, Nr. 43, p. 511).

122.— Principiul *electa una via*, înscris în art. 12 și 13 din legea proprietarilor, presupune o acțiune ce poate fi intentată la instanțe, iar nu două acțiuni distincte derivând din aceeași cauză cu alte cuvinte, un drept de opțiune pentru instanță iar nu pentru acțiune (Trib. Dorohoi, 14 Februarie 1921, *Dreptul*, 1922, Nr. 13, p. 105).

123.— Potrivit art. 12 și 13 din legea proprietarilor se prevăd două căi de atac pentru reformarea hotărârilor date în baza acestei legi: apelul la instanța superioară sau contestația la aceeași instanță, și se prescrie că cel ce a făcut contestație nu poate face apel, dar nu și că cel ce a făcut contestație nu poate ataca cu apel contestația.

De-aci rezultă că dacă o parte a uzat de calea contestației nu mai poate recurge la cealaltă cale a apelului contra hotărârii președintelui sau a judecătorului de ocol.— Dreptul de apel fiind o regulă generală de drept comun, de care nimeni nu poate fi lipsit fără un text expres. In legea proprietarilor nu se aduce nici o restricție acestui principiu în ce privește contestația ci din contra prin art. 13, care se ocupă de contestațiuni, se prevede anume că ele se judecă după regulile fixate pentru contestațiile făcute la executările silite a hotărârilor și prin urmare după dreptul comun, așică cu apel (Cas. II, Nr. 126/912, B. p. 989; *Dreptul*, 1912, Nr. 55, p. 444; *C. Jud.*, 1912, Nr. 72, p. 848).

124.— Art. 12 din legea proprietarilor spune în mod destul de clar că cine a uzat de calea recursului sau apelului contra cărților de judecată, date în materie de legea proprietarilor, nu mai poate conform art. 13 din aceeași lege, face contestație. Acest text nu face nici o deosebire dacă contestația se face pentru motive de fond sau de formă.— Prin urmare, în speță contestația făcută de pârât pe motivul că executarea începută e prematură, pentru că hotărârea nu a devenit definitivă, și că conform art. 106 din legea judecătorilor de ocoale și art. 97 din regulamentul acestei legi, a declarat recurs la tribunal, este inadmisibilă (Ocol rural Iași, Nr. 179/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 23, p. 724, sp. 1342).

125.— Din termenii art. 12 și 13 legea proprietarilor reiese clar că legiuitorul, care n'a permis decât întrebuintarea uneia din cele două căi — a apelului sau a contestației — permite însă revenire la una din aceste căi, chiar când partea a ales anterior pe cealaltă însă n'a uzat de dânsa, decăderile de drepturi fiind de strictă interpretare (Ocol Plăgi-

nești, 24 Martie 1914, *Dreptul*, 1914, Nr. 36, p. 287).

126.— După dispozițiile art. 12 și 13 din legea proprietarilor legiuitorului, ținând seamă de urgența cu care urmează a se judeca procesele în această materie, prin derogățiune dela dreptul comun, a admis ca pe calea contestațiunei să se poată judeca și fondul procesului, cu condițiunea ca contestațiunea să fie introdusă înăuntru termenului de apel, că odată acest termen de apel expirat și hotărârea a rămas definitivă, contestația la executare nu se mai poate face decât după regulele de drept comun, conform art. 399 și 400 pr. civ., după care nu este admis a se judeca pe calea contestației fondul procesului (A. Constanța, 25 Martie 1921, *Pand. Rom.*, 1923. 3. 36).

127.— Terțul, creditor gagist al arendașului executat pe calea art. 2 legea proprietarilor, poate face contestație contra ordonanței presidențiale, fie pentru a-și susține drepturile sale fie pentru a apăra pe debitorul său; faptul că arendașul, contra căruia s'a executat ordonanța presidențială, a făcut contestație care i-a fost

respinsă, nu poate fi opus ca un fine de neprimire în contestația creditorului (A. J. Galați, Nr. 75/912, *Legea* 1912, Nr. 3, p. 23).

128.— Din moment ce ape lanții au uzat pe calea contestațiunei în contra ordonanței de evacuare, dată în baza contractului investit cu formula executorie, precum și de calea contestațiunei în contra investirei acestui contract, nu se mai pot folosi de calea apelului în contra jurnalului de investire în baza art. 104 pr. civ., de oarece luând calea contencioasă a contestațiunei, pot invoca și propune toate mijloacele legale, astfel că nu mai este vre-o rațiune să li se recunoască dreptul la exercițiul căiei grațioase, prevăzută de art. 104 pr. civ.— Pe de altă parte, făcând contestație în contra executării ordonanței de evacuare, prin analogie cu art. 13 legea proprietarilor, nu se mai poate recunoaște apelanților dreptul de a uza de apel.— Deci numai din acest punct de vedere apelul are a fi respins (A. III Buc., Nr. 60/929, *Jurispr. Gen.*, 1929, Nr. 29, p. 902, sp. 1212).

Art. 14. — Dacă, în cursul judecării contestațiunii, o nouă chirie sau arendă devine exigibilă, se va putea conchide și la condamnarea ei în prima instanță, sau chiar înaintea instanței de apel, conform art. 327 din procedura civilă.

COMENTAR. 1.— Articolul acesta nu este decât o reproducere cu aplicațiune specială, a art. 327 pr. civ., după care se va putea cere în apel dobânzi, venituri de orice fel, fără ca prin aceasta să se cheme că s'a făcut o cerere nouă în apel. Deci, dacă una sau mai multe rate de chirie sau arendă ar deveni exigibile după judecata dela prima instanță, proprietarul le va putea reclama în fața instanței de apel, fără ca asemenea reclamațiune să poată fi considerată ca o cerere nouă.— Proprietarul va putea formula în apel asemenea cereri, chiar dacă prin acțiunea judecată la prima instanță, el n'a pretins locatarului vreo plată de chirie. Ba ceva mai mult, va putea cere în apel rezilierea contractului de închiriere sau de arendare, pe motiv de neplată a chiriei, devenită exigibilă după judecata de prim resort, chiar dacă prin acțiunea introductivă el n'a formulat asemenea cap de cerere și nici măcar n'a reclamat chiria. Aceasta bazat pe principiul că în conformitate cu art. 1020 c. civ., clauza de reziliere este totdeauna subînțeleasă în contractele sinalagmatice, atunci când una din părți nu-și îndeplinește obligațiunile.— Toate aceste cereri se pot formula și oral.

DOCTRINĂ. 2.— Acest text nu este decât o aplicare a paragrafului ultim din art. 327 pr. civ. (Alexandresco, T. IX, p. 360).

3.— Pentru aceasta va fi însă nevoie a se face un supliment de acțiune asupra căruia judecata nu se va putea pronunța decât dacă s'a comunicat și părâtului și dacă a fost ascultat sau citat asupra acestei noi cereri (Demitriu, p. 37).

JURISPRUDENȚĂ. 4.— A-renda nefiind decât un venit periodic al imobilului, ea poate fi cerută în apel, nu numai încât privește rata exigibilă în momentul întentării acțiunii ci și în ce se atinge de toate ratele scăzute până în momentul deciziei date în apel; de unde consecința că dreptul proprietarului de-a cere condamnarea arendașului în momentul când e să se pronunțe deciziunea în apel, la plata tuturor acestor rate, implică virtual și necesarmente și dreptul de-a invoca neplata lor ca mijloc în sprijinirea cererii sale de reziliere a contractului, fondat pe principiul formulat de art. 1020

c. civ., după care condițiunea rezolutorie e totdeauna subînțeleasă în contractele sinalagmatice (Cas. I, Nr. 468/1891, B. p. 1257).

5.— Potrivit art. 14 din legea proprietarilor, dacă în cursul judecării contestației o chirie devine exigibilă, se poate conchide și la condamnarea ei, chiar înaintea instanței de apel, fără distincțiune dacă ordonanța atacată a încuviințat evacuarea sau dacă a obligat pe chirias numai la plata chiriei (A. II București, Nr. 89/911, *Dreptul*, 1911, Nr. 60, p. 474).

6.— Potrivit dispozițiilor art. 327 pr. civ. putându-se cere în apel dobânzi, venituri de orice fel și orice alte despăgubiri întâmplare în urma judecării dela prima instanță, urmează că arenzile semestriale exigibile în urma judecării dela prima instanță pot fi cerute în apel, fără a constitui o cerere nouă (A. I Buc., Nr. 18/913, *Dreptul*, 1913, Nr. 30, p. 233).

7.— Prin art. 14 din legea proprietarilor, proprietarul poate pune concluziuni în cursul

judecării pentru condamnarea chiriaşului la plata ratei de chirie necerută prin acţiune, dar devenită exigibilă în cursul judecării. Aceiaşi normă este a se aplica şi atunci când, ca în speţă, chiria, pentru un semestru s'a cerut înainte de scadenţă, ca accesoriu al unei acţiuni în stabilirea raportului de închiriere s'a cerut şi oral după scadenţă ; căci nu există nici o raţiune de a considera nevalabilă cererea făcută oral în cursul judecării pentru condamnarea chiriaşului la plata chiriei devenită scaden-

tă după introducerea acţiunii pe motivul că acea cerere a fost cuprinsă şi în acţiunea introdusă înainte de scadenţă.— Astfel fiind, iar Tribunalul constatând că contractul de închiriere are fiinţă, cu drept cuvânt a condamnat pe recurent la plata chiriei până la expirarea contractului, neviolând prin aceasta art. 1023 c. civ. şi necomiţând nici un exces de putere sau vre-o denaturare de acte (Cas. I, Nr. 356/931, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 7, p. 193, sp. 199).

Art. 15. — Proprietarul poate exercita drepturile sale direct contra sub-locatarului sau cesionarilor, pentru orice pretențiune ar avea contra locatarului său, fără să fie nevoit a ține în seamă descreșterile sau descărcările făcute de acesta.

Art. 15. — Proprietarul poate exercita drepturile sale direct contra sub-locatarilor sau cesionarilor, pentru orice pretențiune ar avea contra locatarului său...

COMENTAR. 1.— Codul Napoleon, prin art. 1753, face răspunzător pe sub-chiriaș, față de proprietar, pentru prețul locațiunii, până în momentul urmării, fără ca acesta să poată opune proprietarului plăți făcute cu anticipație. Cum această dispoziție este o reproducere a cutumelor Parisului și cum legiuitorul nostru a evitat, pe cât posibil, să reproducă din codul civil francez, dispozițiuni inspirate din alte izvoare decât dreptul roman, art. 1753 francez a fost înlăturat din codul civil român. Așa încât înainte de punerea în lucrare a legii proprietarilor, nu există nici un raport juridic direct între proprietar și sub-locatar. Cel mult, proprietarul putea exercita contra sub-chiriașului acțiunea oblică prevăzută de art. 974 c. civ., în calitate de creditor al locatarului principal. Art. 15 din legea proprietarilor creiază un raport juridic direct între proprietar și sub-chiriaș, în sensul că el poate exercita direct contra acestuia drepturile sale față de locatarul principal. Prin înscrierea acestei dispozițiuni în legea proprietarilor, s'a remediat lacuna ce exista în dreptul nostru prin omiterea art. 1753 francez, creindu-se cu modul acesta, raporturi directe între proprietar și sub-locatarul care îi deține de fapt imobilul sau moșia. Deși art. 15 se exprimă că proprietarul poate exercita direct contra sub-locatarului orice pretențiuni ce ar avea contra locatarului principal, totuși aplicațiunea acestui text se mărginește numai la pretențiunile derivând din neplata chiriei sau arendei, dovadă că legiuitorul vorbește de descreșteri și descărcări. Prin urmare, atunci când va fi vorba despre despăgubiri și daune, proprietarul daunat va trebui să se adreseze direct în contra locatarului principal, legea necreind raporturi juridice directe între proprietar și sub-chiriaș, decât numai pentru plata locațiunii. De altfel, art. 1753 francez, dela care fără îndoială că s'a inspirat și legiuitorul nostru, are și el în vedere numai plata locațiunii.

DOCTRINĂ. 2.— Puțin cam draconic acest articol; prea a voit să se avantajeze mult proprietarul; și în orice caz, dacă legea e severă pentru locatarul de rea credință sau rău platnic de ce să fie așa de aspră și cu sub-locatarul care și-a făcut datoria și căruia altfel iar fi greu să se pună la adăpost de acest articol, căci pe de altă parte el e dator să plătească locatarului său, iar pe de alta nu poate să controleze, sau nu poate să oblige pe acesta a achita pe proprietar (Demitriu, pp. 37-38).

3.— Proprietarul care n'a acceptat sub-locațiunea, sub-arendarea sau ceziunea contractului deși n'are nici un raport juridic cu sub-locatarul, sub-arendatul sau cesionarul contractului (*res inter alios acta*) are totuși o acțiune directă contra acestora din urmă pentru plata chiriei sau arendei, pe care ar datorii-o locatarul sau arendașul principal (V. Benișache, p. 30).

4.— Locatarul, care n'a acceptat sub-locațiunea, sub-arendarea sau ceziunea contractului, nu are nici un raport juridic cu sub-

locatarul, sub-arendaşul sau cesionarul contractului, și cu toate acestea art. 15 din legea proprietarilor îi conferă o acțiune directă contra acestor din urmă pentru plata chiriei sau arendei, pe care ar datori-o locatarul sau arendaşul principal.— Care să fie cauza unei derogări atât de exorbitante dela dreptul comun? Nici una, afară de voința exagerată a legii de-a avantaja din cale afară pe proprietar (Alexandresco, T. IX, p. 361).

5.— În caz de cesiune a contractului de locațiune, proprietarul are contra cesionarului: 1) o acțiune oblică sau indirectă (art. 974 c. civ.); 2) o acțiune reală (art. 1730 c. civ.) și 3) o acțiune directă, pe care o reglementează art. 15 din legea proprietarilor.— În ce privește descărcările făcute de locatarul principal, credem că interpretarea cea mai echitabilă este ca să nu poată fi opuse proprietarului prefinsele plăți cu anticipație făcute în fraudă drepturilor lui. Dacă interpretarea ar fi mai largă și nu s'ar ține în seamă nici una din descărcările făcute de locatarul principal, atunci ar urma că în caz de insolvență a acestuia, sub-locatarul să-și vadă mobilele, ce a adus în imobilul sub-închiriat, grevate de privilegii până la concurența întregii datorii a locatarului principal, ceiace ar fi o ruină pentru el. Și aceasta mai ales că art. 1753 din codul Napoleon, care reproduce o practică a vechiului drept francez (art. 162, *Coutume de Paris*), decide că sub-locatarul nu este ținut față de proprietar decât până la concurența prețului sub-locațiunii sale pe care o datorește în momentul urmării (G. Plastara— *C. Jud.*, 1920, Nr. 10, p. 94).

6.— Legiuitorul a consacrat în mod expres sistemul acțiunilor directe în raporturile dintre proprietar și sublocatar, punând astfel sfârșit controversei care există, în această privință în Franța,

unde se discută dacă trebuie admisă în această materie, teoria acțiunii directe sau ingeniosul sistem al privilegiilor speciale asupra creanțelor, datorit lui Labbé (G. Plastara, — *C. Jud.*, 1920, Nr. 10, p. 94).

7.— O primă chestiune, pe care o ridică acțiunea introdusă de proprietar contra unui subchiriaș, este chestiunea dacă acțiunea este oblică sau directă.— O altă chestiune ridicată de această acțiune, este chestiunea dacă locatarul principal mai poate să răspundă de faptele sublocatarului, când în contractul de închiriere s'a prevăzută dreptul de subînchiriere.— Prima chestiune este supusă discuțiunii în Franța. Discuțiunea a fost și la noi, înainte de legea propr. din 1903. Legea proprietarilor însă, prin art. 15, a curmat această discuție. După art. 15 din această lege, proprietarul are o acțiune directă contra subchiriașilor sau cesionarilor, pentru orice pretenții avute contra locatarilor principali. Față de această dispoziție deci, la noi nu se mai pune chestiunea dacă acțiunea proprietarului contra sublocatarului este o acțiune directă sau oblică (Hariton Udrea — *C. Jud.*, 1933, Nr. 20, p. 319).

8.— Locatarul care n'a acceptat sublocațiunea, subarendarea sau cesiunea contractului, nu are nici un raport juridic cu sublocatarul, subarendaşul sau cesionarul contractului și cu toate acestea art. 15 din legea menționată îi conferă o acțiune directă contra acestora din urmă pentru plata chiriei sau arendeii pe care i-ar datori-o locatarul sau arendaşul principal.— Soluția admisă de legea proprietarilor lasă deci foarte mult de dorit din punctul de vedere al echității, căci sublocatarul, subarendaşul sau cesionarul contractului era în drept să plătească aceluia cu care a contractat, adică locatarului sau arendaşului principal; și cu toate acestea,

legea îi face o culpă că și-a îndeplinit obligația sa (Alexandrescu — *C. Jud.*, 1909, Nr. 47, p. 382).

9.— Prin cuvântul „pretenție“, specificat în art. 15 din lege, nu se înțelege decât plata chiriei iar nu și alte pretențiuni de daune, etc.. Lucrul este explicabil, când prin această lege nu se tranșau decât litigii, care sunt de grabnică soluție. Legea prevede o procedură urgentă și foarte sumară; ori cu ajutorul unei asemenea proceduri nu se pot soluționa decât pretențiuni izvoțate din creanțe certe, lichide și exigibile. Proprietarul poate urmări pe sublocatar pentru plata arenzii sau chiriei ce-i datorează locatarul, chiar dacă acesta, adică sublocatarul, i-a plătit la timp, locatarului chiria sa, rămânându-i bine înțelese dreptul la o acțiune recursorie contra chiriașului principal, dacă acesta este solvabil.— Dacă legea proprietarilor permite proprietarului să urmărească pe subarendășul său pentru plata chiriei, credem însă că acesta nu va putea expulza pe chiriașul principal fără autorizarea justiției, în cazul neplății câșturilor, contractând direct cu subchiriașul său. Lucrul acesta n'ar fi posibil decât în cazul admiterii expulzării de către justiție (*Const. Zotta — Jurispr. Gen.*, 1928, Nr. 22, p. 691, sp. 1003).

10.— În principiu locatarul, care n'a acceptat sublocațiunea făcută de locatarul său, nu are nici un raport direct cu sublocatarii săi. Art. 15 din legea proprietarilor consacră o derogare dela acest principiu. Proprietarul are o acțiune directă pentru plata chiriei sau arenzii, contra sublocatarilor și această acțiune o are pentru plata chiriei ce locatarul principal o datorează. Locatorul, în afară de această acțiune, mai are dreptul de-a aplica sechestrul asigurător pe mobilele sublocatarului său și mai are și un drept de privilegiu, aceasta până la prețul sublocațiunii (*Const. Zotta*

fa — *Jurispr. Gen.*, 1928, Nr. 22, p. 691, sp. 1003).

JURISPRUDENȚĂ. 11.— Un sublocatar nu poate discuta decât pe calea sumară, prevăzută de legea proprietarilor, se poate ordona expulzarea sa din imobil, întrucât această expulzare este obținută de către proprietar pe baza unui contract pe care-l are cu chiriașul principal și care nu privește pe sublocatar și întrucât nu s'a stabilit că proprietarul a consimțit la subînchirierea imobilului său (*Cas. I, Nr. 37/912, Jurispr. Rom.*, 1912, p. 321).

12.— Dreptul proprietarului de-a expulza pe chiriaș din imobil și a încasa în locul chiriașului dela sublocatari veniturile imobilului fără ca o cerere de evacuare să fie făcută și admisă de judecată, nu se poate întemeia pe art. 15 din legea proprietarilor, de oarece acest articol nu prevede și nu a putut prevedea decât exercițiul legal al drepturilor proprietarilor în contra sublocatarilor sau cesionarilor, iar nu că proprietarul ar putea să primească chiriile direct dela sublocatari fără ca o cerere de reziliere și de evacuare să fi fost făcută de proprietar și admisă de judecată (*Cas. I, Nr. 307/907, B. p. 1463; Dreptul*, 1907, Nr. 71, p. 584).

13.— Obiecțiunea recurentului formulată în senzul că pactul comisoriu prevăzut în contractul principal de locațiune nu-i este opozabil întrucât n'a cunoscut și acceptat acest contract, nu este întemeiată, de oarece sublocatarul a intrat în toate drepturile și obligațiunile locatarului principal față cu proprietarul. — Prin urmare, instanțele de fond nu comit un exces de putere sau violare de lege când aplică clauza rezolutorie stipulată în contractul de locațiune, recurentului sublocatar (*Cas. I, Nr. 210/919, Jurispr. Rom.*, 1920, Nr. 1, p. 18, sp. 24).

14.— Conform art. 15 din legea proprietarilor din 1903, pro-

prietarul poate exercita drepturile sale direct contra sublocatarilor sau cesionarilor, pentru orice pretențiune și ar avea contra locatarilor săi. Prin cuvântul „pretențiuni“ nu se înțelege decât pretențiuni izvorâte din neplata chiriei, iar nu și acele rezultând din alte fapte ale locatarului sau sublocatarului său. Locatorul, care n'a luat parte la încheierea contractului de locațiune intervenit între

locatar și soblocatar, n'are nici un raport direct cu sublocatarul, decât atunci când este vorba de realizarea drepturilor sale, decurgând din contract și numai în ce privește plata arenzii sau chiriei. Pentru alte pretențiuni, n'ar putea avea acțiune decât contra locatarului principal (Trib. R.-Sărat, 20 Martie 1928, *Jurispr. Gen.*, 1928, Nr. 22, p. 690, sp. 1003).

...fără să fie nevoit a ține seama descreșterile sau descărcările făcute de acesta.

COMENTAR. 15. — Art. 15 prevede că proprietarul poate exercita drepturile sale direct contra sub-chiriașului fără să fie nevoit a ține seama de descreșterile sau descărcările făcute lui de locatarul principal. Cu alte cuvinte, chiar dacă locatarul principal a subînchiriat imobilul cu un preț mai mic decât cel pe care el îl plătește proprietarului și chiar dacă sub-chiriașul dovedește că a achitat chiria în curs și pe trecut, locatarului principal, proprietarul îl poate totuși executa, obligându-l să achite o chirie mai mare decât cea convenită cu locatarul principal și, ce e mai grav, îl poate obliga să plătească pentru a doua oară prețul locațiunii. Dispoziția aceasta este în adevăr exorbitantă și ea depășește cu mult măsura în care îi era permis unui legiuitor să protejeze o categorie de creditori. Sub-chiriașii de bună credință vor fi expuși totdeauna să cadă victime ale chiriașilor principali de rea-credință, fără să li se poată măcar imputa vreo culpă, căci legea nu le pune la dispoziție nici un mijloc de a-și sili locatarii principali să-și achite la rândul lor, chiria către proprietar. Ba ceva mai mult, art. 15 lasă larg deschisă poarta unui concert fraudulos între locatarul principal și proprietarul de rea-credință, cari ar putea ușor încena un simulacru de neplată de chirie, pentru a storcea dela subchiriaș chiria de două ori. — Înalta Curte a decis că proprietarul, pentru a-și putea executa sub-chiriașul, trebuie să fi cerut și obținut în prealabil rezilierea contractului cu chiriașul principal, pentru neplata chiriei. Deși art. 15 nu impune proprietarului această obligațiune prealabilă, totuși soluția dată de Curtea de Casație este perfect juridică și echitabilă. Ea constituie singura pază a sub-chiriașului contra relei credințe a locatarului principal și chiar a proprietarului, căci limitează responsabilitatea sub-chiriașului până în momentul cererii de reziliere a contractului. Soluția aceasta jurisprudențială, apropie oarecum dispozițiunile art. 15 din legea proprietarilor de dispozițiunile art. 1753 francez, imblânzind legea românească în favoarea sub-chiriașilor. — Așa fiind, nu poate exista raport de solidaritate între locatarul principal și sub-chiriaș, și deci proprietarul nu-i va putea chema în judecată prin aceiași acțiune pentru plata chiriei și nici prin acțiuni separate dar simultane, atâta timp cât contractul principal nu va fi fost reziliat. Sub-chiriașul, executat de proprietar, deși el achitase chiria locatarului principal, are în contra acestuia acțiune de regres, pe cale principală, el neputând uza de calea sumară a legii proprietarilor.

DOCTRINA. 16. — Aici e vorba, de sigur, de pretențiuni izvorând din neplata cășturilor. Altfel textul n'ar spune că, în

pretențiunea sa, proprietarul poate să nu țină seama de descreșterile sau descărcările locatarului principal, care singur poate fi

apucat la plata daunelor provenite din faptele lui personale (C. Botez, p. 281, nota 1).

JURISPRUDENȚĂ. 17. — In conformitate cu art. 15 din legea proprietarilor, proprietarul are o acțiune directă contra subchiriașului pentru toată chiria datorită de locatarul principal, indiferent de descreșterile și descărcările

făcute de acesta. Inșă nici acest text de lege și nici vreun altul din legea proprietarilor nu creiază o solidaritate între locatarul principal și sublocatar, în favoarea proprietarului. Astfel fiind, acțiunea solidară introdusă de reclamant în contra locatarului și sublocatarului este inadmisibilă (Trib. Ilfov II, Septembrie 1919, *C. Jud.*, 1920, Nr. 10-11, p. 92).

Art. 16. — Drepturile pe care le are proprietarul față cu locatarul principal și sub-locatarii sau cesionarii, le are orice locatar, față cu sub-locatarii sau cesionarii cari vin în urmă.

COMENTAR. 1. — Am văzut că art. 1 dă locatarilor principali, față de sub-chiriașii lor, aceleași drepturi pe care le au proprietarii față de chiriașii sau arendașii lor, adică dreptul de-a uza față de dânsii de căile sumare ale legii proprietarilor. Art. 16 consacră acest drept în mod expres, și constituie un răspuns peremptoriu celora, cari au pus la îndoială dacă locatarii principali se pot folosi de legea specială în contra sub-chiriașilor, sub-arendașilor sau cesionarilor lor. Art. 16 conferă *expressis verbis* locatarilor principali de orice rang în contra sublocatarilor, cari vin în urmă, drepturile pe cari art. 15 le conferă proprietarului contra locatarului principal. Ele se vor exercita de locatarii principali, în aceleași condițiuni, în care le pot exercita proprietarii față de locatarii principali, regulele puse de art. 16 fiind dar aplicabile fără osebire dacă reclamantul e proprietarul sau un locatar principal în proces cu unul din locatarii cari vin în urmă.

DOCTRINĂ. 2.— Printr'o ficțiune a legii locatarul e considerat proprietar față de sublocatarii săi. Aceasta desigur, tot pentru a avantaja pe proprietar, căci se presupune că locatarul care va încasa regulat chiria dela sublocatarii săi, va plăti regulat la rândul lui pe proprietar (Demitriu, p. 38).

3.— De această lege se pot folosi și chiriașii principali față de subchiriași sau cesionari (P. Vasilescu, Nr. 564, p. 514).

4.— Așa dar rămâne bine stabilit că dreptul de-a se folosi de legea proprietarilor îl au nu numai proprietarii, dar și locatarii sau cesionarii lor. Dacă s'ar întâmpla deci ca și sublocatarul, subarendașul sau cesionarul să fi subînchiriat, subarendat sau subcesionat la rândul lor contractul altora, de sigur că beneficiul legii va aparține și acestor sublocatari, subarendași sau subcesionari, în baza art. 16 menționat (Alexandresco, T. IX, p. 362).

5.— Art. 16 din lege dă drepturi identice locatarului principal contra sublocatarului, însă tot numai în ce privește plata chiriei. O acțiune în daune intentată de proprietar contra sublocatarului direct, când proprietarul n'a fost față la sublocatarea imobilului,

este rău îndreptată contra acestuia, neavând cu el nici un raport direct juridic. Această argumentare se impune cu atât mai mult cu cât proprietarul, prevăzând în contractul de locațiune, posibilitatea subarendării și-a rezervat toate drepturile numai asupra arendașului principal. Prin legea proprietarilor nu se pot soluționa alte litigii decât numai în ce privește plata arenzii. Instanța a făcut deci o justă și juridică aplicare a principiilor de drept în speța de față (Const. Zotta — *Jurispr. Gen.*, 1928, Nr. 22, p. 691, sp. 1003).

6.— Art. 16 din legea proprietarilor, considerând pe locatarul sau arendașul principal ca proprietar, dispune că și el va putea la rândul lui, să uzeze de beneficiul art. 15, față de sublocatarul, subarendașul sau cesionarul său, ceiace, de astă dată, este echitabil, și ceiace vine tot în favoarea proprietarului, căci locatarul sau arendașul de bună credință, care va încasa câștiul dela sublocatar sau subarendaș, îl va plăti și el la timp proprietarului (Alexandresco—*C. Jud.*, 1909, Nr. 47, p. 382).

JURISPRUDENȚĂ. 7.— Este de principiu că cesiunea unei creanțe cuprinde toate accesoriile creanței cedate. Printre acce-

sorile creanței trebuie a pune toate mijloacele de execuțiune ce aparțin cu cedentului, fie în virtutea legii fie în virtutea convențiunei. Procedura specială a legii proprietarilor fiind creată pentru realizarea mai grabnică a drepturilor acestora, constituie unul din mijloacele de garanție pentru realizarea creanței proprietarului contra chiriașului și ca atare un accesoriu al acestei creanțe. — Nu numai principiile în materie de cesiune ci și scopul în care a fost creată legea proprietarilor conduce la soluția de mai sus. În adevăr, această lege a pus la îndemâna proprietarului o procedură sumară și urgentă în scopul de a mări creditul său și ar fi a merge contra acestui scop al legii dacă proprietarul n'ar putea transmite cesionarului său, odată cu creanța contra chiriașului, și acțiunea specială ce-i acordă legea proprietarilor. — Argumentul *a contrario* dedus din textul art. 16 legea proprietarilor că legea vorbind numai de cesionarii locatarului și sublocatarului fără a menționa și pe cesionarii proprietarului, nu are nici o valoare, de oarece distincțiunea ce s'ar face între unii și alții din cesionari nu ar fi cu nimic justificată, iar de altă parte, fiind vorba de interpretarea unei legi, nu se poate recurge la argumentarea *per a contrario*, atunci când s'ar putea ajunge la rezultatul de a crea o excepțiune la lege. — Prin urmare, Curtea de apel a făcut o bună aplicațiune a legii când a decis că cesionarul proprietarului poate reclama după legea proprietarilor contra chiriașului, chiria cedată, ca și proprietarii cedenți (Cas. I, Nr. 511/915, B. p. 472; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 38, p. 603, sp. 636; în acelaș senz Cas. I, Nr. 508/915, B. p. 472).

8.— Legea proprietarilor a fost creată numai în favoarea acestora, adică a proprietarilor, și numai aceștia pot beneficia de dispozițiunile ei, de-a avea dreptul să reclame conform acestei

legi și să se judece cu proceduri sumare. Aceasta rezultă din toate dispozițiile acestei legi, iar dacă în art. 15 și 16 se vorbește de cesionari, nu se înțelege aici căroră proprietarii le-ar cesiona arenda cuvenită lor, adică cu alte cuvinte, nu este vorba, în speță, de cesionari ai cășturilor, ci de cesionarii contractului de arendă, adică de acei căroră a-rendașul le-ar fi trecut contractul de arendă. Legea voește ca în contra acestora proprietarul să aibă dreptul de a reclama cu procedura sumară a acestei legi. Legiuitorul n'a voit însă să a-vantageze și pe cesionarii arenzilor căci dacă ar fi voit ar fi spus-o anume.— Astfel fiind, cesionarul de cășturi nu poate reclama pe baza legii proprietarilor contra aceluia care datorește arenda ce îi s'a cesionat, rămânând să-și valorifice preferențele sale pe calea dreptului comun, iar nu pe baza unei legi de strictă interpretare cum este legea proprietarilor, creată numai în favoarea proprietarilor (A. J Iași, 17 Iunie 1914, *C. Jud.*, 1915, Nr. 49, p. 406).

9.— Calea sumară prevăzută de legea proprietarilor poate fi utilizată și de chiriașul principal contra sublocatarilor în conformitate cu art. 16 din această lege (Trib. II Iași, 12 Sept. 1923, *Justiția*, 1923, Nr. 3, p. 15).

10.— Legea proprietarilor poate fi utilizată nu numai de către proprietar, pentru executarea contractului de locațiune, ci și de către acei, cari având folosința unui imobil și subînchirindu-l, caută a-și valorifica contractul de locațiune astfel format.— Aceasta cu atât mai mult cu cât art. 16 din legea proprietarilor dispune în mod expres că drepturile pe care le are proprietarul față cu locatarul principal și sublocatarii sau cesionari, le are și orice locatar, față cu sublocatarii sau cesionarii, cari vin în urmă (Ocol

II Iași, 1 Mai 1923, *Jus tiția*, 1923, Nr. 9, p. 15).

11.— Potrivit art. 16 din legea proprietarilor, drepturile pe care le are proprietarul față cu locatarul principal, le are orice locatar față de sublocatarul său, și față de cesionarii care vin în urmă (A. IV Buc., Nr. 317/930, *Jurispr. Gen.*, 1931, Nr. 5, p. 146, sp. 185; B. C. de Apel, 1930, Nr. 19, p. 412, sp. 143).

12.— Dacă potrivit dispozițiilor art. 16 din legea proprietarilor, drepturile pe care le are proprietarul față de chiriașul principal, le are și chiriașul principal față de sub-locatarul său, aceste drepturi însă nu mai pot subsista după ce contractul de închiriere sau arendare între proprietar și chiriașul principal a expirat sau a fost reziliat. În atare caz, chiriașul principal, pentru realizarea pretențiunilor sale contra sublocatarului său, se va adresa justiției după procedura dreptului comun (Trib. Dorohoi, Nr. 319/920, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 7, p. 210, sp. 416).

13.— Legea proprietarilor e o lege emanantă de procedură, care nu acordă nici un drept peste cele prevăzute în legile civile, ci acordă numai o procedură rapidă pentru realizarea drepturilor proprietarilor, deci sensul art. 16 este ca chiriașul principal, în cazul când va avea un drept după legile civile, și-l va putea valorifica pe calea sumară a legii proprietarilor, nu

însă și atunci când e vorba de aplicarea unei legi speciale, cum e cea de prelungire a contractelor de închiriere și care nu acordă vreun drept deosebit chiriașului principal (Ocol II Buc., Nr. 698/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 28, p. 870, sp. 1596).

14.— Legea proprietarilor este de strictă interpretare și din spiritul și din economia acestei legi rezultă neîndoios că sfera ei de aplicațiune este rezervată numai la rezolvarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, derivând din contractele dintre aceștia.— Cum în speță nu se constată că între reclamanți și pârât ar exista vreun atare contract de închiriere, greșit se cată prin acțiunea de față a se uza de calea sumară ce oferă legea proprietarilor.— Deși reclamanții își sprijină calitatea și drepturile ce invocă pe baza unui contract de închiriere obținut dela proprietarul imobilului, invocând în beneficiul lor, că ar fi niște adevărați cesionari ai drepturilor proprietarului, totuși acești reclamanți fiind la rândul lor chiriași, nu se pot investmânta decât cu un drept personal decurgând din contract și că proprietarul închiriind nu poate cesiona drepturile sale *in rem* asupra bunului închiriat.— Astfel fiind, se constată și din acest punct de vedere că reclamanții n'au calitatea de-a introduce acțiunea de față, care cată a fi respinsă (Trib. Iași I, Nr. 513 din 1930, *Jurispr. Gen.*, 1932, Nr. 1, p. 21, sp. 19).

Art. 17. — Dacă proprietarul a primit sublocățiunea sau cesiunea contractului, locatarul principal este considerat ca descărcat față de locatarul său; el păstrează însă toate drepturile sale, față cu sublocatarul sau cesionarii săi.

COMENTAR. 1.— Dacă proprietarul acceptă subînchirierea sau cesiunea contractului, locatarul principal este considerat descărcat față de proprietar. El își menține însă toate drepturile sale față de subchiriașii săi, căci asemenea locatar poate avea față de subchiriașii sau de cesionari, interese particulare ale sale, cum ar fi în primul loc diferența în plus de chirie. Pentru aceste pretențiuni, el păstrează nu numai drepturile, pe care îi le conferă art. 15 și 16, dar și dreptul de a folosi calea sumară a legii, atunci când e vorba de realizarea lor prin justiție. — Acceptarea subînchirierii de către proprietar operează de drept. Ea poate fi și tacită. Simpla inserare în contractul principal de locațiune că subînchirierea sau cesiunea este permisă, nu implică acceptarea de către proprietar a sublocățiunii. Acceptarea aceasta făcându-se *intuitu personae*, proprietarul nu poate accepta sublocățiunea decât numai după ce, cunoscând pe subchiriaș, își va putea da seama dacă acesta îi prezintă așa garanții în executarea contractului, încât să poată renunța la obligațiunile, pe care le are față de dânsul chiriașul principal, lată dar pentru simpla inserare în contract a permisiunii de subînchiriere, nu poate constitui o prezumție de acceptare tacită a ei, de către proprietar.

DOCTRINĂ. 2.— Când proprietarul primește sublocățiunea sau cesiunea contractului, el nu va mai putea apuca pe locatarul principal, ci numai pe sublocatari. Situația sublocatarilor însă rămâne tot atât de oneroasă, căci ei pot fi urmăriți și de proprietar și de locatarul principal (Demifriu, p. 39).

3.— În caz când proprietarul primește sau aprobă sublocățiunea, subarendarea sau cesiunea contractului, el nu mai poate apuca pe locatarul sau arendașul principal, care rămâne descărcat ci numai pe sublocatar, subarendăș sau cesionar, cari vor putea fi urmăriți nu numai de proprietar, dar și de locatarul sau arendașul principal (Alexandresco, T. IX, p. 363).

4.— Am văzut că după art. 15 din legea menționată, proprietarul poate cere câștial nu numai dela locatarul sau arendașul său, dar și dela sublocatarul sau subarendășii cu cari el n'a contractat. În caz însă când proprietarul primește sau aprobă,

fi în mod expres, fie tacitamente, sublocățiunea, subarendarea sau cesiunea contractului, el nu mai poate apuca pe locatarul sau arendașul principal, care rămâne descărcat, ci numai pe sublocatar, subarendăș sau cesionar, cari vor putea fi urmăriți nu numai de proprietar, dar și de locatarul principal (art. 17) (Alexandresco — *C. Jud.*, 1909, Nr. 47, p. 383).

5.— Primirea sau aprobarea sublocățiunii, subarendării sau cesiunii contractului, poate fi expresă sau tacită. Faptul, din partea proprietarului, de a primi câștial dela sublocatar, subarendăș sau cesionar, ar constitui necontestat o aprobare tacită a sublocățiunii, subarendării sau cesiunii contractului (Alexandresco, T. IX, p. 363, nota 2).

6.— În legătură cu chestiunea a doua (dacă locatarul principal mai poate să răspundă de faptele sublocatarului, când în contractul de închiriere s'a prevăzut dreptul de subînchiriere) observăm că art. 17 din legea proprietarilor arată că dacă proprietarul a pri-

mit subînchirierea sau cesiunea contractului, locatarul principal este considerat ca descărcat față de locatarul său.—După acest articol nu simpla înscriere în contract a clauzei că subînchirierea este permisă, face ca locatarul să fie descărcat, când acesta subînchiriaza. Pentru a opera descărcarea, proprietarul trebuie să accepte subînchirierea făcută. Consimțământul proprietarului, în cazul acesta, se dă asupra unui act individualizat. Numai știind cine este persoana subchiriașului, proprietarul poate să aprecieze, că nu mai este nevoie să fie ținut și locatarul principal de obligațiunile rezultând din închiriere.—Deci clauza din contractul de închiriere, că subînchirierea este permisă, nu exonerează pe chiriașul principal, după ce a subînchiriat, de obligațiunile din contractul de închiriere, numai prin faptul existenței acestei clauze.—Exonerarea se produce numai când după subînchiriere, proprietarul înțelege ca subchiriașul să răspundă de obligațiile contractului, nu și locatarul principal (Hariton Udrea — *C. Jud.*, 1933, Nr. 20, p. 319).

7.—Trebuie însă să observăm că nici sublocațiunea, nici cesiunea contractului nu scutesc pe locatarul principal de obligațiunile contractate de dânsul față de locatar; el rămâne deci, în orice caz, obligat către acesta din urmă, care nu are nici un raport juridic cu sublocatarul, subarendășul sau cesionarul, afară de cazul când el ar fi acceptat sublocațiunea sau cesiunea contractului,—art. 17 legea asupra drepturilor proprietarilor din 1903 (Alexandrescu—*Dreptul*, 1909, Nr. 12, p. 93).

8.—Sublocațiunea nu modifică întru nimic raporturile dintre proprietar și locatarul principal; acesta rămâne deci, obligat a plăti proprietarului întreaga chirie sau arendă stipulată în contract, afară numai dacă a obținut o descărcare din partea pro-

prietarului. Acceptarea sublocațiunei de către proprietar echivalează cu o asemenea descărcare. Nu, după dreptul comun, care cere o clauză formală în acest senz (art. 1132 c. civ.); da, după legea proprietarilor, care cere o clauză formală în senzul contrar (C. Hamangiu—*Pand. Rom.*, 1922, 2. 117).

JURISPRUDENTĂ. 9.—Conform art. 17 din legea proprietarilor, dacă proprietarul primește sublocațiunea, fie chiar în mod tacit, locatarul principal este considerat ca descărcat față de locatarul său (Cas. I, Nr. 190/909, B. p. 414; *C. Jud.*, 1909, Nr. 47, p. 380).

10.—Potrivit art. 17 din legea proprietarilor, raportul juridic dintre proprietar și sublocatar este stabilit de drept, din moment ce proprietarul a primit sublocațiunea (Cas. I, Nr. 40/920, *C. Jud.*, 1920, Nr. 61, p. 495).

11.—Convențiunile ca și hotărârile judecătorești, n'au efect decât între părțile contractante și prin ele nu se poate aduce nici o atingere drepturilor terților, față de care ele rămân *res inter alios acta*, — în consecință nu pot constitui titluri cari să li se poată opune.—Față cu acest principiu, actul autentic intervenit între apelanta proprietară și chiriașul său, prin care aceștia declară reziliat contractul de închiriere al imobilului — care este acum deținut de intimatul contestator, în baza unui act de cesiune vizat anterior de administrația financiară — dă drept apelantei, în virtutea art. 20 legea autentificărilor, să ceară executarea actului autentic de reziliere și să obțină evacuarea imobilului, însă numai contra fostului chiriaș nu și față de contestator, care n'a luat parte la acel act (A. IV Buc., Nr. 360/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 26, p. 811, sp. 1784).

12.—Când proprietarul acceptă sublocațiunea, se stabilește

un raport juridic între proprietar și sublocatar, care are calitatea de-a veni și invoca contra proprietarului dispozițiunile legii asupra măsurilor excepționale chiar și în cazul când locatarul principal a renunțat formal la contract (Trib. Ilfov II, Ord. Nr. 5005/916, *C. Jud.*, 1916, Nr. 34, p. 277).

13.— Dispoziția art. 17 din legea proprietarilor nu este o dispoziție nouă și contrarie regulilor de drept, stabilite de codul civil, ci a fost introdusă în menționata lege tocmai în scopul de-a tăia controversa ce mai exista asupra chestiunii raporturilor dintre proprietari și arendași și subarendași (Trib. Suceava, *Jurn.* Nr. 4147/905, *C. Jud.*, 1905, Nr. 67, p. 534).

14.— Chiriașul răspunde de actele sub-chiriașului său, de oarece raportul juridic fiind încheiat între proprietar și chiriaș, acesta are să răspundă față de proprietar de orice fapt privitor la imobil, și aceasta chiar atunci când s'a permis subînchirierea, fiindcă prin această permisiune s'a căutat numai să se avantajeze chiriașul nu să fie degajat de responsabilitate. Această interpretare nu este contrazisă de art. 17 din legea proprietarilor, care zice că atunci când proprietarul a primit locațiunea, locata-

rul principal este considerat ca descărcat față de locatarul său. Ceiace vizează art. 17 din legea proprietarilor este o subînchiriere făcută și pe care proprietarul o acceptă, iar nu clauzele din contractele de închiriere, care permit subînchirierea. De altfel, este și rațională această interpretare, fiindcă la facerea contractului de închiriere, proprietarul nu cunoștea persoana subchiriașului pentru a aprecia dacă mai trebuie ținut răspunzător și chiriașul principal, pe când după facerea subînchirierii, proprietarul cunoscând persoana subchiriașului, el este în măsură să aprecieze dacă pentru subînchiriere nu răspunde numai subchiriașul sau să fie ținut mai departe răspunzător și locatarul principal (Trib. Ilfov I, Nr. 706 din 1933, *C. Jud.*, 1933, Nr. 23, p. 364).

15.— Potrivit dispozițiilor art. 15, 16 și 17 din legea proprietarilor, atunci când proprietarul acceptă sublocațiunea, stabilindu-se un raport juridic direct între proprietar și sublocatar, sublocatarul are calitatea de-a veni și invoca în contra proprietarului dispozițiunile legii măsurilor excepționale (Trib. Ilfov II, 29 Aprilie 1916, *Dreptul*, 1916, Nr. 32, p. 251).

Art. 18. — Lucrurile ieșite din casă sau după moșie, a căror cerere de readucere s'a făcut în termenii prevăzuți de art. 1730 din Codul civil, sau se vor sechestra și depune în casă sau pe moșie, ori se vor păstra în alt loc fixat de președinte.

Aceiași măsură va fi luată și pentru lucrurile locatarului, în caz de expulsare a lui, când el nu ar voi să le ridice, sau când vor fi sechestrate pentru neîndeplinirea obligațiilor sale.

COMENTAR. 1.— Art. 18 este o repetiție a dispozițiilor art. 1730 c. civ. și 610 pr. civ., cu singurul adaus că lucrurile ieșite din imobil și readuse, sau lucrurile neridicate de chiriașul expulzat, vor putea fi păstrate și în alt loc, fixat de președinte sau de judecătorul de ocol. Aceasta pentru a da imobilul liber la dispoziția proprietarului. Acelaș drept îl vor avea și locatarii principali față de subchiriașii sau sub-arendașii, cari vin în urmă.

DOCTRINĂ. 2.— Legiuitorul a dorit ca proprietarul să aibă privilegiu pe lucrurile locatarului, dar a permis ca păstrarea să se facă sau pe moșie sau în alt loc.—Tot așa se va proceda și cu lucrurile locatarului expulzat, când el nu ar voi să le ridice de bună voie, sau când ar fi sechestrat pentru neîndeplinirea obligațiilor sale; de unde rezultă că proprietarul care n'are încredere în cinstea locatarului său, poate, odată cu chemarea lui în

înțea judecătorului, să ceară și sechestrul asigurător: dreptul comun își are imperiul său (Demitriu, p. 39).

3.— Art. 18 din legea proprietarilor, în dorința de a păstra neatinș privilegiul proprietarului, conferă prezidentului tribunalului sau judecătorului de ocol, facultatea de a încuviința ca aceste mobile să se sechestreze în alt loc, fixat de acești magistrați (Alexandresco, T. IX, p. 364).

Art. 19.—Locatarul și orice persoană s'ar găsi păgubită prin o executare cerută, sau expulzare nefundată și obținută de proprietar, dacă nu a uzat de calea apelului, conform art. 12, sau de a contestațiunii, conform art. 13, este în drept a reclama dela acesta, pe cale principală, despăgubirile ce i se cuvin.

Acțiunea în daune-interese se prescrie în termen de șase luni dela ultimul act de executare.

Art. 19. — Locatarul și orice persoană s'ar găsi păgubită prin o executare cerută sau expulzare nefundată și obținută de proprietar...

COMENTAR. 1.— Legea conferă proprietarilor drepturi largi și le pune, în același timp, la dispoziție o procedură atât de sumară, încât pârâțul poate fi adesea lipsit până și de dreptul de apărare. Din această pricină chiriași pot fi expuși la executări nedrepte din partea unor proprietari abuzivi. Mai cu seamă nu sunt excluse surprizele în materiile prevăzute de art. 2; ele rezolvându-se fără citarea părților, chiriașul nici nu e pus în cunoștință că proprietarul a făcut cerere de executare în contra lui. Pentru a remedia la această situație și pentru a pune pe chiriaș la adăpost de asemenea execuțiuni nefundate, legiuitorul a înscris art. 19, care deschide chiriașului o acțiune în daune contra proprietarului abuziv, în caz de execuție nefundată. Această acțiune va putea fi folosită și de terții păgubiți printr'o astfel de execuție. Deasemenea vor putea intenta acțiunea prevăzută de art. 19, și sub-chiriașii, locatarului principal, care a abuzat de legea specială.— Textul e de strictă interpretare; el referindu-se numai la o executare nefundată, obținută de proprietar pe baza legii din 1903, el nu este aplicabil atunci când executarea chiriașului s'a făcut pe baza vreunei alte legi.

DESBATERI PARLAMENTARE. — *Expunere de motive.* 2.— Am prevăzut în proiectul de față dreptul pentru cel expulzat, sau a cărui avere s'a urmărit pe nedrept, de a cere despăgubiri de la proprietarul urmăritor; am circumscris însă exercițiul acestui drept în termenul de șase luni dela executare.

DOCTRINĂ. 3.— Dacă cetim însă acest art. 19, vedem imediat că el conține dispozițiuni referitoare la evacuarea sau obținerea de către proprietar a executării asupra averii chiriașului, prin ordonanță prezidențială, ordonanță contra căreia, fiind dat termenele extrem de scurte, impuse de legiuitor, chiriașul nu ar fi putut uza de dreptul de apel sau contestație; căruia îi se îngăduie a cere, pe cale principală, daune pentru e=

vacuare sau executare injustă.— Nu rezultă însă din art. 19 că ar fi loc la vre-o cale de atac specială instituită de legiuitor, în vederea judecării ce s'ar fi urmat cu chiriașul, citat la fostul său domiciliu (Ion N. Stambulescu - *Pand. Rom.*, 1926. 1. 145).

JURISPRUDENȚĂ. 4.— Potrivit art. 19 din legea proprietarilor, locatarul sau orice altă persoană s'ar găsi păgubită printr'o executare cerută sau expulzare nefundată și obținută de proprietar, este în drept a reclama dela acesta despăgubiri, iar acțiunea în daune se prescrie în termen de 6 luni dela ultimul act de executare.— Acest text referindu-se la pagubele produse chiriașului printr'o expulzare nefundată, obținută în baza legii proprietarilor, nu poate fi aplicat atunci când pro-

prietarul a introdus acțiunea sa pe baza legii chiriilor, iar nu în baza legii proprietarilor (Cas. J, Nr. 1407/930, *Jurispr. Gen.*, 1930, Nr. 34, p. 1077, sp. 1362).

5.— Dacă s'a obținut o ordonanță prezidențială pe bază de contract autentic, pentru călcarea altor clauze din contract decât neplata arenzei, și în baza ei arendașul a fost evacuat, este evident că proprietarul e în culpă prin singur acest fapt și urmează a despăgubi pe arendaș de daune, conform art. 19 din legea proprietarilor (A. III Buc., Nr. 114/924, *Jurispr. Gen.*, 1924, Nr. 21, p. 657, sp. 1214).

6.— În procesele intentate conform legei agrare, cererea reconvențională a arendașului, de-a fi se plăti daune pentru însemnări, o asemenea cerere poate fi făcută de locatar, conform art. 19 din legea proprietarilor și dacă, ca în speță, a făcut-o la prima instanță, unde a redus pretențiunile sale la despăgubiri uzând apoi de calea apelului, conform art. 12, hotărârea în apel nu este susceptibilă de opoziție, astfel că Curtea de apel respingând opoziția ca inadmisibilă, n'a violat nici un text de lege (Cas. I, Nr. 79/923, *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 12, p. 320, sp. 246).

dacă n'a uzat de calea apelului, conform art. 12 sau de a contestației, conform art. 13...

COMENTAR 7.— Pentru ca locatarul sau terțul lezat să poată folosi acțiunea la care îi dă dreptul art. 19, legiuitorul îi impune condițiunea, prescrisă și de art. 12 și 13, de-a nu fi uzat de calea apelului sau a contestației. Dispoziția aceasta este perfect logică și în conformitate cu economia întregii legi. În adevăr, dacă locatarul a atacat hotărârea executată de proprietar, fie cu apel, fie în contestație; dacă el s'a apărat și totuși a fost executat, aceasta însemnează că judecata nu i-a dat dreptate, și deci nu va fi în cazul unei execuțiuni nefundate, singura ipoteză în care devine aplicabil art. 19. Dacă chiriașul a făcut apel sau contestație și nu s'a prezentat în instanță ca să le susțină, deși apărându-se, ar fi căpătat câștig de cauză, el nu va putea folosi nici în asemenea caz calea art. 19, căci în asemenea ipoteză, chiriașul nu mai poate invoca surpriza sau reaua-credință a proprietarului; el a știut că a fost chemat în judecată; a avut posibilitatea să se apere, și dacă n'a făcut-o este în culpă, — și din propria sa culpă, el nu-și va putea crea un drept contra proprietarului.

DOCTRINĂ. — 8. — Orice persoană străină de locatar poate, pe calea principală (art. 19), să se plângă de o executare cerută sau de o expulzare nefundată, și singurele fine de neprimire ce îi se pot opune, sunt faptul că a uzat de calea apelului sau a contestației, Atât și nimic mai mult.— Prin urmare, dacă proprietarul, în acțiunea ce un terțiu (creditorul gagic, de exemplu, care are un drept real asupra recoltei) ar porni potrivit art. 19, plângându-se de netemeinicia unei ordonanțe prezidențiale, care încuvințează rezilierea și evacuarea,

ar opune acestuia ca fine de neprimire faptul că mai înainte locatarul a făcut contestație și a fost respinsă, acest fine de neprimire nu poate fi ținut în seamă, de oarece cazurile când o acțiune, conformă cu art. 19 al legei proprietarilor, nu poate să fie primită sunt de strictă interpretare, și nu se poate impune o decădere de drepturi, pe care legea nu o ordonă expres (Meșterul V.— *Legea*, 1912, Nr. 3, p. 25).

9.— E evident că locatarul pierde dreptul de-a intenta acțiune pe cale principală pentru

despăgubiri numai dacă a uzat de calea apelului sau a contestației în contra unei hotărâri prin care proprietarul a obținut executarea sau expulzarea, nu însă și atunci când mai înainte și independent de orice cerere de executare sau expulzare din partea proprietarului, locatarul pornește acțiune în reziliere și daune, contra proprietarului. Decăderile fiind de strictă interpretare, ele nu pot fi extinse pe cale de analogie (C. Botez și Eug. Barasch, p. 121).

JURISPRUDENȚĂ. 10. — Contestațiunea sau acțiunea în daune nu poate fi exercitată decât de partea care n'a făcut apel contra hotărârii dată (Trib. Olt, 11 Decembrie 1908, *Dreptul*, 1909, Nr. 43, p. 343).

11.— Conform art. 19 din legea proprietarilor, locatarul și orice persoană care s'ar găsi păgubită printr'o executare cerută sau expulzare nefundată și obținută de proprietar, dacă n'a uzat de calea apelului sau a contestației, este în drept a reclama dela acesta pe cale principală despăgubirile ce îi se cuvin (Ocol T. Severin, Nr. 1460/904, *C. Jud.*, 1905, Nr. 19, p. 151).

12.— După art. 12, 13 și 19 din legea proprietarilor, locatarul sau orice persoană interesată pierde dreptul de-a intenta o acțiune pe cale principală pentru despăgubiri numai dacă a uzat de calea apelului sau a contestației în contra unei hotărâri prin care proprietarul a obținut executarea sau expulzarea cerută de dânsul, iar nu și atunci când mai

înainte, deși independent de orice cerere de executare și expulzare din partea proprietarului, locatarul pornește acțiune în reziliere și daune contra proprietarului (Cas. I, Nr. 72/909, B. p. 125; *Dreptul*, 1909, Nr. 35, p. 273; *C. Jud.*, 1909, Nr. 48, p. 387).

13.— Obiecțiunea trasă din art. 12, 13 și 19 din legea proprietarilor, după care cel ce a uzat de calea contestațiunei nu mai este primit a reclama despăgubiri pe cale principală, are a fi propusă în acțiunea principală asupra daunelor, iar nu cu ocazia contestației (Cas. II, Nr. 66/914, B. p. 694; *Jurispr. Rom.*, 1914, Nr. 23, p. 363, sp. 377).

14.— Prin art. 19 legea proprietarilor se dă drept oricărei persoane, care s'ar găsi păgubită prin executarea contractelor de arendare sau expulzarea arendașului să ceară daune. — Din ambele aceste puncte de vedere intimata avea dreptul să facă contestație în cauză, fie în calitatea sa de creditoare, pentru a-și apăra drepturile sale, fie pentru a susține drepturile debitorului său, arendașul executat. — În orice caz, din moment ce hotărârea prin care s'a respins contestația arendașului nu era definitivă, autoritatea lucrului judecat nu există, el putând-o ataca pe calea apelului, celace a și făcut, și întrucât apelul este devolutiv și apelurile sunt conexe, bine stă creditoarea în instanță (A. I Galați, Nr. 75/912, *Legea*, 1912, Nr. 3, p. 23).

... este în drept a reclama dela acesta pe cale principală.

COMENTAR. 15.— Art. 19 dă chiriașului dreptul să acționeze pe proprietar pentru daune, în cazul unei execuțiuni nefundate. Întrucât locatarul nu poate folosi căile sumare ale legii, art. 19 îi deschide calea ordinară, prevăzută de art. 20, care îi dă dreptul la o judecată, tot pe baza legii proprietarilor, însă cu o procedură mai lentă și cu termene de atac mai lungi, așa cum sunt prevăzute de art. 21 din lege, și pe care le vom examina sub articolele respective.

DESBATERI PARLAMENTARE. — *Raportul la Senat. 16.*—

În fine, calea ordinară este deschisă pentru cel ce nu a uzat

nici de contestațiune, pentru a cere despăgubiri, în caz când ar dovedi că executarea a fost ilegală și fi s'au cauzat daune întese.

DOCTRINĂ. 17.— Acțiunea în daune, pe care art. 19 o rezervă locatarului sau arendașului și ori cărei alte persoane lezate printr'o

executare sau expulzare nedreaptă, se exercită conform dreptului comun, dacă cel lezat n'a uzat de calea apelului sau a contestației (Alexandresco, T. IX, p. 344).

18.— Această acțiune se va judeca după dreptul comun (Demitriu, p. 40).

...despăgubirile ce îi se cuvin.— Acțiunea în daune — interese se prescrie în termen de șase luni de la ultimul act de executare.

COMENTAR. 19.— Chiriașul păgubit printr'o execuție nefundată, nu poate cere proprietarului decât daune. El nu poate pretinde reintegrarea în imobil, în caz de expulzare, întrucât pe calea art. 19 nu se retractează hotărârea, care a dat loc executării abuzive, care a căpătat autoritate de lucru judecat.— În ce privește cuantumul daunei, legea nu precizează nimic; textul se exprimă în mod generic, „daunele ce îi se cuvin“. Infrucăt e aci vorba de o executare nefundată, ne găsim în cazul clasic al abuzului de drept. Judecata va ține dar seama, în aprecierea daunei, de principiile care cărmuesc aceasta materie.— Pentru ca locatarul să poată obține daunele la care îi dă dreptul art. 19, nu ajunge ca proprietarul să fi obținut numai hotărârea. Dacă el nu păsește la executarea ei, locatarul sau terțele persoane nu se pot plânge de nici un prejudiciu, și deci nu vor avea drept la daune.— Acțiunea prevăzută de art. 19 se prescrie după trecere de șase luni, dela ultimul act de executare. Această măsură a fost luată de legiuitor, pentru a nu expune prea multă vreme pe proprietar, acțiunei în daune a chiriașului și a nu prefaca astfel această acțiune într'un instrument de șicană perpetuă în mâinele chiriașului, în loc ca ea să rămână pentru el numai un mijloc de prevenire a abuzurilor proprietarilor de rea credință și o cale de reparare a unor pagube suferite pe nedrept.

DOCTRINĂ. 20.— Dacă ornanța judecătorului sau prezidentului n'a fost adusă la îndeplinire, nu poate să fie vorba de o acțiune în daune, neexistând în specie prejudiciu (Alexandresco, T. IX, p. 344).

21.— Însă pentru a nu se vedea expus totdeauna proprietarul la o astfel de acțiune s'a prescris un termen fatal de șase luni înăuntrul căruia acțiunea în daune trebuie intentată (Demitriu, p. 40).

22.— Prin art. 19 s'a voit a se garanta locatarul contra proprietarului de rea credință, însă pentru a nu se vedea expus totdeauna proprietarul la o astfel

de acțiune, s'a prescris un termen fatal de șase luni înăuntrul căruia acțiunea în daune trebuie intentată (Demitriu, p. 40).

JURISPRUDENȚĂ.— 23.— Pentru ca locatarul păgubit să poată intenta proprietarului acțiunea în daune, prevăzută de art. 19, trebuie ca proprietarul să fi executat hotărârea obținută contra locatarului; astfel o asemenea acțiune intentată de locatar proprietarului mai înainte ca acesta să fi executat hotărârea obținută contra locatarului este lipsită de interes (Ocol Focșani, Nr. 2282/905, C. Jud., 1905, Nr. 78, p. 623).

Art. 20. — Asemenea și proprietarul sau locatarul care nu a cerut executarea conform legii de față, sau a cărei cerere de executare a fost respinsă, poate să reclame drepturile sale pe cale ordinară, întrucât el n'a apelat hotărârea președintelui sau a judecătorului de ocol și nu a uzat de dreptul de contestație.

Art. 20. — Asemenea și proprietarul sau locatarul, care n'a cerut executarea conform legii de față...

COMENTAR. 1.— Am văzut că art. 19 dă dreptul chiriașului păgubit printr'o executare nefundată, să reclame despăgubiri pe calea ordinară. Art. 20 deschide această cale și proprietarului, care n'a cerut executarea după normele procedurii sumare. Întrucât legea din 1903 este facultativă pentru proprietari, ei pot renunța la procedura sumară, care constituie pentru dânșii o favoare și nu o obligațiune. Art. 20 consacră din nou acest principiu, înscris la art. 1, arătând care este calea pe care trebuie s'o urmeze proprietarul care a renunțat la procedura sumară.— Proprietarul va putea folosi calea ordinară pentru realizarea tuturilor drepturilor care izvorăsc din contract, fie că e vorba de un contract sub semnătură privată, fie că e vorba de un contract autentic și investit cu formula executorie. Cu alte cuvinte, dar, proprietarul va putea renunța și la dispozițiunile art. 2, pentru a-și urmări drepturile pe calea ordinară deschisă de art. 20.— Locatarul principal are aceleași drepturi față de sub-chiriașii săi, căci el putând face cerere după procedura sumară, cu atât mai mult va putea acționa pe sub-chiriaș pe calea ordinară prevăzută de art. 20.

DESBATERI PARLAMENTARE. Raportul către Senat. 2.— De-asemenea și proprietarul poate uza de calea ordinară, fie că el nu a cerut executarea conform regulilor stabilite prin proiectul de lege ce este în discuție, fie că cererea lui a fost respinsă.

DOCTRINĂ. 3.— Acest text rezervă calea ordinară proprietarului sau locatarului principal, față de sub-locatarul său (Alexandresco, T. IX, p. 345).

4.— Care e sensul cuvintelor „când nu a cerut executarea conform legii de față?” Adică când putea să ceară executarea în baza legii de față dar n'a cerut-o, prin urmare numai în cazurile care le prevede această lege și care le-am explicat mai sus. Nu putem zice că din această frază reiese că și în cazurile prevăzute de codul civil se va aplica art. 20 de care vorbim (Demetriu p. 47).

5.— Este o acțiune ordinară care se judecă tot după legea proprietarilor însă mai puțin urgent și în fața a două judecători (N. Jac Constantinescu, p. 180).

6.— În textul oficial se zice: locatorul, iar în toate edițiile legii proprietarilor se zice: locatarul. După toate probabilitățile, legea a înțeles a vorbi de locatarul principal, care față de sub-locatarii săi, exercită drepturile proprietarului, — art. 16 (Alexandresco, T. IX, p. 345, nota 1).

7.— Locatarul principal față de sub-chiriaș, căci chiriașii sau arendașii nu pot fi presupuși a avea în patrimoniul lor, câștigată o executare, conform legii proprietarilor (V. Benișache, p. 32).

8.— A doua sentință a Tribunalului decide că cazurile în care proprietarul se poate judeca conform art. 20 urm. din legea pro-

prietarilor, sunt arătate de lege în mod limitativ și că, în privința celorlalte cazuri prevăzute de codul civil, în care nu este permis proprietarului de a se judeca în baza acestei legi, el are calea ordinară a dreptului comun, care, cu drept cuvânt, adaugă tribunalul, nu trebuie confundată cu calea ordinară prevăzută de art. 20 și urm. din legea proprietarilor (Alexandresco — *Dreptul*, 1909, Nr. 43, p. 344).

JURISPRUDENȚĂ. 9.— Din combinațiunile art. 1, 3, 19, 20 și 21 din legea proprietarilor rezultă că pentru realizarea tuturilor drepturilor, cari izvorăsc din contractele de închiriere și de arendare, atât proprietarul cât și locatarul pot uza de căile sumare prescise de această lege, dacă vor voi să aleagă aceste căi facultative și de favoare pentru proprietari și locatari, dar prin aceasta nu li s'a închis căile ordinare de drept comun, pe cari le pot exercita după alegerea lor, spre a-și valorifica drepturile (Cas. I, Nr. 379/908, B. p. 1632; *C. Jud.*, 1908, Nr. 81, p. 658).

10.— Din înlănțuirea tuturilor

dispozițiilor reese învederat că legea proprietarilor prevede o procedură sumară, lăsată la facultatea proprietarului, sau îi rezervă calea acțiunii ordinare cu suprimarea dreptului de opozițiune și reducerea termenului de apel, oridecâte ori proprietarul își întemeiază acțiunea sa pe violarea clauzelor contractului de arendare (A. I Galați, Nr. 51/915, *C. Jud.*, 1916, Nr. 45, p. 365).

11.— Din dispozițiunile combinate ale art. 20 și 21 din legea proprietarilor rezultă că proprietarul sau locatarul, care n'a cerut executarea conform acestei legi, pot să reclame drepturile lor pe calea ordinară (Cas. I, Nr. 518 din 1903, B. p. 1373; *Dreptul*, 1903, Nr. 85, p. 697).

12.— Din dispozițiunile art. 1, 20 și 21 legea proprietarilor rezultă că proprietarii, pentru realizarea tuturilor drepturilor, cari izvoresc din contractul de închiriere și de arendare, au facultatea de-a uza de calea sumară și expeditivă prevăzută de art. 1 din lege sau de calea ordinară în conformitate cu art. 20 din lege (Cas. II, Nr. 145/913, B. p. 1413).

...sau a cărui cerere a fost respinsă, poate să reclame drepturile sale...

COMENTAR. 13.— Acțiunea pe calea ordinară nu este deschisă numai proprietarului, care a renunțat benevol la procedura sumară, ci și proprietarului a cărui cerere, intentată pe calea urgentă, a fost respinsă de președintele tribunalului sau de judecătorul de ocol. Această dispoziție, a art. 20, a dat loc la discuțiuni. S'a obiectat, și cu drept cuvânt, că ea nesocotește principiul autorității lucrului judecat, prin aceea că se dă dreptul proprietarului să abandoneze un proces pierdut în primă instanță și să-l reinceapă, tot în prim resort, însă pe altă cale. Înalta Curte a încercat să dea o soluție, care să împace textul legii cu principiul autorității lucrului judecat. Curtea de Casație a decis că proprietarul va putea face o nouă cerere, numai în cazul când prima cerere i-a fost respinsă pe motiv că nu se poate judeca pe calea sumară prevăzută de legea proprietarilor. În așa situație, nedându-se o hotărâre asupra fondului pricinii, proprietarul va putea intenta acțiunea prevăzută de art. 20, nu numai fără a știrbi autoritatea lucrului judecat, ci dimpotrivă conformându-se hotărârii de respingere, care interzicându-i procedura sumară, îi indică implicit calea ordinară. Soluția aceasta logică și în conformitate cu principiile generale de drept, păcătuște însă prin aceea că adaugă la lege. În adevăr, vom vedea că singura condiție, pe care o cere legea, pentru ca proprietarul să poată intenta o ac-

două acțiuni, este ca el să nu fi atacat hotărârea prin care i-a fost respinsă prima cerere, nici cu apel și nici cu contestație. Nicăiri însă legea nu cere ca prima acțiune să-i fi fost respinsă numai pe motiv de incompetență a Camerei de consiliu, iar nu pe motive de fond, și acolo unde legea nu distinge, nici judecata nu va putea distinge. Apoi, în al douăilea rând, în caz dacă președintele sau judecătorul de ocol, găsește că cererea proprietarului a fost rău îndreptată în Camera de consiliu, el n'o va putea respinge ci va fi obligat s'o trimită în ședință publică. Deci soluția Curții de Casație se bazează pe o ipoteză, irealizabilă în drept. Dar soluția aceasta mai păcătuiește și prin aceea că e în contradicție cu o altă jurisprudență, de astă dată constantă a Înaltei Curți, care face iarăși imposibilă în realitate respingerea primei cereri a proprietarului. A ne ocupa însă aci de această contradicție, ar fi să anticipăm asupra altei materii și să ne repetăm. De-aceia ne vom ocupa, de această latură a problemei, ceva mai jos. — Dispoziția aceasta a art. 20 este susceptibilă de trei interpretări deși deosebite, totuși în concordanță între ele, conforme cu spiritul legii și care se conciliază cu principiul autorității lucrului judecat, dar care sunt în contradicție cu faptul constant în care instanțele noastre judecătorești, de toate treptele, interpretează și aplică legea proprietarilor, chiar dela punerea ei în lucrare. Prima interpretare este aceea pe care am dat-o legii sub art. 6, când am dovedit că în mintea legiuitorului a fost că el a făcut o lege de executare, și că reclamațiunile ce se fac pe baza art. 2 și 3, nu sunt acțiuni propriu zise, ci niște simple cereri de execuție. Așa fiind, prima instanță după procedura sumară are caracterul de jurisdicție grațioasă, iar hotărârile date fie de președintele tribunalului, fie de judecătorul de ocol, nu pot avea autoritate de lucru judecat, deci proprietarul făcând o cerere, pe calea ordinară prevăzută de art. 20 nu lovește în acest principiu general de drept. Un argument puternic de text, în sprijinul acestei păreri, pe care am dezvoltat-o sub art. 2, 3 și 6, ni-l oferă art. 12, 13, 19, 20 și 21 din lege. În adevăr, oricâte ori legiuitorul vorbește de reclamația făcută de proprietar pe calea sumară, el o denumește pur și simplu cerere de executare; când e însă vorba de cererea chirieșului sau a proprietarului, făcută pe calea ordinară a art. 19 și 20, legiuitorul o denumește acțiune. Aceasta, pentru că în mintea lui primele sunt simple cereri de natură grațioasă; pe când cele intentate în conformitate cu art. 19 și 20, fiind în intenția lui, de natură contencioasă le denumește, în adevăr, acțiuni în justiție. — A doua interpretare, de care e susceptibilă dispoziția art. 20 și care se conciliază cu principiul autorității lucrului judecat, este că această dispoziție se aplică numai la cererile făcute pe baza art. 2 și respinse de președinte sau de judecătorul de ocol, fie pentru că proprietarul n'a avut contract autentic și investit cu formula executorie, sau fiind și autentic și investit a cerut executarea chirieșului nu pentru plata locațiunei, ci pentru daune sau despăgubiri, și în atare cazuri, președintele tribunalului sau judecătorul de ocol a fost în drept să respingă cererea de ordonanță, iar proprietarul față de această respingere, va fi în drept să facă o acțiune pe calea ordinară prevăzută de art. 20, fără ca prin aceasta să se poată susține că el a nesocotit autoritatea lucrului judecat. Aceasta cu atât mai mult, cu cât legea dă drept proprietarului numai dacă el n'a făcut apel sau contestație la hotărârea de respingere, adică exact cele două căi de atac în contra ordonanțelor emise pe baza art. 2. — În fine, mai există și o a treia posibilitate de interpretare a dispozițiunei art. 20, care se conciliază și cu economia legii și cu principiul autorității lucrului judecat. Se

susține de către unii că proprietarul nu va putea uza de calea sumară decât pentru realizarea acelor drepturi, care sunt formal înscrise în contract. Pentru toate celelalte drepturi, rezultate din codul civil, materia locațiunii, proprietarul nu va putea face uz decât de calea ordinară, prescrisă de art. 20. Deci dacă proprietarul face cerere de executare, pentru realizarea unor drepturi, care nu rezultă chiar din cuprinsul scris al contractului, președintele tribunalului sau judecătorul de ocol este în drept să-i respingă cererea, și în atare caz, proprietarul conformându-se acestei hotărâri de respingere, va putea abandona procesul greșit început, ca să-l reînceapă pe calea ordinară indicată de art. 20 ca singura legală. Această interpretare concordă și cu soluția, mai sus amintită a Inaltei Curți. Cum însă Curtea de Casație, decide pe de altă parte, în chip constant că proprietarul poate folosi procedura sumară și pentru realizarea acelor drepturi, care nu sunt formal înscrise în contract, nici odată președintele tribunalului sau judecătorul de ocol nu va respinge valabil cererea de executare a proprietarului pe asemenea motiv, și deci în lipsă de speță concretă, soluția Instanței de casare nu va găsi niciodată aplicarea practică. Aceasta este latura, prin care încă odată păcătuiesc jurisprudența Curții de Casație, latură pe care am relevat-o mai sus, dar despre care ne-am rezervat răgazul de-a ne ocupa aci, pentru a nu anticipa asupra materiei și pentru a evita repetiții inutile.—Neapărat, toate aceste trei interpretări, pe care le socotim întemeiate în drept, se bazează pe părerea că legiuitorul a împărțit reclamațiunile, intentate pe baza legii proprietarilor, în două categorii distincte: în cereri de natură grațioasă, la prima instanță, atunci când se bazează în drept, pe dispozițiunile art. 1, 2 și 3; și cereri de natură contencioasă la ambele instanțe de fond, atunci când sunt intentate pe baza art. 19 și 20, și pe care legiuitorul în adevăr le denumește acțiuni, pe când primele sunt denumite cereri de executare. Instanțele noastre judecătorești, de toate treptele, dau însă altă interpretare legii. Ele consideră și Camera de consiliu, cel puțin în cazurile prevăzute art. 3, tot ca instanță de natură contencioasă, și într'o atare interpretare a legii, dispoziția art. 20, după care proprietarul căzut în cererea dintâi, putând intenta acțiune și pe calea ordinară, lovește în adevăr în autoritatea lucrului judecat. Considerăm dar această dispoziție ca încă o favoare făcută de legiuitor proprietarilor, în disprețul principiului autorității lucrului judecat, așa cum le-a acordat atâtea alte favoruri cu călcarea altor principii de drept și chiar cu nesocotirea echității elementare, cum e cazul art. 15 din lege.

DOCTRINĂ. 14.— Proprietarul, pentru realizarea drepturilor decurgând din contracte, are două căi, conform legii proprietarilor, în afară de dreptul comun, dar chiar în acest caz, nu poate uza de cea prevăzută în art. 20, decât dacă nu s'a judecat în fond; adică dacă obținând executarea, s'a respins pe un motiv de formă. Dacă nu apelează o asemenea ordonanță sau hotărâre, poate să facă o nouă acțiune pe baza art. 20 din lege. Atunci însă când se judecă în fond și când judecata constată chestiuni de fapt de ex.

că proprietarului n'are contract, nu poate face acțiune după legea proprietarilor, asemenea dacă stabilește în fapt că nu există nici tacită reconducție și dacă neglijează să apeleze sau știind rezultatul lasă neapelată o atare hotărâre, nu se mai poate face o nouă acțiune, în care să se discute aceleași chestiuni. Aceasta însemnează a se viola dispozițiunile art. 1201 c. civ. a se viola autoritatea lucrului judecat și a se da naștere la contrarietate de hotărâri (Gh. Bădescu — *Pand. Rom.*, 1923. I. 280).

15.— Adică proprietarul care e nemulțumit de hotărârea judecătoarei de prima instanță, poate să reclame drepturile sale pe cale ordinară, bine înțeles nefăcând apel sau contestație, adică abandonând procesul (Demitriu, p. 40—41).

16.— Art. 19 și 20 lasă deschisă calea unei acțiuni principale în toate cazurile de executare. Era oare nevoie de aceasta? Desigur că nu, fiindcă atât proprietarul cât și chiriașul aveau deschisă prin dreptul comun, calea acțiunii principale. O singură excepție la această regulă, excepție care justifică introducerea art. 19 și 20: în cazul unei hotărâri neapelate, autoritatea lucrului judecat ar fi oprit exercițiului acțiunii principale, dacă art. 19 și 20 nu l'ar fi permis. Dar numai în acest caz art. 19 și 20 au inovat, în tot restul cazurilor de executare, art. 19 și 20 apar ca un truizim (M. Lemeș — *C. Jud.*, 1932, Nr. 42, p. 664).

17.— Ne întrebăm: cum s'ar putea însă ca cererea de executare, făcută de proprietar sau de locatarul ori arendașul principal, conform art. 2 să fie respinsă, atunci când judecătorul sau prezidentul nu face decât să execute contractul autentic?—Acest text se contrazice deci cu art. 2 (Alexandrescu, T. IX, p. 345, nota 2).

JURISPRUDENȚĂ. 18.— Legea proprietarilor prevede două căi speciale pentru valorificarea drepturilor lor, derivând din contractele de închiriere și anume: una cu procedura prevăzută de art. 1 și 3 și a doua cu procedura de drept comun, prevăzută de art. 20 și 21; din cuprinsul art. 20 rezultă că proprietarul care n'a cerut executarea după

prima cale sau a căruia cerere a fost respinsă, poate să reclame drepturile sale pe cale ordinară, dacă nu a apelat prima hotărâre sau dacă n'a uzat de dreptul de contestație. — De-acți rezultă că respingerea primei acțiuni a proprietarului, ca neputând uza de calea sumară a art. 1—3 din lege, nu poate constitui autoritatea de lucru judecat și a fi opusă ca fine de neprimire într'o acțiune ulterioară intentată pe baza art. 20 (Cas. I, Nr. 1330/922, *Pand. Rom.*, 1931. 1. 279; *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 7—8, p. 220, sp. 130).

19.— Dacă proprietarul intențază contra chiriașului o acțiune pe calea ordinară a dreptului comun, și o altă pe calea specială a legii proprietarilor și dacă în prima acțiune n'a urmat nici o discuțiune contradictorie între părți, reclamantul poate să retragă acea acțiune, cu ocazia judecării acțiunii intentată pe calea specială, atunci când adversarul său îi opune excepția de litispendență (Cas. I, Nr. 109/920, *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 1, p. 4, sp. 3).

20.— Deși proprietarul, pe baza unui contract autentic de închiriere, a cerut expulzarea chiriașului și a obținut aceasta printr'o ordonanță prezidențială la executarea căreia chiriașul face contestație, care rămâne în curs de judecată, totuși proprietarul poate să facă o nouă acțiune pentru expulzare tot pe baza legii proprietarilor însă pe temeiul art. 1 și 3 din lege, fără ca această din urmă acțiune să poată fi respinsă ca inadmisibilă pe temeiul art. 20 din legea proprietarilor (Cas. I, Nr. 363/915 B. p. 371; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 29, p. 459, sp. 464; *Dreptul*, 1915, Nr. 57, p. 453).

...pe calea ordinară...

COMENTAR.— 21.— Legea acordă proprietarului două feluri de acțiuni, una pe calea sumară indicată de art. 1—3, și a doua pe calea ordinară prevăzută de art. 20, proprietarul putând alege, după

a sa chibzuință calea procedurală care ii convine. Odată, însă, aleasă una din aceste două căi, proprietarul nu va mai putea recurge la cealaltă, în cursul aceluiaș proces. — Atât în jurisprudență cât și în doctrină s'a confundat adesea calea ordinară deschisă de art. 20 cu cea a dreptului comun ordinar. Adevărul însă e că art. 20 prevede o cale ordinară, care constituie un drept comun aparte, în materie de locațiune. Constituie drept comun, pentru că după el se rezolvă toate conflictele dintre proprietari și chiriași, pentru realizarea tuturor drepturilor proprietarului, derivând din contractele de închiriere și de arendare, fie că acele drepturi sunt înscrise în clauzele exprese ale contractului, fie că derivă din codul civil. E drept comun aparte, pentru că termenele și căile de atac, sunt cele prescrite de art. 21 din legea proprietarilor și nu cele prevăzute de procedura civilă. Deci, oricâte ori proprietarul va reclama drepturi relative la contractul de locațiune, se va aplica dreptul comun special, organizat de art. 20 și 21 legea proprietarilor, cu excluderea completă a dreptului comun ordinar, care în asemenea materie a fost abrogat. — Cu toate acestea sunt cazuri când dreptul comun ordinar se aplică și în unele raporturi dintre proprietar și chiriași, cum e de pildă în procesele pentru viciu de consimțământ la contractare, despăgubiri în caz de incendiu, etc.. Asemenea pretențiuni neconstituind un drept al proprietarului, derivând din contractul de închiriere ca atare, ele nu intră în cadrul legii speciale. — În acțiunile intentate pe calea ordinară, deschisă de art. 20, formele de judecată vor fi cele ale dreptului comun ordinar: judecata se va face, la tribunal, în compectul de doi, și în toate instanțele în sala ședințelor publice, unde se vor pronunța și hotărârile, sub sancțiunile de nulitate prevăzute de art. 86, 118 și 119 pr. civilă.

DOCTRINĂ. 22.— Proprietarul poate uza de calea dreptului comun sau de calea legii proprietarilor, însă una exclude pe alta, el nu poate transforma o acțiune într'alta nu poate renunța la procedura dreptului comun dacă a intentat acțiunea conform regulilor dreptului comun, declarând în instanță că se prevalează de procedura excepțională a legii proprietarilor. Pentru aceasta însă pârâțul trebuie s'o invoce *in limine litis* conform art. 111 bis proc. civ.. În caz de neregularitate, acțiunea nu poate fi declinată ci respinsă ca atare (I. Ciobanu — *Pand. Rom.*, 1930. 2. 87).

23.— Calea ordinară de care vorbește acest text este cea prevăzută de art. 21 din legea proprietarilor (Alexandresco, T. IX, p. 345).

24.— Pentru cazurile în care proprietarul se poate judeca în baza legii proprietarilor, el are

drept la două feluri de acțiuni, și anume: 1) acea sumară de tot și expeditivă, după care el se judecă cu un singur judecător, în mod sumar și în care nu există dreptul de opoziție ci numai dreptul de apel în termen de trei zile și 2) acea prevăzută de art. 20 din legea proprietarilor, după care el se judecă pe calea ordinară, cu doi judecători la tribunal tot în baza legii proprietarilor (Alexandresco, T. IX, p. 345).

25.— Calea ordinară admisă de legea proprietarilor nu trebuie deci să fie confundată cu calea ordinară a dreptului comun (Alexandresco, T. IX, p. 346).

26.— Așa dar, pentru cazurile în cari proprietarul se poate judeca în baza legii de față, el are două căi. Una sumară și expeditivă, alta conformă dreptului comun, numai că termenul de apel e mai scurt și opoziția inadmisibilă (Demitriu, p. 41).

JURISPRUDENȚĂ. 27.—După art. 1, 20 și 21 din legea proprietarilor, proprietarul are facultatea de a uza de calea sumară și expeditivă prevăzută de art. 1 din zisa lege, sau de calea ordinară prevăzută de art. 20, introducând acțiune înaintea tribunalului care judecă conform dreptului comun, dar fără opoziție și cu drept de apel în termen de o lună dela pronunțare (Cas. I, Nr. 655/910, B. p. 1581; C. Jud., 1911, Nr. 18, p. 142).

28.— Legea proprietarilor fiind o lege cu totul excepțională și ca atare de cea mai strictă interpretare, este neîndoios că ea nu a putut abroga dispozițiile dreptului comun decât numai în măsura în care s'a derogat a numea dela ele. De aci rezultă că dacă proprietarul nu înțelege să se prevaleze de calea sumară și expeditivă prevăzută de art. 1, 2, 3 și 12, ori de calea mai puțin sumară, prevăzută de art. 20 și 21, el poate recurge la calea ordinară a dreptului comun cu căile de reformare și cu termenele obicinuite, prescise de procedura civilă, fără să se mai poată aplica art. 20 și 21 din legea proprietarilor (A. Constanța, Nr. 546/926, B. C. de Apel, 1926, Nr. 19, p. 350, sp. 166).

29.— Dreptul comun pentru operațiuni izvorând din contractele de locațiune, este un drept comun aparte, de adevăratul drept comun și aceasta o spune art. 20 și 21 din legea proprietarilor. În adevăr, potrivit acestor texte, proprietarul care nu a reclamat dreptul său potrivit legii proprietarilor, are la îndemână calea ordinară din legea proprietarilor, pentru procesele ce se pot judeca în cadrul acestei legi, a modificat chiar și acest drept comun, modificându-l în acest sens că sentința primei instanțe este executorie, iar dreptul de apel este de o lună dela pronunțare (A. II Iași, *Justiția*, 1921, p. 8).

30.— Pentru realizarea drepturilor derivând din contractele de închiriere, părțile au atât calea sumară prevăzută de art. 1-4 din legea proprietarilor cât și o altă cale ordinară prevăzută de art. 20 din aceeași lege. Atunci când părțile aleg această din urmă cale, cauza se judecă după normele dreptului comun, însă fără drept de opoziție și cu apel în termen de o lună dela pronunțare (Cas. I, Nr. 69/920, *Pand. Rom.*, 1924. 3. 82; *Jurispr. Rom.*, 1920, Nr. 11, p. 166, sp. 181).

31.— Legea proprietarilor este facultativă, însă nu se poate renunța la calea ordinară prevăzută de art. 20, întrucât această cale are caracterul unei căi de drept comun, iar nu a unei căi suplimentare și de beneficiu, și aceasta pe motiv că nu se poate renunța la dispozițiile procedurale de drept comun, cel puțin în ce privește punerea în mișcare a dreptului de legare a instanței, căci s'ar renunța la chestiuni ce interesează ordinea publică (Trib. Dorohoi, 14 Februarie 1921, *Dreptul*, 1922, Nr. 13, p. 105).

32.— Cazurile când proprietarul se poate judeca conform art. 20 urm. legea proprietarilor pe calea ordinară fiind enumerate în mod limitativ sunt următoarele: 1) când el cere plata chiriei; 2) când el cere evacuarea imobilului; 3) când cere despăgubiri pentru degradări sau reparațiuni; și în fine, 4) când este vorba de realizarea unui alt drept care rezultă din contract; iar pentru toate celelalte cazuri prevăzute de codul civil, în care nu este permis proprietarului să se judece în baza acestei legi excepționale, îi este rezervat prin art. 25 calea ordinară sau dreptul comun, care nu trebuie confundată cu calea ordinară prevăzută de art. 20 al legii proprietarilor (Trib. Olt, 28 Octomvrie 1908, *Dreptul*, 1909, Nr. 43, p. 342).

33.— Instanța de fond este

suverană apreciatoare dacă o acțiune a fost introdusă conform legii proprietarilor sau după dreptul comun, adică după art. 20,

21 sau după art. 3 (Cas. I, compl. de chiriș, Nr. 514/925, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 2, p. 50, sp. 67).

...întrucât el n'a apelat hotărârea președintelui sau a judecătorului de ocol și nu a uzat de dreptul de contestație.

COMENTAR.— 34.— Am văzut că legea dă proprietarului dreptul să facă o nouă cerere, pe calea ordinară, dacă o primă cerere îndreptată pe calea sumară, i-a fost respinsă de președintele tribunalului sau judecătorul de ocol. Singura condițiune, pe care legea o impune proprietarului, este ca el să nu fi apelat hotărârea de respingere a primei cereri sau să nu fi uzat de dreptul de contestație. Această dispoziție se explică prin aceea că legiuitorul consideră prima instanță, angajată pe calea sumară, ca o jurisdicție grațioasă. Hotărârile date în asemenea instanță, neavând autoritatea de lucru judecat, proprietarul a cărui primă cerere a fost respinsă, va putea dar face noua acțiune prescrisă de art. 20, fără ca prin această să nesocotească principiul autorității lucrului judecat. În apel, însă ca și în contestație, calea sumară îmbrăcând caracterul de jurisdicție contencioasă, întocmai ca în *référé*, proprietarul făcând apel sau contestație, s'a angajat într'o instanță a cărei hotărâre îmbracă caracterul lucrului judecat, și deci el făcând o nouă acțiune, ar putea în adevăr aduce știrbire acestui principiu de drept, și de aceea legiuitorul îi interzice o nouă acțiune în atare situațiune. — Am văzut însă că instanțele noastre de toate treptele, interpretează altfel legea proprietarilor. Ele consideră ca jurisdicția contencioasă și prima instanță sesizată pe calea sumară, așa încât, în conformitate cu jurisprudența noastră constantă, dispoziția după care proprietarul poate relua, pe calea ordinară, un proces pierdut pe calea sumară, trebuiește considerat pur și simplu ca încă o dispoziție de favoare pentru proprietar, înscrisă în lege, cu nesocotirea principiului autorității lucrului judecat. Ca o consecință a acestei interpretări, dată art. 20, dispoziția cealaltă, după care legea interzice a doua acțiune proprietarului care a atacat cu apel sau contestație hotărârea de respingere a primei cereri, este interpretată în sistemul nostru jurisprudențial, în sensul că legiuitorul voind să scurteze procesele de chirie, a impus proprietarului alternativa eliminatorie de-a face sau apel și contestație, sau de-a intenta o nouă acțiune. — Legea interzice a doua acțiune, pe calea principală, dacă proprietarul a făcut contestație la hotărârea de respingere a primei cereri. Unii au văzut, în această dispoziție, o inatvertență a legiuitorului, căci proprietarul figurând totdeauna ca reclamant, el nu va putea fi adus niciodată în situația de a fi contestator, ne putând fi executat în propriul său proces. Dacă ar fi vorba aci de contestația la executarea silită a hotărârilor, neapărat că această obiecțiune ar fi întemeiată. Am văzut însă că legiuitorul a organizat, prin art. 13, o contestație de fond, ca instanță ordinară de atac contra ordonanțelor emise pe baza art. 2. Datorită unui adaus nenorocit făcut, la Senat, art. 13 contestația aceasta a fost schimbată într'o cale extraordinară de retractare a tuturor hotărârilor pronunțate pe baza legii proprietarilor. Art. 20, care n'a mai fost pus în concordanță cu art. 13 modificat, se referă tot la contestația de fond, pe care o prevăzuse art. 13 inițial. Cum însă președintele tribunalului sau judecătorul de ocol poate respinge o cerere de ordonanță, fie că contractul nu e autentic și investit, fie că proprietarul, în loc să

ceară numai plata locațiunii sau evacuarea, cere daune, ce nu îi se pot acorda pe calea art. 2, proprietarul se va găsi în ipoteza unei hotărâri de respingere, în contra căreia îi este deschisă calea contestației, deși el figurează ca reclamant. Iată dar posibilă situația pe care o prevede art. 20 și ca atare dispoziția din acest articol nu poate fi considerată ca o inatvertență a legiuitorului, din moment ce ea poate găsi aplicare practică.

DOCTRINĂ. 35.— În sfârșit, deși din felul de redactare al art. 20 ar reeși că nici proprietarul nu trebuie să fi uzat de dreptul de contestațiune, e evident că această condiție nu i se poate aplica și lui întrucât proprietarul nu are nici odată oca-

ziunea să facă contestație (C. Botez și E. Barasch, p. 123).

36.— Ipoteză aproape imposibilă, care se ceartă cu art. 2, în baza căruia judecătorul sau președintele nu face decât să execute contractul autentic (V. Benișache, p. 32).

Art. 21. — In amândouă cazurile, prevăzute de art. 19 și 20, judecata se va cerceta de urgență. Hotărârea Tribunalului va fi fără opoziție și executorie provizoriu. Asemenea apelul va fi pentru cărțile de judecată de 15 zile, iar pentru sentințele Tribunalului de o lună, socotite din ziua pronunțării.

Deciziunea Curții se dă fără opozițiune.

COMENTAR. 1.— Acest text reglementează procedura în acțiunile prevăzute de art. 19 și 20. Ambele aceste acțiuni se judecă de urgență, fără drept de opoziție la cele două instanțe de fond; iar termenul de apel, înscris în lege, este de 15 zile pentru cărțile de judecată și de o lună pentru sentințele tribunalului. El curge, în toate cazurile, dela pronunțare. Hotărârile primei instanțe sunt executorii de drept.— Art. 21 dispune că termenul de apel contra cărților de judecată este de 15 zile. În momentul punerii în lucrare a legii proprietarilor, era în vigoare legea judecătorilor de pace din 1896. Această lege prevedea termen de o lună, pentru apelarea cărților de judecată. Autorul legii proprietarilor, voind să urgenteze procesele de chirie, a redus la jumătate acest termen, fixându-l la 15 zile, așa cum a redus la jumătate și termenul de apel contra sentințelor tribunalului, când l'a fixat la o lună. Posterior fixării acestor termene, a intervenit o nouă lege a judecătorilor, care reduce la zece zile termenul de apel contra cărților de judecată. Față de această modificare a legii judecătorilor, s'a ridicat chestiunea care va fi termenul de apel contra cărților de judecată, date în materiile judecate conform legii proprietarilor? De 15 zile, așa cum îl prescrie legea specială sau de 10 zile, adică termenul de apel, prevăzut de legea judecătorilor de ocoale? Sunt două rațiuni, care militează în favoarea termenului de 10 zile: 1) este inadmisibil ca în procesele de drept comun, rezolvate de judecătorul de ocol, termenul de apel să fie mai scurt decât în procesele de locațiune, pe care legea specială le declară urgente prin natura lor și 2) art. 119 din legea judecătorilor de ocoale, posteroară legii proprietarilor, abrogă în mod expres, toate dispozițiunile contrare din alte legi. Dispoziția din art. 21 legea proprietarilor, care prevede un termen de apel, altul decât cel prescris de legea judecătorilor, este dar contrariu dispozițiilor acestei din urmă legi, și prin urmare el este abrogat. Iată dar de ce credem că termenul de apel în contra cărților de judecată, pronunțate pe calea ordinară prevăzută de legea proprietarilor, este de 10 zile, și nu cel prevăzut de art. 21 din legea specială.

DOCTRINĂ. 2.— Prin art. 12 din această lege ni se spune că în cazurile art. 1, 2 și 7 termenul de apel e numai de 3 zile și opoziția desființată.— Va să zică proprietarul, când se judecă în baza legii de față, sau că ia calea sumară, sau că ia calea ordinară, hotărârea obținută va fi fără drept de opoziție, dar cu drept de apel: în cazul întâi, în termen de trei zile, în cazul din urmă în timp de 15 zile sau o lună (Demitriu, p. 46).

3.— Când proprietarul intențază o acțiune pentru a-și realiza drepturile rezultate din contractul de închiriere, pe cale ordinară, în ședință publică, nu se poate face aplicațiunea dispozițiilor din procedura civilă sau din legea judecătorilor de ocoale pentru calcularea termenului de apel, ci cele din art. 21 din legea asupra drepturilor proprietarilor (N. Georgean — *Pand. Rom.*, 1927. 3. 119).

4.— Pentru realizarea dreptu-

rilor cari izvorăsc din contractul de închiriere, proprietarul are puse la dispoziția sa numai două căi procedurale: calea sumară prevăzută de art. 1 și urm. din legea asupra drepturilor proprietarilor și calea ordinară prevăzută de art. 20 din aceeași lege. — Prin urmare, când proprietarul intențează o acțiune pentru a-și realiza drepturile rezultate din contractul de închiriere, pe cale ordinară în ședință publică, nu se poate face aplicațiunea dispozițiilor din procedura civilă sau din legea judecătorilor de ocoale pentru calcularea termenului de apel, ci cele din art. 21 din legea asupra drepturilor proprietarilor (N. Georgean — *Studii Juridice*, II, p. 116).

5.— În cazurile art. 21, termenul de apel este de 15 zile sau o lună după cum hotărârea primei instanțe emană dela judecătorul de ocol sau dela tribunal, și curge în toate cazurile dela pronunțarea ei. — Soluția de mai sus nu este, după părerea noastră, modificată prin art. 99 al legii judecătorilor de ocoale dela 1907, după care termenul de apel este de 10 zile și curge dela pronunțare sau comunicare, pentru că după art. 30 din această lege, judecătorii de ocol judecă procesele relative la contractele de locațiune sau arendare, după legea proprietarilor, adică conform acestei legi și cu termenele prevăzute în ea. Mărturisim însă că chestiunea este îndoielnică și că s'ar putea foarte bine susține că art. 119 al legii judecătorilor de ocoale, care abrogă toate legile anterioare și contrarii acestei legi, a abrogat și dispozițiunile din legea proprietarilor (Alexandrescu, T. IX, pp. 354-355).

6.— După noua lege a judecătorilor de ocol este un principiu că toate cărțile de judecată date în lipsa părților trebuiesc comunicate. Principiul reiese din art. 95, care zice în al. II: „termenul de opoziție este

de cinci zile, începând cu ziua următoare aceleia în care cartea de judecată a fost comunicată părții”; deasemenea din art. 99, care vorbind de termenul de apel zice: „iar pentru acele care, au fost date în lipsă de-a doua zi dela comunicarea cărții”. — Or, legea judecătorilor de ocol este o lege specială posteroară altei legi speciale, ca consecință abrogă dispozițiunile contrarii, conform art. 119, cari se găsesc în legea proprietarilor, care prevede că hotărârile se pronunță cu drept de apel dela comunicare (D. D. Stoenu — *C. Jud.*, 1909, Nr. 40, p. 324).

7.— Scurtarea termenelor de opoziție și apel, prevăzute de art. 20, se aplică la toate cazurile când fie proprietarul, fie locatarul reclamă drepturile lor pe calea ordinară, atât în baza clauzelor contractului cât și a dispozițiilor codului civil, care deși neinserate în contract, sunt subînțelese și fac parte integrantă din el (C. Botez, p. 284).

8.— Art. 21 este el aplicabil și în cazul când proprietarul se judecă în baza codului civil? Cu alte cuvinte, hotărârea dată în asemenea caz, este ea fără drept de opoziție? Am văzut sub articolul precedent că în afară de câteva cazuri — limitative — proprietarul nu poate să se judece după legea de față ci va fi obligat să se judece după dreptul comun. Dacă este așa, căile de reformare ca și termenle acestor căi vor fi acelea din dreptul comun, adică opoziție, termen de apel într-o lună sau două (318 pr. civ.). — De altfel, nu mai rămâne nici o îndoielă că este așa, căci art. 21 spune că se vor aplica numai în cazurile art. 19 și 20; textul zice amândouă cazurile iar nu în toate cazurile (Demetriu, pp. 46-47).

9.— Legea din 30 Martie 1903, asupra drepturilor proprietarilor rezultând din contractele de închiriere sau de arendare, se a-

plică fără nici o îndoială, în privința dispozițiilor sale de procedură și la contestațiile dintre proprietari și chiriași, care erau pendinte în ziua de 1 Aprilie 1903, data punerii în aplicare a acestei legi; pentru că este necontestat că principiul neretroactivității legilor înscris în art. 1 din c. civ., se aplică numai la fondul dreptului, iar nici decum la legile de procedură și instrucție, cari cărmuesc chiar faptele anterioare promulgării și publicării lor (Alexandrescu—*C. Jud.*, 1904, Nr. 25, p. 215).

10.— Legea proprietarilor nu conține numai dispozițiuni de procedură, ci și de fond (art. 1, 15, 16, 17, 18, 19, al II și 22), cari din această cauză n'au efect retroactiv (St. Scriban—*C. Jud.*, 1905, Nr. 67, p. 535).

11.— S'a decis că o afacere judecată în prima instanță conform dreptului comun, nu poate fi judecată în apel conform legii asupra drepturilor proprietarilor (N. Georgean—*Pand. Rom.*, 1927, 3. 119).

JURISPRUDENȚĂ. — 12.— Pentru a fi aplicabile termenele de reformare prevăzute de art. 21 din legea proprietarilor, în cazurile arătate de art. 19 și 20 din această lege, trebuie ca proprietarul sau locatarul să fi cerut executarea contractului conform acestei legi, adică conform art. 1, 2 și 3 și executarea să fi fost admisă sau respinsă pe această cale (Cas. I, Nr. 379/908, B. p. 1631; *C. Jud.*, 1908, Nr. 81, p. 658).

13.— Dacă acțiunea a fost introdusă și judecată conform legii proprietarilor, termenul de apel contra sentinței tribunalului este de o lună dela pronunțarea sentinței; prin urmare, apelul introdus peste acest termen are a fi respins ca tardiv (Cas. I, Nr. 59/908, B. p. 229).

14.— Când capetele de cerere din acțiune nu tind decât la realizarea drepturilor izvorâte din

clauzele formale ale contractului de arendare, asemenea acțiune intrând în prevederile art. 20 din legea proprietarilor, termenul de apel este de o lună dela pronunțare (Cas. I, Nr. 655/910, B. p. 1582; *C. Jud.*, 1911, Nr. 18, p. 142).

15.— Când părțile aleg calea prevăzută de art. 20 legea proprietarilor, cauza se judecă după normele dreptului comun, însă fără opoziție și cu apel, în termen de o lună dela pronunțare. — Singura împrejurare că hotărârea a fost pronunțată de tribunal cu drept de opoziție și a fost comunicată de partea interesată, nu-i poate atribui caracterul de acțiune care se întentează conform dreptului comun.—Prin urmare, acțiunea de față fiind judecată conform legii proprietarilor, termenul de apel contra hotărârii tribunalului este de o lună dela pronunțare, așa că cu drept cuvânt instanța de fond a socotit tardiv apelul de față și l'a respins ca atare (Cas. I, Nr. 69/920, *Jurispr. Rom.*, 1920, Nr. 11, p. 166, sp. 181).

16.— Din combinarea art. 1 și 20 din legea proprietarilor rezultă că pentru realizarea tuturor drepturilor cari izvorăsc din contractul de închiriere, proprietarul are facultatea de a uza fie de calea sumară și expeditivă prevăzută de art. 1, fie de calea ordinară prevăzută de art. 20.— Chiar atunci când proprietarul reclamă drepturile sale pe calea ordinară, judecata unor asemenea acțiuni, conform art. 21 din legea proprietarilor, se face de urgență, hotărârile fiind date fără opozițiune și cu drept de apel, în termene reduse, socotite dela pronunțare. Deci bine și fără a viola vreun text de lege și fără a comite un exces de putere, Curtea de apel făcând aplicațiunea art. 21 din legea proprietarilor, combinat cu art. 32 legea de accelerare, a respins ca tardiv apelul introdus peste termenul prevăzut de art. 21 din legea

proprietarilor (Cas. I, Nr. 577/932, *Jurispr. Gen.* 1932, Nr. 28. p. 877, sp. 890; *Pand. Rom.*, 1933. 3. 3).

17.— Proprietarii, pentru realizarea tuturor drepturilor rezultând din contractele de închiriere sau arendare, au facultatea de a urmări pe chiriași fie după calea sumară prevăzută de art. 1, fie pe calea ordinară stabilită de procedura civilă; însă și în acest caz legiuitorul voind ca judecata procesului să se facă de urgență, a redus termenul de apel pentru sentințele date de tribunal la o lună dela pronunțare (A. II Galați, Nr. 18/907, *Legea*, 1907, Nr. 3, p. 21, părerea majorității).

18.— Este adevărat că legea proprietarilor, prin art. 19, 20 și 21, prevede termenul de apel de o lună, însă numai în cazurile excepționale, prevăzute de acea lege, iar nu și în cazurile unde contractele de locațiune dau loc la diferite interpretări, în care nu este posibilă o examinare sumară. — Ba ceva mai mult, atunci când reclamantul arată, ca în speță, că întentează acțiune după dreptul comun, în atare litigii, termenul de apel este cel prevăzut de art. 318 pr. civ., adică de 2 luni dela comunicare și nu termenul prescris de art. 21 legea proprietarilor (A. II Galați, Nr. 18/907 *Legea*, 1907, Nr. 3, p. 21, opinie separată).

19.— Din înlănțuirea tuturor dispozițiilor legii proprietarilor reese învederat că această lege prevede o procedură sumară, lăsață la facultatea proprietarului sau îi rezervă calea acțiunii ordinare cu suprimarea dreptului de opozițiune și reducerea termenului de apel, oridecâte ori proprietarul își întemeiază acțiunea sa pe violarea clauzelor contractului de locațiune, hotărârea dată în asemenea caz, conform art. 21, e fără drept de opoziție și dacă emană dela tribunal, termenul de apel e redus la o lună și curge dela pronunțare (A. I Galați, Nr. 51/915, *C. Jud.*, 1916, Nr. 45, p. 365).

20.— Pentru realizarea drepturilor izvorâte în afară din contract, proprietarii sunt obligați a urma procedura dreptului comun, iar în ce privește realizarea drepturilor ce izvorăsc din convenția părților și care în mod limitativ sunt enumerate în legea specială asupra drepturilor proprietarilor, aceștia vor putea uza în mod facultativ, fie de calea de executare a acestei legi, prevăzută în art. 1 și urm., fie de calea ordinară din art. 20. — În prima ipoteză, adică atunci când vorba de realizarea unor drepturi ce nasc în afară de convențiunea părților, procedura dreptului comun se aplică fără nici o modificare și deci, partea judecată în lipsă are dreptul de opoziție; în ipoteza din urmă, procedura deși urmată pe calea ordinară, suferă restricțiile cuprinse în art. 21 din legea specială, după care hotărârea se dă fără opoziție și cu execuția provizorie, iar termenul apelului se reduce la jumătate și curge dela pronunțare (Trib. Iași, 15 Septembrie 1907, *Dreptul*, 1907, Nr. 70, p. 577).

21.— Din felul în care se găsesc redactate art. 19, 20 și 21 din legea proprietarilor, rezultă că proprietarul, pentru realizarea tuturor drepturilor sale ce izvorăsc din contractul de arendare sau închiriere, are facultatea de-a uza sau de calea sumară și expeditivă prevăzută de art. 1, sau de calea ordinară, conform art. 21 judecata se va cerceta de urgență, iar hotărârile vor fi fără opoziție și cu apel în termen de o lună dela pronunțare, modificându-se deci dreptul comun în această privință (Trib. Dorohoi, 14 Februarie 1921, *Dreptul*, 1922, Nr. 13, p. 105).

22.— După legea proprietarilor, proprietarul are dreptul la două feluri de acțiuni: 1) acțiunea prevăzută de art. 1, după care el se judecă cu un singur judecător în mod sumar și în care nu există dreptul de opoziție, ci numai dreptul de apel

în termen de 3 zile; 2) acțiunea prevăzută de art. 20 din această lege, după care el se judecă pe calea ordinară cu două judecături, tot în baza legii proprietarilor, tot fără opoziție și cu drept de apel, însă de astă dată în termen de 15 zile sau de o lună dela pronunțare (Trib. Olț, 28 Octombrie 1908, *Dreptul*, 1909, Nr. 43, p. 342).

23.— Din dispozițiunile combinate ale art. 20 și 21 legea proprietarilor rezultă că proprietarul sau locatarul, care n'a cerut executarea conform acestei legi sau a căror cerere de executare a fost respinsă, pot să reclame drepturile lor pe cale ordinară și în asemenea caz, apelul pentru cărțile de judecată va fi de 15 zile socotite dela pronunțare (Cas. I, Nr. 518/903, B. p. 1376; *Dreptul*, 1903, Nr. 85, p. 697).

24.— Din dispozițiunile art. 1, 20 și 21 legea proprietarilor rezultă că proprietarii, pentru realizarea tuturor drepturilor ce izvorăsc din contractul de închiriere și arendare, au facultatea de a uza de calea sumară și expeditivă prevăzută de art. 1 din lege sau de calea ordinară, în conformitate cu art. 20 din lege. Chiar atunci când se urmează calea ordinară, legiuitorul dela 1903 s'a abătut dela dreptul comun și a prevăzută prin art. 21 o judecată urgentă fără opoziție, cu termen de apel redus la 15 zile pentru cărțile de judecată și la o lună pentru sentințele tribunalului, socotite din ziua pronunțării.— Violează dar aceste dispozițiuni ale legii, tribunalul când decide că nu se pot aplica dispozițiunile legii proprietarilor atunci când s'a urmat calea ordinară, aplicând termenul de apel prevăzută de art. 99 din legea judecătorilor de ocoale, după care termenul de apel curge dela comunicare când a lipsit partea, în loc de a aplica termenul de apel de 15 zile dela pronunțare, prevăzută de art. 21

din legea proprietarilor (Cas. II, Nr. 145/913, B. p. 1413).

25.— Procedura dreptului comun, ce se creiază de legea proprietarilor este, potrivit art. 20 și 21, modificată ca un drept comun aparte, căci în cadrul acestei legi, sentința primei instanțe este executorie, iar dreptul de apel este de o lună dela pronunțare (A. II Iași, 26 și 27 Ianuarie 1921, *Justiția*, 1921, Nr. 9, p. 7).

26.— Potrivit art. 19 din legea proprietarilor, locatarul și orice persoană s'ar găsi daunată prin executarea contractului de închiriere sau expulzarea cerută și obținută de proprietar, are dreptul de a uza fie de calea apelului sau contestației, prevăzute de art. 12 și 13 din lege, fie de calea acțiunii principale, în ambele cazuri însă hotărârea judecătorească se pronunță conform art. 12 și 21 fără drept de opoziție înaintea instanței de fond (Cas. I, Nr. 79/923, *Jurispr. Gen.*, 1923, Nr. 1, p. 21, sp. 56).

27.— Pentru a asigura proprietarilor o mai promptă realizare a drepturilor lor în contra chiriașilor și arendașilor prin legea asupra drepturilor proprietarilor s'au fixat următoarele norme, prin art. 1, 2 și 3, dacă cererea proprietarului are de obiect plata chiriei sau arendei, ori evacuarea imobilului închiriat sau arendat, și dacă contractul în virtutea căruia se cere aceasta, este autentic și investit cu formula executorie, judecătorul căruia îi este adresată cererea, ordonă executarea fără citirea părților; dacă contractul nu este autentic, proprietarul, pentru realizarea tuturor drepturilor cari izvorăsc din contract, urmează să pornească acțiune, care se judecă de urgență cu apel, opoziția fiind suprimată și înaintea primei instanțe și în instanța de apel.— Pe lângă aceste căi, prin art. 20 legiuitorul a stabilit ca proprietarul, care n'a cerut exe-

cutarea conform legii proprietarilor, poate să reclame drepturile sale pe cale ordinară, însă și în asemenea caz, conform rânduelilor stabilite în art. 21, judecata se va face de urgență, hotărârile nefiind susceptibile de opoziție, nici înaintea primei instanțe, nici în apel.— Dat fiind că art. 20 e aplicabil fie că proprietarul are contract autentic, fie că nu are decât un contract sub semnătură privată, nefiind nici o rațiune de-a acorda avantajele unei judecăți urgente numai proprietarului cu contract autentic, și nu și celui cu contract sub semnătură privată.— Astfel fiind și întrucât acțiunea pornită de proprietar are de obiect drepturi născute din contractul de închiriere, deci ea este supusă procedurii din art. 21 legea proprietarilor, așa că deciziunea Curții prin care s'a respins ca nesusținut apelul chirieșului, nu este susceptibilă de opoziție (A. I Craiova, Nr. 17/929, B. C. de Apel, 1929, Nr. 5, p. 89, sp. 41).

28.— Prin art. 21 legea proprietarilor se prevede că în cazurile când conflictele dintre proprietari și chirieși s'ar judeca după dreptul comun, iar nu după această lege, judecata se va face și în acest caz de urgență, fără opoziție atât înaintea tribunalului cât și înaintea Curții de apel.— Prin urmare, calea de urmat pentru desființarea raporturilor juridice rezultând dintr'un contract de arendare, nu poate fi alta decât aceea prevăzută în legea proprietarilor, întrucât această lege voinde a asigura valorificarea urgentă a tuturor drepturilor proprietarilor față de locatar, atât textul cât și spiritul ei exclud orice distincțiune nejustificată între diversele cauze de rezoluțiune și de-aceia toate acțiunile acestea au a fi rezolvate după procedura urgentă a acestei legi, care constituie calea obicinuită și normală pentru proprietari în neînlegerile lor cu

locatarii (Cas. S. U., Nr. 1/924, Dreptul, 1924, Nr. 26, p. 203; Jurispr. Gen., 1924, Nr. 34, p. 1069, sp. 1946; Pand. Rom., 1924, 3. 129).

29.— Dacă acțiunea arendașului, prin care se ținde la prelungirea contractului de arendă, cât și cererea reconvențională a proprietarului, prin care se cere rezilierea aceluși contract, sunt introduse și judecate conform dreptului comun, sentința tribunalului pronunțată asupra lor este supusă termenelor de reformare prevăzute de procedura civilă, și nu se poate admite două termene de apel în contra aceleiași sentințe, unul cel prevăzută de procedură și altul, cel prevăzută de legea specială asupra drepturilor proprietarilor. Astfel, în acest caz, termenul de apel va fi cel prevăzută de dreptul comun, iar nu cel prescris de art. 21 legea proprietarilor (Cas. I, Nr. 187/905, B. p. 534; Dreptul, 1905, Nr. 43, p. 344).

30.— Pentru a fi aplicabile termenele de reformare, prevăzute de art. 21 legea proprietarilor, în cazurile arătate în art. 19 și 20 din această lege, trebuie ca proprietarul sau locatarul să fi cerut executarea contractului conform acestei legi, adică în conformitate cu art. 1, 2, și 3 și executarea să fi fost admisă sau respinsă pe această cale.— Deci rezultă că dacă proprietarul sau locatarul n'a cerut executarea conform legii proprietarilor nu poate fi vorba de apel sau contestație în termenele prescise de art. 12 și 13 din această lege, ci în asemenea caz termenul de apel în contra sentinței tribunalului este de două luni dela comunicare, și nu cel de 15 zile, conf. art. 21 legea proprietarilor (Cas. I, Nr. 379/908, B. p. 1631; C. Jud., 1908, Nr. 81, p. 658).

31.— Numai în cazul când proprietarul reclamă un drept derivând din lege, iar nu întemeiat, pe vre-o abatere dela clau-

zele formale ale contractului, atunci numai hotărârea este supusă căilor de atac ordinare prevăzute de procedura civilă (Cas. I, Nr. 655/910, B. p. 1582; *C. Jud.*, 1911, Nr. 18, p. 142).

32.—Din dispozițiunile combinate ale art. 1, 3, 19, 20 și 21 din legea proprietarilor rezultă că pentru realizarea tuturor drepturilor cari izvorâsc din contractele de închiriere sau de arendare, atât proprietarul cât și locatarul pot uza de căile sumare prescrise de această lege, dacă vor să aleagă aceste căi, ele fiind facultative și de favoare pentru proprietari și locatari, dar prin aceasta nu li s'a închis căile ordinare de drept comun, pe care le pot exercita după alegerea lor, pentru a-și valorifica drepturile. Prin urmare, dacă acțiunea arendașului, prin care se tinde la prelungirea contractului de arendare, cât și cererea reconvențională a proprietarului, prin care se cere rezilierea acelui contract, sunt introduse și judecate conform dreptului comun, sentința tribunalului pronunțată asupra lor, este supusă termenelor de reformare prevăzute de pr. civ.. Astfel, în acest caz, termenul de apel va fi de două luni, conform art. 318 pr. civ., iar nu de o lună dela pronunțare, conform art. 21 din legea proprietarilor (Cas. I, Nr. 187/905, B. p. 534; *Dreptul*, 1905, Nr. 43, p. 344).

33.— Chiar în cazurile în cari proprietarii intentează acțiuni pe cale ordinară, judecarea unor asemenea acțiuni se face de urgență, cu executare provizorie și fără drept de opoziție atât la prima cât și la a doua instanță, după cum se prevede această expres prin art. 21 din legea proprietarilor.— Prin urmare în nici un caz nu se aplică procedura dreptului comun, cum se pretinde prin motivul de casare (Cas. I, Nr. 81/905, B. p. 160;

C. Jud., 1905, Nr. 56, p. 445; *Dreptul*, 1905, Nr. 24, p. 191).

34.— Legea dela 30 Martie 1903, prin art. 21 a modificat regulile de procedură în privința drepturilor locatarului și a prescris că chiar atunci când proprietarul reclamă drepturile sale pe calea ordinară, judecata se va cerea de urgență, termenul de apel este redus la o lună din ziua pronunțării, iar deciziunea Curții se dă fără drept de opoziție. Dispozițiunile din cîntatul articol fiind privitoare la procedură, ele se aplică din momentul publicării legii, chiar la afacerile pendinte înaintea instanțelor judecătorești, fără ca părțile să poată invoca că ar fi drepturi câștigate pentru ele (A. J Buc., Nr. 288/903, *Dreptul*, 1904, Nr. 6, p. 44).

35.— Când acțiunea făcută de un proprietar în contra chiriașului său, pentru rezilierea contractului de locațiune, a fost intentată înainte de punerea în aplicare a legii asupra drepturilor proprietarilor, promulgată la 1 Aprilie 1903, însă a fost judecată în primă instanță sub imperiul acestei legi, termenul de apel este de 15 zile, socotit din ziua pronunțării (Cas. I, Nr. 518/903, B. p. 1372; *Dreptul*, 1903, Nr. 85, p. 697).

36.— Acțiunea proprietarului contra chiriașului pentru plata unui rest de chirie, intentată pe baza dreptului comun, însă sub imperiul legii proprietarilor, este supusă conform art. 19 și 20 din acea lege, regulilor de procedură edictate de ea, chiar dacă contractul de locațiune a luat ființă înainte de acea lege.— Prin urmare, termenul de apel în contra cărții de judecată, dată asupra unei astfel de acțiuni este de 15 zile dela pronunțare (Cas. I, Nr. 730/913, B. p. 2265; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 5, p. 75, sp. 77).

Art. 22. — Se pot urmări pentru plata chiriei, ca creanță privilegiată, în rangul stabilit de Codul civil, lefurile funcționarilor publici și privați ca și recompensele naționale ai Statului, județelor, comunelor și oricăror alte instituții publice sau private, pensiunile și recompensele naționale, precum și orice altă creanță alimentară, până la a treia parte.

COMENTAR. 1. — Art. 22 dispune că se pot urmări pentru plata chiriei și până la concurența unei treimi, lefurile și pensiunile tuturor funcționarilor publici și privați ca și recompensele naționale și creanțele alimentare. La 1905, modificându-se procedura civilă, aceste dispozițiuni au fost introduse în art. 409, și au devenit astfel dispozițiuni de drept comun. — Deși legea nu face niciăriti vreo deosebire între contractele de închiriere și cele de arendare, și acolo unde vorbește despre chirie urmează, în mod natural, să se subînțealegă și arenda, totuși în cazul special al art. 22 legiuitorul vorbind numai despre plata chiriei, n'a putut subînțelege și plata arendei. Așa fiind, credem că proprietarii nu vor putea urmări leafa și pensia, recompensa națională sau pensia alimentară, pentru datorii provenite din neplata arenzilor, în cazul cu totul rar al funcționarului sau pensionarului arendaș. Deasemenea este inadmisibilă urmărirea salariului sau a pensiei pentru neplata chiriei unui imobil în care titularul vreunei din creanțele arătate de art. 22, ar exercita un comerț, fără însă a avea și locuința sa în acel imobil. În intenția legiuitorului a fost ca funcționarul, pensionarul sau titularul unei recompense naționale sau a unei creanțe alimentare să fie urmărit în aceste creanțe numai pentru plata chiriei locuinței sale. Leafa, pensia sau recompensa servind pentru întreținerea titularului respectiv și a familiei sale, este logic și natural ca el să fie obligat să-și plătească din ele și chiria locuinței, locuința intrând neîndoios în întreținere. Arenda unei moșii ca și chiria unei prăvălii, neputând fi socotite ca o cheltuială de întreținere personală, proprietarul respectiv nu va putea urmări, pentru plata lor, salariul, pensia, recompensa națională sau creanța alimentară a debitorului său.

DESBATERI PARLAMENTARE. *Expunere de motive*, 2. — În fine, pentru a înlătura o dificultate, care adesea s'a ridicat în privința dreptului de a urmări numai pentru chirie, pensia sau lefurile funcționarilor civili și militari, am dispus că aceste venituri pot fi urmărite până la o treime.

DOCTRINĂ. 3. — Pentru a garanta și mai mult pe proprietari contra neplătnicilor chiriași, legiuitorul le-a dat dreptul de a urmări cu privilegiu, în rangul stabilit de codul civil, a treia parte din lefurile funcționarilor. Spre deosebire de art. 409 pr. civ., pentru chirie se poate ur-

mări și leafa funcționarilor instituțiilor private; asemenea după legea de față se poate urmări și orice altă creanță alimentară (Demitriu, p. 51).

4. — Se poate întâmpla și se întâmplă adeseori ca locatarul să fie un funcționar public sau privat. În asemenea caz, pentru a asigura proprietarului plata chiriei, art. 22 dispune că leafa funcționarilor civili, militari și eclesiastici ai Statului, județelor, comunelor și precum și a oricăror alte instituții publice sau private, precum este de exemplu, creditul funciar urban sau rural, poate fi urmărită cu privilegiu până la o a treia parte,

soluție ce s'a admis și în privința pensiilor și a recompenselor naționale, precum și a oricăror creanțe alimentare (Alexandresco, T. IX, p. 365).

5.— Deputații și senatorii neputându-se considera ca funcționari publici, prin natura mandatului lor, chestiunea nu poate fi rezolvită altfel decât în sensul că indemnizațiile lor pot fi urmărite în întregime (C. Botez și E. Barasch 2, p. 131).

6.— Ce trebuie să decidem în privința dreptului conferit proprietarilor prin noua lege (art. 22), de-a urmări până la o treime lefurile, pensiunile, recompensele naționale, etc., ale chiriașilor. Acest drept al proprietarului există numai pentru creanțele care au luat naștere în urma promulgării legii din 1903, sau și în privința celor născute înaintea punerii în aplicare a acestei legi, când aceste bunuri erau neurmăribile conform art. 409 pr. civ.?— Legea proprietarilor a adus, în această privință, o reformă care era necesară, și a o întinde la contractele din trecut nu însemnează a viola principiul neretroactivității (Alexandresco — *C. Jud.*, 1904, Nr. 25, p. 215).

7.— Noua lege asupra drepturilor proprietarilor, rezultând din contractele de închiriere și de arendare aduce prin art. 22, o nouă știrbire la principiul de neurmărire proclamat de art. 409 pr. civ.— Prin urmare, după noua lege din 1903, se pot urmări, până la a treia parte, pensiunile și lefurile funcționarilor Statului în baza unei creanțe de chirie sau arendă (D. Negulescu — *Execuția silită* (Teoria Poprirei) II, Ed. IV, 1912, p. 164).

8.— Promulgarea legii din 30 Martie 1903 face să se nască o importantă chestiune asupra retroactivității sau neretroactivității noului dispozițiuni. Se poate urmări, în baza unei creanțe anterioare promulgării acestei legi? O lege nouă poate să mo-

difice întinderea și modul de exercițiu al drepturilor noastre? Ea va avea caracterul retroactiv numai atunci când se va interpreta o dispozițiune legislativă deja existentă. Noua lege prin art. 22 nu interpretează art. 409 pr. civ., de oarece îl modifică și-l completează. Această lege fiind creatoare de drepturi sau prerogative create în favoarea unor anumite persoane (D. Negulescu — *Op. cit.*, pp. 114-115).

JURISPRUDENȚĂ. 9.— Legea proprietarilor, pentru a garanta și mai mult pe proprietari de plată chiriei, le-a dat dreptul prin art. 22, de-a urmări cu privilegiu a treia parte din lefurile funcționarilor sau din pensii.— Astfel, o poprire făcută de Credit în baza unor creanțe privilegiate rezultând din obligațiuni a căror natură este neplată de chirie, e bine făcută și urmează a fi validată (A. I Buc., Nr. 207 din 1907 *Dreptul*, 1907, Nr. 77, p. 634).

10.—Privilegiul diferiților creditori asupra indemnizării de locuință acordată funcționarilor este regulat de art. 409 pr. civ., modificat prin legea din 30 Mai 1905 și de art. 22 din legea proprietarilor, în virtutea căroro proprietarii cu titlu de orice altă natură, afară de aceia ale căror creanțe derivă din neplată de chirie, nu pot urmări indemnizațiile de locuință ale funcționarilor, cari servesc drept gaj numai pentru creditorii cu titlu de chirie și pot fi urmărite sau cedate în total numai pentru chiria datorită pe semestrul în curs (Trib. Not. Ilfov, Nr. 225 din 1908, *Dreptul*, 1908, Nr. 84, p. 690).

11.— Art. 22 din legea proprietarilor permite urmărirea până la o treime a pensiunilor, pentru neplată de chirie. Astfel, dacă o persoană continuă de-a se folosi de un imobil și peste termenul contractului și contra voinței proprietarului, pentru

tot timpul cât s'a folosit trebuie să plătească chirie, așa că această sumă se poate popri din pensie, putând fi considerată ca daună (Cas. II, Nr. 296/907, B. p. 1914).

12.— Principiul neretroactivității legilor are de scop de-a garanta păstrarea drepturilor câștigate, rezultând din voința omului sau din beneficiul legii.— În ce privește beneficiile legii, ele nu trec în categoria de drepturi câștigate decât după îndeplinirea faptelor sau condițiilor la care ele sunt subordonate, iar până la realizarea acestor condițiuni, ele rămân simple expectative ce pot fi micșorate sau nimicite de legi ulterioare.— Astfel, leafa funcționarului fiind subordonată condiției prestării serviciilor, ea nu devine un drept decât după îndeplinirea serviciului și prin urmare, o asemenea leafă poate fi urmărită pentru creanța de chirie în virtutea legii din 1903, o creanță născută înainte de promulgarea acestei legi, fără ca prin aceasta să se violeze principiul neretroactivității legilor (Cas. I, Nr. 268/905, B. p. 712; *Dreptul*, 1905, Nr. 52, p. 430; *C. Jud.*, 1905, Nr. 44, p. 347).

13.— Leafa chiriei poate fi urmărită, conform art. 22 din legea proprietarilor în folosul proprietarului imobilului închiriat, chiar în caz când creanțele acestui proprietar ar fi luat naștere înainte de punerea în vigoare a legii din 30 Martie 1903, și aceasta pentru motivul că legea citată nu înființează un privilegiu în folosul proprietarului creditor, ci repune, cu a-nume restricții, în comerț un bun pe care art. 409 pr. civ. îl scosese din comerț (*Trib. Iași I*, Nr. 383/903, *C. Jud.*, 1904, Nr. 25, p. 215).

14.— Legiuitorul, prin art. 22 din legea proprietarilor, creând dispozițiuni de drept iar nu de procedură propriu zisă; pe de altă parte, neprevăzând în mod expres retroactivitatea dreptului creat prin art. 22 din legea proprietarilor, de-aci rezultă că pentru creanțele de chirie exigibile anterior punerii în aplicare a legii proprietarilor, nu se poate efectua poprire pe o pensie cuvenită unei persoane (*Jud. Ocol. T.-Severin*, Nr. 1253/905, *C. Jud.*, 1905, Nr. 61, p. 487).

Art. 23. — Domiciliile determinate prin această lege, nu se pot schimba și sunt obligatorii atât pentru judecarea contestațiilor, cât și pentru judecățile prevăzute de art. 19 și 20.

COMENTAR. 1.— În vederea unei rezolvări cât mai grabnice a litigiilor angajate pe baza legii proprietarilor, legiuitorul a impus părților anume domiciliu. Unele obligatorii, cum e de pildă domiciliul chiriașului la imobilul închiriat, atunci când el figurează în proces ca pârât sau ca întîmat în apel sau în recurs; altele, care trebuiesc alese, de către reclamant, apelant sau recurent. Măsura domiciliul obligator a fost impusă din cauza împrejurărilor extraordinare în care a luat naștere legea proprietarilor. În 1903, când ea a fost votată, criza de imobile era în toi. Chiriașii ne mai fiind în stare să-și achite chiria, dispăreau din case și adesea chiar dîn localitate, fără ca proprietarul să-i poată măcar acționa în judecată, necunoscându-le adresa cea nouă. Domiciliile alese au fost impuse pentru a evita amânările, la care de obicei dau loc îndeplinirile de procedură în alte localități decât în orașele de reședință ale instanțelor chemate să judece. Art. 23 arată că domiciliile determinate de lege nu se pot schimba și adaugă că ele sunt obligatorii atât pentru judecarea contestațiilor cât și pentru judecarea acțiunilor prevăzute de art. 19 și 20. Acest text constituie mai mult o întregire a art. 21, care organizează procedura de urmat în acțiunile întentate de chiriași și de proprietari în conformitate cu art. 19 și 20.

JURISPRUDENȚĂ. — 2. — În ce privește executarea contractului de arendare, investit cu formula executorie, cerută în conformitate cu art. 2 legea proprietarilor, executarea aceasta nu se poate face decât prin tribunalul imobilului arendaț, chiar dacă părțile și-ar alege alt domiciliu, și deci judecarea contes-

tațiunilor la executare este dată tot aceluiaș tribunal. În adevăr, în art. 23 din lege se prevede clar: „domiciliile determinate prin această lege nu se pot schimba și sunt obligatorii pentru judecarea contestațiilor (A. I Galați, 24 Iunie 1916, *Dreptul*, 1916, Nr. 55, p. 436, părerea minorității).

Art. 24. — Cererile de executare făcute în virtutea art. 1 și 2 din prezenta lege vor fi făcute pe timbrul prevăzut la art. 19, al. 2 din legea timbrului, când sunt adresate judecătorilor de ocoale; pe cel prevăzut de art. 23, alin. 2, pentru cele adresate președintelui Tribunalului.

Pentru toate celelalte acte se aplică legea timbrului.

COMENTAR. 1.— În mintea legiuitorului dela 1903 era așa de înrădăcinată ideea că el face o lege de executare, încât nici nu s'a preocupat de chestia timbrului. Art. 24 a fost introdus la Senat și el se referă la textele din legea timbrului atunci în vigoare, dar azi modificate. În esență, sensul acestui text este că actele făcute pe baza legii proprietarilor, sunt supuse la aceleași taxe de timbru ca și actele similare, făcute pe baza legilor de drept comun.

DESBATERI PARLAMENTARE. *Senat.* 2.— D-l C. Nacu, raportor: D-lor, după art. 23 am adăugat un articol nou, care va fi art. 24.

3.— În privința timbrului, în adevăr, mi s'a atras atențiunea în comitetul delegaților, că legea de față nu vorbește de timbru. Comitetul delegaților a crezut că chestiunea timbrului e o chestiune de impozit și a crezut de cuviință să aștepte pentru aceasta să fie de față și d-l Ministru de finanțe, care a venit ieri când raportul era deja tipărit și comitetul delegaților a decis ca timbrul, pentru aducerea la îndeplinire, să fie acela care se cere pentru orice executare de acte sau de hotărâre, care va fi de un leu, când cererea va fi făcută la judecătorul de ocol, iar dacă contractul va fi de valoare mai mare, cererea va fi adresată tribunalului, atunci timbrul va fi de 10 lei, așa încât are să vină în această privință un articol la sfârșit înainte de art. 24, care prevede acest lucru (*C. Nacu*, raportor, în ședința Senatului dela 20 Fevruarie 1903).

4.— Cred că ar trebui să se explice că amandamentul ce s'a propus relativ la timbre, se aplică nu numai la acțiunile făcute în baza actelor autentice, dar și la acelea făcute în baza actelor sub semnătură privată

(*D. Valerian-Ursianu*, în ședința Senatului dela 21 Fevruarie 1903).

5.— Neapărat, de oarece amandamentul se referă atât la art. 1 cât și la art. 2 (*C. Nacu*, raportor, în ședința Senatului dela 21 Fevruarie 1903).

DOCTRINĂ. 6.— Noi credem că nu din punctul de vedere al legii timbrului a numit legiuitorul cererea de evacuare o simplă petiție, ci a voit să arate că e destul o simplă cerere, o singură cerere neînsoțită de alte formalități decât producerea contractului autentic și executoriu. Și aceasta cu atât mai mult cu cât pentru a se lămurii chestiunea timbrului, s'a adăugat un articol nou de către d-l raportor Nacu, care formează art. 24 al legii de față și care e destul de clar (*Demetriu*, p. 17).

7.— Acest articol a fost introdus în urma unui amandament propus în Senat spre a evita orice confuzie în privința timbrului cererilor de executare făcute de proprietar. Dispoziția art. 24 se aplică atât la acțiunile făcute conf. art. 1 și 2 în baza actelor autentice, cât și celor sub semnătură privată. În acest sens explicațiunile date în Senat de d-l C. Nacu, raportorul legii (*C. Botez*, p. 287).

8.— Pretențiunile proprietă-

rului derivând din contracte deosebite și din fapte generatoare de drepturi și obligațiuni străine unele altora, nu pot fi înglobate în aceiași cerere de executare pentru că s'ar eluda legea timbrului (C. Botez și Eug. Barasch, p. 135).

JURISPRUDENȚĂ 9.— Apelul făcut la Curtea de apel în contra ordonanțelor de evacuare, date de președintele tribunalului, pe baza art. 2 din legea proprietarilor, trebuie să aibă pe lângă taxa timbrului fix și taxa specială de 200 lei. În adevăr, prin art. 24 al. VI din legea timbrului, care nu supune la taxe speciale ordonanțele președințiale, legiuitorul a înțeles să se ocupe numai de acele ordonanțe prin cari, în cadrul art. 66 bis pr. civ., se rezolvă vremelnic numai un drept de deținere, fără a se statua asupra fondului, astfel că asemenea ordonanțe prezidențiale, date în baza art. 2 din legea proprietarilor, fiind date asupra fondului dreptului, ele sunt adevărate hotărâri, cari constituiesc lucru judecat și deci și apelul îndreptat în contra lor urmează să fie supus, ca toate apelurile în contra sentințelor în genere, pe lângă timbrul fix de 40 lei și la taxa specială de 200 lei (Cas. I, Nr. 23/922, *Jurispr. Rom.*, 1922, Nr. 10, p. 143, sp. 154).

10.— Acțiunea introdusă înaintea judecătorului de ocol conform art. 30 l. j. ocoale și legii proprietarilor, prin care se cere pur și simplu rezilierea unui contract de închiriere pentru că locatarul n'a făcut reparațiunile specificate în contract și a degradat imobilul, fără a arăta im-

portanța sau valoarea pecuniară, spre deosebire de acțiunea prin care se cere rezilierea pentru neplata prețului, se consideră ca o acțiune nedeterminată și se supune la plata taxei speciale, ca o acțiune nepatrimonială (Ocol II T.-Măgurele, 29 Martie 1924, C. Botez — *Legea Timbrului*, 1925, p. 101).

11.— Când prin acțiunea introductivă nu se cere numai plata chiriei ci și rezilierea contractului nu se plătește taxa de timbru cumulativ pentru fiecare cap de cerere în parte, ci taxa de timbru cea mai mare (Cas. I, Nr. 313/923, *Jurispr. Rom.*, 1923, Nr. 12, p. 335, sp. 272; *Pand. Rom.*, 1923. 3. 135).

12.— Acțiunea introductivă înaintea primei instanțe, având de obiect principal rezoluțiunea unui contract de închiriere și evacuarea imobilului, iar daunele cerute având un caracter accesoriu, cu menirea de a asigura executarea la timp a sentinței, care urma să pronunțe rezoluțiunea, cu drept cuvânt instanța de apel decide că taxa plătită pentru obiectul principal al acțiunii și superioară celei ce se pretinde pentru daune, satisface cerințele legii timbrului (Cas. I, Nr. 836/922, *Pand. Rom.*, 1923. 3. 52).

13.— Fiind vorba despre o acțiune relativă la plata chiriei și rezilierea unui contract de închiriere, această acțiune nu intră în acea prevedere a legii timbrului, după care urmează că în afară de taxa legală să mai plătească și o altă taxă specială (A. III Buc., Nr. 179/920, *C. Jud.* 1921, Nr. 10, p. 159).

Art. 25. — Celelalte dispozițiuni ale Codului civil, Codului de procedură civilă, Codului comercial și altor legi privitoare la drepturile locatarului, nemo-dificate prin legea de față, rămân în ființă.

COMENTAR. 1.— Textul prevede că dispozițiunile dreptului comun rămân în vigoare, întrucât n'au fost abrogate sau numai modificate de legea specială. Așa fiind, acolo unde nu dispune, de pildă, că termenele au a se socoti pe zile nelibere, ele se vor calcula pe zile libere, în conformitate cu art. 729 pr. civ. Dreptul de revizuire nefiind interzis părților în mod expres, decât în ce privește ordonanțele prezidențiale pentru măsuri preparatorii, conform art. 8, calea revizuirii le rămâne deschisă, după normele dreptului comun. De asemenea judecătorii fondului vor putea acorda chirieșului sau arendașului termene de grație pentru plata chiriei sau arendei, întrucât legea proprietarilor n'a abrogat dispozițiunile art. 1021, c. civ.. Excepțiunile, care nu sunt de ordine publică, se vor ridica de părți în ordinea prescrisă de art. 111-bis pr. civ.. Dacă una din părți ridică obiecțiuni cu privire la validitatea actelor produse în proces, instanța investită cu judecarea fondului, va fi competentă să se pronunțe și asupra excepțiunii, bazat pe principiul de drept comun că *accessorium sequitur principale*, etc.. Într'un cuvânt, se vor aplica, în procesele intentate pe baza legii proprietarilor, toate dispozițiunile de drept comun, pe care legea specială nu le-a abrogat implicit sau prin dispozițiuni exprese.

DESBATERI PARLAMENTARE. Senat. 2.— O întrebare doresc să fac d-lui raportor: ce se face cu procesele care sunt deja pendente înaintea instanțelor judecătorești, procesele se vor judeca după procedura ceașta specială sau după dreptul comun?— (*Leon Sachelarie*, în ședința Senatului dela 21 Fevruarie 1903).

3.— Legea de față nu atinge întru nimic procedura în procesele ordinare; procesele ordinare vor începe înainte după procedura dreptului comun. Dacă însă vreunul din proprietari va voi să uzeze de legea de față, nu are decât să se desiste dela procesul deja intentat și să ia calea legii de față, altminterlea va rămâne să uzeze calea dreptului comun (*C. Nacu*, în ședința dela 21 Fevruarie 1903).

DOCTRINĂ. 4.— Legea de față e o lege specială, care abrogă dreptul comun, numai întrucât s'a derogat dela el. E o lege excepțională și deci de strictă interpretare (*Demitriu*, p. 54).

5.— Acest text, asupra căruia raportorul a găsit cu calea să dea explicațiuni în Senat, în loc de a explica celelalte dispoziții întunecoase ale legii, este cu desăvârșire inutil, căci legea proprietarilor fiind o lege cu totul excepțională și draconică și ca atare de cea mai strictă interpretare, se înțelege dela sine că ea n'a putut să abroge dispozițiunile dreptului comun decât numai întru atât, întrucât s'a derogat anume dela ele.— Astfel, s'a decis cu drept cuvânt că legea proprietarilor nu derogă dela regulile dreptului comun încât privește împrejurările cari pot să aducă rezilierea contractului. În consecință, în lipsa unei clauze rezolutorii exprese, care să stipuleze că plata oncierei se va face odată cu plata arendei, plata oncierei fiind făcută în urmă este bine făcută și nu poate atrage rezilierea contractului (*Alexandresco*, T. IX, p. 366).

6.— Legea proprietarilor, lasă proprietarului facultatea să se

ludece și după regulile dreptului comun, care au rămas în ființă. Proprietarul are facultatea de-a uza de legea proprietarilor. Nu este obligat ci trebuie să-și manifeste formal voința că înțelege a se judeca după această lege și nu după dreptul comun (N. Jac Constantinescu, p. 181).

7.— Înțelesul art. 25 legea proprietarilor nu este decât înțelesul articolelor transitorii ale tuturor legilor speciale și excepționale și anume, afirmarea cu tărie și încă odată repetată că această lege deaceia e specială și excepțională — pentru că nu se aplică decât cazurilor prevăzute expres de ea, rămânând în vigoare celelalte dispozițiuni din codul civil, pr. civ., etc., și că prin urmare, raporturile de drept rezultând din c. civ. și nestipulate în contract sau în legea specială, nu li se poate aplica această lege de procedură excepțională, ci legea comună, procedura civilă (C. Z. Buzdugan—C. Jud., 1914, Nr. 73, p. 593).

8.— Pentru celelalte drepturi, prevăzute de codul civil și pe cari le-ar avea proprietarul, dânsul nu va putea întrebuița calea sumară a art. 1, ci calea ordinară a dreptului comun, prevăzută și de art. 25 (N. Jac Constantinescu, p. 154).

9.— În materie de lege a proprietarilor nu există revizuire, ea nefiind admisibilă în această materie sumară și excepțională. Această e dedusă din art. 8 al legii, care exclude în termeni expresi revizuirea ordonanțelor prin care se admite o procedură preparatorie (V. Benișache, p. 26).

10.— Revizuirea nu este admisă în această materie sumară și excepțională (Alexandresco, T. IX, p. 354)

11.— Dreptul de revizuire nefiind suprimat expres nici prin art. 12 nici prin o altă dispoziție a acestei legi, după cum este suprimat contra ordonanțelor pre-

zidențiale, parțea nemulțumită are deschisă calea revizuirii, dacă se va găsi în unul din cazurile prevăzute de art. 288 pr. civ. (N. Jac Constantinescu, p. 173).

12.— În această materie — legea nedispunând nimic — se admite și revizuirea (P. Vasilescu, Nr. 567, p. 518).

13.— Această lege specială, făcând parte din categoria legilor de procedură propriu zisă, cuprinzând și dispozițiuni referitoare la organizarea și competența judecătorească, fiind dictată dintr'un interes superior social, are deci putere retroactivă și după cum am văzut, aceasta a fost și intențiunea legiuitorului (Hippolite G. Nicolescu — *Pand. Rom.*, 1922. 1. 37).

JURISPRUDENȚĂ. 14.— Potrivit decretului-lege Nr. 1058 din 1919, legea asupra drepturilor proprietarilor, rezultând din contractele de închiriere, a reîntrat în vigoare la 23 Aprilie 1919, de când a încetat suspendarea acelei legi. O asemenea lege făcând parte din legile de procedură, are a se aplica și raporturilor juridice născute anterior repunerii ei în lucrare, aceasta în virtutea caracterului retroactiv, recunoscut legilor de procedură (Cas. I, Nr. 109/920, *Jurispr. Rom.*, Nr. 1, p. 5, sp. 7).

15.— Chiar după rezilierea contractului, părțile pot cere, pe calea justiției, executarea unor obligațiuni decurgând din contractul de închiriere, cum ar fi plată de reparațiuni pentru stricăciuni, sau plata unor daune stipulate cu clauză penală, pentru cazul când chiriașul ar întârzia să părăsească imobilul la expirarea contractului (Cas. I, Nr. 1719/924, *Jurispr. Rom.*, 1925, Nr. 1, p. 7, sp. 3).

16.— Proprietarii nu pot recurge la calea sumară prevăzută de legea proprietarilor decât în cazurile speciale, determinate de această lege. Prin urmare, chiriașul acționat fără drept pe

această cale va putea cere instanțelor de fond judecarea proceselor lor după dreptul comun (Cas. J. Nr. 100/921, C. Jud., 1922, Nr. 8, p. 128, *Jurispr. Rom.*, 1921, Nr. 16-17, p. 241, sp. 216 ; *Pand. Rom.*, 1922. 3. 44).

17.— Atunci când prin aceeași acțiune se formulează mai multe pretențiuni, din cari unele s-au puse, din punct de vedere procedural, unor legi excepționale, iar altele sunt reglementate de dreptul comun, întreaga acțiune cată a se judeca după dreptul comun, reclamantul fiind presupus în această situație, că a renunțat la beneficiul dispozițiilor excepționale.— Așa fiind, dacă prin acțiune s'au formulat pretențiuni și în baza legii proprietarilor, procedura de urmat este cea a dreptului comun, întrucât este necontestat că s'au formulat pretențiuni ce sunt supuse dreptului comun, și aceasta chiar în cazul când instanța de judecată a reținut și admis acțiunea numai pe motivele bazate pe dispozițiile legii proprietarilor, întrucât procedura de urmat într'un proces este determinată de acțiunea introductivă, iar nu de cele ce hotărăște instanța (A. III Buc., Nr. 369/924, B. C. de Apel, 1924, Nr. 16, p. 422, sp. 124).

18.— Într'o acțiune intențată conform legii proprietarilor, prin care se cere rezilierea contractului de închiriere pentru neplată de chirie, este admisibilă cererea chiriașului, spre a opune compensațiunea, de a dovedi cu martori, în apărare, că nu îi s'a predat în întregime folosința apartamentului închiriat, deoarece numai după ce locatarul și-a satisfăcut obligațiunea de a trăda în întregime lucrul închiriat, el poate exige chiriașului său întregul echivalent al folosinței, adică plata chiriei (Trib. Ilfov IV, Journ. Nr. 10251 din 11 Iunie 1926, *Jurispr. Gen.*, 1926, Nr. 31, p. 975, sp. 1455).

19.— Competința camerei de consiliu de-a judeca după procedura sumară și urgentă a legii proprietarilor acțiunile introduse pe baza acelei legi, ca orice competență excepțională, încețează când acțiunea nu are de obiect drepturile ce decurg pentru proprietar din contractul de locațiune.— Prin urmare, tribunalul nu comite exces de putere când trimite pe părți să se judece după procedura dreptului comun, când constată că între părți nu există un raport juridic dela proprietar la arendaș, ci este vorba de o acțiune în daune pentru repararea unui delict civil (Cas. I, Nr. 141/915, B. p. 181 ; *Jurispr. Rom.*, 1915, Nr. 18, p. 284, sp. 270).

20.— Legea proprietarilor, deși instituie o procedură urgentă în rezolvarea conflictelor dintre proprietari și chiriași, totuși nu a abrogat prin aceasta dreptul instanței de judecată de-a acorda conform art. 1021 c. civ. un termen de grație părței în culpă (Trib. Ismail, 17 Ianuarie 1929, *Pand. Rom.*, 1929. 3. 60).

21.— Legea proprietarilor având de scop a pune la îndemâna proprietarilor mijloace grabnice pentru a putea ajunge la realizarea drepturilor ce decurg din contractele de închiriere sau arendare, a stabilit o procedură urgentă și sumară fără însă a modifica dispozițiile din dreptul comun, care regulează raporturile dintre proprietari și chiriași.— Astfel fiind, Curtea poate examina și discuta cererea de îngăduință de evacuare, făcută de chiriaș, din punctul de vedere al dreptului comun, fără ca prin aceasta să violeze legea asupra drepturilor proprietarilor. În consecință, Curtea poate, făcând uz de facultatea acordată de art. 1021 c. civ., să acorde chiriașului un termen de evacuare, când proprietarul n'a făcut diligențele necesare pentru a se rezolva cât mai grabnic cererea sa, lăsând să treacă epoca obici-

nuită de închiriere a imobilelor (A. I Craiova, 12 Decembrie 1913, *Dreptul*, 1915, Nr. 16, p. 125; *Pagini Juridice*, 1915, Nr. 146, p. 1161).

22.— În toate cazurile, prevăzute de codul civil, în care nu este permis proprietarului de a se judeca în baza legii proprietarilor, îi este rezervată prin art. 25 calea ordinară sau a dreptului comun, care însă nu trebuie confundată cu calea ordinară prevăzută de art. 20 al legii proprietarilor, care în realitate constituie tot o judecată de excepție (Trib. Olț, 28 Octombrie 1908, *Dreptul*, 1909, Nr. 43, p. 342).

23.— Cererea pentru rezilierea unui contract de locațiune se poate face și admite fără a fi precedată de o punere în întârziere din partea locatarului, chiar și în cazul când contractul intervenit între părți nu prevede rezilierea deplin drept și fără judecată (Cas. I, Nr. 145/906, B. p. 507).

24.— Instanța de fond comite un vădit exces de putere și violează art. 1 și 4 legea proprietarilor, când admite că în apel procesul poate fi judecat după legea proprietarilor, atunci când fusese introdus și judecat la prima instanță după dreptul comun (Cas. I, Nr. 157/919, *Jurispr. Rom.*, Nr. 31, p. 816, sp. 749).

25.— În ce privește dreptul de revizuire, deși legea proprietarilor îl exclude în termenii expresi numai în privința ordonanțelor prin care se admite o procedură preparatorie (art. 8), totuși este evident că această cale extraordinară de atac, prevăzută de procedura civilă, nu poate fi admisă în această procedură sumară și excepțională, căci scopul legii proprietarilor este tocmai de a se asigura proprietarilor executarea imediată și definitivă a drepturilor ce ei înțeleg și pot să le valorifice pe această cale sumară.— Această rezultă și din

faptul că legiuitorul indică pe ce anume căi ordinare sau extraordinare se pot ataca ordonanțele sau hotărârile date în această materie. Deci legiuitorul acordând părților anume căi de atac, prin care se ajunge în unele cazuri a se ataca însăși autoritatea lucrului judecat, este evident că nu le-a putut acorda și calea revizuirii, prin care în definitiv se tinde de a se atinge și reforma lucrului judecat, căci altfel ar însemna că s'a acordat în această materie calea revizuirii și contra unor hotărâri care prin ele însăși constituiesc o revizuire, ceiace, conform art. 303 pr. civ., nu ar fi posibil (A. II Iași, Nr. 22/925, *B. C. de Apel*, 1925, Nr. 17, p. 380, sp. 125, *Dreptul*, 1926, Nr. 27, p. 218) părerea majorității.

26.— Legea proprietarilor, prin nici un text nu ridică dreptul de a se ataca pe calea revizuirii hotărârile date în baza ei. De aci rezultă că ea nu a înțeles să-l ridice și aceasta cu atât mai mult cu cât atunci când a înțeles să-o facă, a făcut-o, dovadă art. 8 din lege, care nu acordă revizuirea contra ordonanței prezidențiale sau a judecătorului de ocol.— Celeritatea cu care legea a înțeles să se judece aceste afaceri și împrejurarea că din cauza modului diferit de dreptul comun în care ele se exercită, a arătat unele căi de atac ce lasă la îndemâna părților, nu sunt motive suficiente pentru a se decide că implicit dreptul de revizuire este refuzat părții (A. II Iași, Nr. 22/925, *B. C. de Apel*, 1925, Nr. 17, p. 380, sp. 125, *Dreptul*, 1926, Nr. 27, p. 218. Părerea minorității).

27.— Legea proprietarilor, nici prin art. 12 nici printr-o altă dispoziție a sa, nu suprimă în mod expres dreptul de revizuire în contra hotărârilor date conform acestei legi, după cum suprimă acest drept contra ordonanțelor preșidențiale sau a judecătorului, date în baza art. 8,

din lege.— Prin urmare, partea care se găsește în cazurile art. 288 pr. civ., poate cere revizuirea unei hotărâri dată după legea proprietarilor (Cas. I, Nr. 138/914, B. p. 157; *Dreptul*, 1914, Nr. 29, p. 230; *C. Jud.*, 1914, Nr. 34, p. 284 și Nr. 25, p. 424; *Jurispr. Rom.*, 1914, Nr. 12, p. 187, sp. 190).

28.— Procedura după care se

judcă o acțiune nu trebuie să rezulte din termenii expresi ai petiției introductive, ci din natura afacerii.— Prin urmare, când acțiunea, prin obiectul ei, și pentru temeiurile pe care se bazează, urmează să fie judecată conform legii proprietarilor, bine tribunul a judecat-o în camera de consiliu (Cas. I, Nr. 2271/925, *Pand. Săpt.*, 1926, Nr. 4, p. 77).



TABLA DE MATERII

	<u>Pagina</u>
Prefață	5
Textul legii	9
Art. 1	15 — 80
Cine poate folosi legea, <i>Nr. 1—108</i>	15
Ce drepturi se pot realiza, <i>Nr. 109—139</i>	34
Toate drepturile din contractele, <i>Nr. 140—202</i>	40
De închiriere și de arendare, <i>Nr. 203—284</i>	52
Legea e facultativă pentru proprietari, <i>Nr. 285—302</i>	66
Competința instanțelor, <i>Nr. 303—356</i>	69
Art. 2	81 — 98
Numai plata chiriei exigibile, <i>Nr. 1—9</i>	81
Și evacuarea, <i>Nr. 10—37</i>	82
Contract autentic și investit, <i>Nr. 38—41</i>	89
Competința de-a da ordonanța, <i>Nr. 42—53</i>	90
De executare sau de evacuare, <i>Nr. 54—76</i>	93
După simpla petiție a proprietarului, <i>Nr. 77—78</i>	98
Art. 3	99 — 107
Când contractul nu-i autentic, <i>Nr. 1—33</i>	99
Se alătură copie după contract, <i>No. 34—37</i>	106
Art. 4	108—123
Alegerea de domiciliu de către reclamant, <i>Nr. 1—41</i>	108
Nulitatea acțiunii în caz de nealegere, <i>Nr. 42—47</i>	113
Domiciliul obligator al chiriașului, <i>Nr. 48—91</i>	114
Art. 5	124—128
Citarea părților, <i>Nr. 1—13</i>	124
Infățișarea în termen de 8 zile, <i>Nr. 14—18</i>	126
Art. 6	129—138
Primirea părților în Camera de consiliu, <i>Nr. 1—29</i>	129
Observațiuni sumare, <i>Nr. 30—34</i>	135
Pronunțarea în termen de 24 ore, <i>Nr. 35—38</i>	136
Motivare. — Infățișarea în 3 zile, <i>Nr. 39—46</i>	136

Art. 7	139—146
Despăgubiri pentru degradațiuni, <i>Nr. 1—23</i>	139
Descindere locală, martori, experți, <i>Nr. 24—36</i>	143
Efectuarea probelor în 5 zile, <i>Nr. 37—40</i>	145
Art. 8	147—148
Ordonanța nu poate fi atacată, <i>Nr. 1—7</i>	147
Art. 9	149—150
Probele se fac contradictoriu, <i>Nr. 1—9</i>	149
Art. 10	151—153
După probe, nou termen de judecată, <i>Nr. 1—4</i>	151
Art. 11	154—167
Execuție provizorie legală, <i>Nr. 1—22</i>	154
Suspendare, cautiune, cerere, <i>Nr. 23—60</i>	159
Art. 12	168—205
Hotărârea și ordonanțele președintelui, <i>Nr. 1—18</i>	168
Cățile de judecată, <i>Nr. 19—29</i>	171
Sunt apelabile, <i>Nr. 30—49</i>	174
În termen de 3 zile, <i>Nr. 50—80</i>	178
Dela pronunțare, <i>Nr. 81—100</i>	183
În apel judecă instanța <i>Nr. 101—115</i>	187
După citarea părților, <i>Nr. 116—121</i>	190
Dezbateri sumare și fără opoziție, <i>Nr. 122—128</i>	192
Recursul, <i>Nr. 129—161</i>	193
Alegere de domiciliu, nulitate, <i>Nr. 162—201</i>	205
Electa una via, <i>Nr. 202</i>	205
Art. 13	205—236
Contestația, <i>Nr. 1—15</i>	206
Se judecă după regulile dreptului comun, <i>Nr. 16—100</i>	209
Electa una vie, <i>Nr. 101—128</i>	229
Art. 14	237—238
Chiria exigibilă în cursul judecății, <i>Nr. 1—7</i>	237
Art. 15	239—243
Acțiunea directă contra sublocatarului, <i>Nr. 1—14</i>	239
Fără a ține seama de descreșteri, <i>Nr. 15—17</i>	242
Art. 16	244—246
Locatarul principal are aceleași drepturi, <i>Nr. 1—14</i>	244
Art. 17	247—249
Proprietarul primind sublocațiunea, <i>Nr. 1—15</i>	247
Art. 18	250
Privilegiul proprietarului, <i>Nr. 1—3</i>	250

Art. 19	251—254
In caz de execuțiune nefundată, Nr. 1—6.	251
Dacă n'a atacat hotărârea executată, Nr. 7—14	252
Chiriașul poate cere pe cale principală, Nr. 15—18	253
Daune, în termen de 6 luni, Nr. 19—23	254
Art. 20	255—263
Proprietarul neuzând de călea sumară, Nr. 1—12.	255
Cererea fiind respinsă, poate acționa Nr. 13—20	256
Pe Cale ordinară, Nr. 21—33	259
Dacă n'a atacat hotărârea, Nr. 34—36	262
Art. 21	264—270
Procedura căilor ordinare, Nr. 1—36	264
Art. 22	271—273
Urmărirea salariilor, pensilor, Nr. 1—14	271
Art. 23	274
Domiciliile legale sunt obligatorii, Nr. 1—2.	274
Art. 24	275—276
Timbru, Nr. 1—13	275
Art. 25	277—281
Dreptul comun rămâne în ființă, Nr. 1—28	277

VERIFICAT
1987

Imprimată în atelierele Tipografiei de Artă și Editură
Leopold Geller, București
Strada Câmpineanu 47. Telefon 3.82-68.



INDEX ALFABETIC

DE MATERIILE CUPRINSE IN VOLUM

— Cifrele latine indică articolul din lege; cele arabe, adnotarea de sub el —

A

Accelerare (legea de), I, 341; III, 1, 12-14, 24-33; VII, 32; VIII, 7; XII, 35-36, 40-49; XIII, 98-99; XXI, 16.

Accesorium sequitur principale, I, 303, 306, 338-339; XXV, 1.

Achizitor de imobile (contract fără dată certă), I, 189, 233.

Acțiunea

— *Pe cale sumară*, III, 1-8, 10, 15-19, 23.

— *Pe cale ordinară*, XX, 1-12, 21-33; respinsă la prima instanță, XX, 13-20; dar neatacată, XX, 34-36; urgentă, XXI, 1, 16, 23-24; se judecă în ședință publică, XXI, 1, 3-4; cu doi judecători, XXI, 22; fără opoziție, XXI, 1-2, 15-16, 20-23, 26-27; cu execuție provizorie, XXI, 1, 25; cu apel, XXI, 1-5, 7, 13-33.

— *Proprietarului direct contra sublocatarilor*, XV, 1-14.

— *In daune*, a chiriașului, XIX, 19-23; o poate exercita numai dacă n'a atacat hotărârea executată, XIX, 7, 10-11; nu și când a atacat-o un terț, XIX, 8, 10; nu și când a intentat înainte o

altă acțiune, XIX, 9, 12; pe cale principală, XIX, 15-18; executarea nefundată trebuie să derive numai din legea proprietarilor, XIX, 4; prescripție XIX, 2, 4, 19-23.

— *Cumulativă* (daune, chirie cu reziliere sau cu un singur capăt), I, 109, 117, 119, 125-129, 133, 137; VII, 1, 6-7, 14-15, 18, 20-21, 38.

— *Neregulat* introdusă, I, 160, 176-179, 285.

— *Oblică*, XII, 17; XIII, 10; XV, 1, 5, 7.

Adjudecatarul, I, 26-27, 62.

Administrator (vezi conservator).

Agrară (legea), I, 289-293.

Alegere de domiciliu

— *La prima instanță*, IV, 1-2, 25-26, 31-32, 42; nu formule sacramentale, IV, 1, 3-5, 20-23, 31, 37; contra, IV, 13-14, 33-34, 38; imobil nelocuit, IV, 12; persoane morale cu caracter public, IV, 38, 63; mandatar, IV, 15, 41; chestie de fapt, IV, 1, 6, 37; la avocat, IV, 8-11, 23, 27, 29, 47; la hotel, IV 10-11, 29; strada și Nr., IV, 1, 5-7, 13-14, 22-23, 28-29, 37-38; nulitate, IV, 42-47; nu-i de

ordine publică, IV, 10, 42-46; se poate invoca și după cererea de comunicare de acte, IV, 46; intervenientul, contestatorul, IV, 16-19, 26, 40.

— *In apel*, IV, 23-24, 27, 30, 35-36, 162-167, 172-178, 180-181, 190; nu locatarul apelant, IV, 36; forma, XII, 169, 184-189, 191-195; persoane morale, XII, 172, 182-183; chestie de fapt, XII, 168, 196; la avocat, IV, 27; la hotel, IV, 29-30; făcută în cererea de suspendare, XII, 174; nulitatea nu-i de ordine publică, XII, 171, 200; ratificarea înăuntrul termenului de apel, XII, 170, 176.

— *In recurs*, XII, 129, 142-146, 149-150, 165, 177; forma XII, 148, 150, 167, 180, 194, 198-199; persoane morale, XII, 172, 182; nulitate, XII, 129, 142-146, 149-150, 162, 200; la avocat, mențiune pe cererea de recurs, XII, 144; ratificare înăuntrul termenului de recurs, XII, 147; noua lege a Curții de Casație, XII, 129, 151-152, 162, 201.

Alimentară pensie (vezi salarii).

Amânare (după efectuarea probelor), X, 1-4.

Anchetă în futurum, VII, 2, 24-28, 40; VIII, 1-2, 6; IX, 1, 4, 7-9.

Antichrejist, I, 1, 28-30, 63-65.

Apă, I, 318, 330.

Apel

— *Contra hotărârilor*, XII, 2, 31.

— *Contra cârșilor de judecată*, XII, 19-20, 22-25; chiar contra celor de ultim resort, XII, 19, 21, 26-29.

— *Contra ordonanțelor*, XII, 1, 3, 4-18, 83, 98; unde se îndreaptă, XII, 30-34, 37-38, 83; termenul curge dela comunicare, XII, 81, 84-97; contra, XII, 81, 91, 98-100.

— *Calea ordinară*, XXI, 1-5.

— *Forma*, XII, 30, 39.

— *Fără drept de opoziție*, XII, 122-124.

— *Judecă instanța*, XII, 101-104.

— *Termen*, XII, 49-78, 84; retro=

activitate, XII, 58; depinde de calea aleasă; XII, 60, 115; interpretarea naturii afacerii, chestie de fapt, XII, 79-80, 103-109, 115.

— *In contestație*, XIII, 5-26, 30-31, 42-58, 80-89.

Apreciere de fapt (dacă acțiunea a fost introdusă conform legii speciale), I, 285; XII, 79-80, 108-109, 115; alegere de domiciliu (vezi strădă).

Asciat, XIII, 60.

Autentic (contract), II, 3-4, 6-7, 20-23, 38-41.

Autenticilor (vezi legea).

Avocat, VI, 8-10, 23, 27, 29, 47; XII, 186, 197.

B

Bae, I, 229.

Baltă, I, 203, 243.

Besman (vezi embatic).

Brutărie, I, 230, 242.

Buțet (vezi gară).

C

Cafenea, I, 230, 244.

Călători (vezi hotel).

Calea procedurală (odată aleasă), I, 285, 289-290, 299-301.

Camera de Consiliu

— *Judecarea în*, VI, 1, 6-29; XII, 101-102, 108, 110, 112.

— *Pronunțarea în*, VI, 1, 7, 11-13, 17, 19-20, 24; XII, 101, 105-107, 111, 113-114.

— *Citarea în*, V, 1, 4, 11-13; VI, 27-28; XII, 116.

Carieră, I, 203, 206, 208, 223, 231-232.

Casa Meserilor, XII, 172.

Cauțiune

— *Suspendarea execuției provizorii*, XI, 1, 7, 23-32, 35-40.

— *Suspendarea execuției definitive*, XI, 23, 32-33, 43, 47, 59-60.

— *Chitanță* descărcătoare, XI, 24-25, 31.

— *Cuantumul*, XI, 37.

Celeritate I, 2-4, 6, 11, 314; V, 1-3, 5, 32.

Cesionar, I, 1, 20, 25, 31-34, 66-76; XV, 1, 3-4, 6-8, 11, 111.

Clauză de subînchiriere (nu implică acceptarea sublocațiunei), XVII, 6, 14.

Chioșc (de ziare, țimbre, mașini de scris) I, 203, 254.

Chiriașii (nu pot folosi legea), I, 1, 5, 8-9, 15-19, 29, 49-53, 93, 152.

Chirie nouă (devenită exigibilă în cursul judecății), XIV, 1-7.

Citarea (părților), V, 1, 4, 11-13; VI, 27-28; XII, 116.

Clauză penală I, 136.

Clauze formale (înscrise în contract) I, 140-195.

Compensațiune, I, 96; XXV, 18.

Competința instanțelor (valoarea litigiului, valoarea locativă), I, 303-345.

Conservator, I, 1, 7, 77-79, 86-87.

Consimțământ (viciu de), I, 140, 157, 187-188, 190-193.

Construcțiuni (legea de încurajare), I, 273-278.

Contestație

— *Dreptul la*, XIII, 2, 4, 11.

— *Autoritate* de lucru judecat, XIII, 93.

— *Renunțare* la, XIII, 12, 67, 116.

— *Terți*, XIII, 16, 66, 100, 127.

— *Unde se îndreaptă*, XIII, 16, 27, 37-40, 83-87, 114, 117-121.

— *Motivare*, XIII, 13, 78.

— *La ordonanțe*, XIII, 4, 6, 8-9, 29-31, 35, 54.

— *La hotărâri definitive*, XIII, 1, 16, 41, 90-92.

— *Motive de fond*, XIII, 13-16, 29-

35, 54, 59-82, 114-127; în limine litis, XIII, 59, 67; motive survenite ulterior, XIII, 63, 80.

— *Sedință publică*, XIII, 16, 41, 91-92.

— *Se aplică dreptul comun*, XIII, 16-18, 21-22, 30-31, 41-53, 70-74, 96-97.

— *Judecarea în termen de 8 zile*, XIII, 12, 21-26, 46-48, 57, 96-97,

— *Se poate face până la săvârșirea execuției*, XIII, 16, 94-95.

— *Nu se aplică legea accelerării*, XIII, 98-99.

— *Apel*, XIII, 5, 7, 16-23, 26, 30-31, 42-50, 80, 89.

— *Recurs*, XIII, 28, 88.

— *Termen* de apel și recurs, XIII, 16, 21-26, 51-58,

— *Electa una via*, XII, 202; XIII 3, 18, 23, 29, 44, 48-49, 57, 67-68, 101-117, 121-122, 127; opțiunea e pentru instanță nu pentru acțiune, XIII, 122.

Contract

— *Expirat*, I, 109-116, 122-123, 126-137; XII, 128; XXV, 15.

— *Inexistent*, I, 156.

— *Verbal*, I, 152, 171, 228.

Copii

— *După contract*, I, 34-37.

— *După acte*, VI, 35-38.

Coproprietari, I, 1, 21-24, 54-60, 84, 224.

Cultivarea (moșiei) VII, 3; XI, 26.

Cutumă (Parisului), XV, 1, 5.

D

Daune (de folosință), J, 109, 118, 264; nu se pot obține pe cale de ordonanță, II, 1; se pot urmări salariile funcționarilor, XXII, 11.

Degradațiuni (vezi stricăciuni).

Delict civil, I, 178, 192; XXV, 19

Deputați, XXII, 5.

Desbateri orale, VI, 31, 34.

Descărcări, XV, 15-17.

Descindere locală, VII, 24, 27, 29; VIII, 2.

Descreșteri (vezi descărcări).

Despăgubiri (vezi și acțiuni cumulative), VII, 1, 6-7, 14-15, 18-21; nu se pot obține pe cale de ordonanță, II, 1, 6-8; totuși se poate stipula contrariul, II, 9; se pot cere și după expirarea contractului, VII, 1, 8, 10-18, 34.

Destinație (schimbare de), I, 170.

Deținător fără titlu (vezi uzurpător).

Disjungere (conexare) I, 92.

Diurne (parlamentari) XXII, 5.

Domiciliu

— Ales (vezi alegere de domiciliu).

— Obligator, numai ca părât sau intimat, IV, 91; numai în timpul locațiunei, IV, 52-73; contra IV, 49, 61-62, 72-83; renunțare IV, 88-89; moștenitorii locatarului, IV, 50, 87; faptul proprietarului de-a isgoni pe locatar, IV, 90; imobil nelocuibil, IV, 12, 51, 66, 83-86; de ordine publică, IV, 89; chestie de fapt, IV, 88; anchetă în futurum, IV, 72; XXIII, 1-3.

Dreptul comun, XXI, 8, 11, 20, 28, 31-32; XXV, 1, 4-8, 16-17, 22, 24.

E

Ecareturi, I, 110; VII, 5.

Eclesiastici, funcționari (vezi salarii).

Efecte de Stat (cauțiune) XIII, 27, 30.

Electa una via... XII, 202; XIII, 3, 18, 23, 29, 44, 48-49, 57, 61, 67-68, 101-117, 120-127.

Embatic, I, 204, 211, 212.

Emblemă, I, 203, 242.

Evacuare, I, 194, 195-196, 225, 263; pe cale de ordonanță, numai pentru neplata locațiunei, II,

1-6, 11-23; se poate cere anticipat, III, 21; în ce termen se poate executa, II, 11; XI, 12, 23.

Excepțională (legea), I, 284; XVII, 12, 15.

Executare

— Provizorie, XI, 1-32; XXI, 1-25; când acțiunea cuprinde capete de drept comun, nu se poate a corda execuție provizorie, XI, 20, 44.

— Nefundată, XIX, 1-6.

— In termen de 8 zile, II, 11; XI, 1-2, 8-22.

Exigibile, căsturi (în cursul judecătii), XIV, 1-7.

Expertiză (numirea expertului, jurământ, raport), VII, 2, 24, 27, 29, 32-38; VIII, 2; IX, 5-6.

Expulzare (vezi evacuare).

F

Fabrică, I, 234, 239, 242.

Facultativă, legea (pentru proprietari), I, 285-302.

Fapte (petrecute în afară de perioada locațiunei), I, 138, 183.

Farmacie, I, 208, 214-216, 235-238, 248, 258-259.

Fixarea chiriei (competință), I, 322.

Fond (comercial, industrial), I, 203, 206-207, 213, 217, 229-246.

Funcționari, XXII, 1-4 (vezi și salarii).

G

Gagist (creditor), XIII, 10, 127; XIX, 8.

Gară (restaurant, bufet), I, 203, 255-256.

Garanție (chemare în), I, 1, 47-48, 107-108.

Gârliă, I, 243.

Girant (vezi conservator).

Grădini, I, 110.

Grafie (termen de), II, 19; XXV, 1, 20-21.

Gunoi, I, 318.

H

Habitațiune (drept de) I, 1.

Hotel, I, 218, 244; IV, 10-11, 29, 30.

I

Iazuri, VII, 5.

Imobile (prin destinație), I, 261.

Impozite (taxe) I, 109, 318; nu se poate obține plata lor pe cale de ordonanță, II, 1, 35.

Incapacitate, I, 157, 186-188, 193.

Incartiruit (vezi rechiziție).

Incendiu, I, 140, 158, 191,

Incompetință (în limine litis), I, 140, 161-165, 197-202, 285, 341; chestie de fapt, I, 346.

Indemnizație (de locuință), XXII, 10.

Intârziere (punere în), II, 26-27; XXV, 23.

Intervenție, I, 42-45, 103; IV, 16-19, 40.

Inzestrarea (moșiei), I, 110, 150.

Irigațiuni, I, 110.

Islazuri, I, 110

J

Judecător.

— *Un singur*, V, 1-3; VI, 4.

— *Unic*, I, 347.

— *Al acțiunii eși al excepțiunei*, I, 313, 348-351 (vezi și *accesorium...*).

Jurământ, VII, 36.

L

Legea autenticilor, II, 31, 42, 46-52; III, 20; XVII, 11.

Legea agrară (vezi agrară).

Legea construcțiilor (vezi construcții).

Legea Curții de Casație, XII, 129, 151-152, 162, 201.

Legea excepțională (vezi excepțională).

Legea închirierilor, I, 272.

Legea trusturilor arendășești (vezi trusturi).

Litispendență, III, 22.

Locatarul principal, I, 1, 13, 17-18, 20; XVI, 1-14; XX, 6-7.

Locatio operarum, I, 248.

Lunar (contract), I, 303, 312, 342-344.

M

Magazii, VII, 5.

Martori, I, 91, 94, 348; VII, 24, 27, 29, 32; listă VII, 30, 31; contra-probă, VII, 35.

Mașini (de scris), I, 254.

Militari (vezi salarii).

Mine, I, 203, 206, 208, 222-223, 231-232, 251.

Ministerul public (domiciliu), XII, 182, 183.

Moară, I, 206, 217, 245, 250, 261-262.

Mobilarea casei, I, 110, 150.

Mobile (lucruri), I, 203, 206-210, 214, 223, 236-237, 240, 247-248, 261.

Mobilier (privilegiul proprietarului), XVIII, 1-3.

Moștenitor, I, 80; IV, 50, 87.

Motivarea hotărârilor, VI, 39, 41.

Motor, I, 139; VII, 23.

Muncă (contract de), I, 248.

N

Nisip, I, 203, 206, 223, 232.

Numărul, casei (vezi stradă).

Numerar (vezi cauțiune).

O

Oblică (acțiune), XII, 17; XIII, 10; XV, 1, 5, 7.

Opoziție, VIII, 5 ; XII, 122, 124-127 ; XXI, 1-2.

Oralitatea debaterilor (vezi debateri).

Ordinară, calea (vezi acțiune).

Ordonanță,

— Numai pentru neplată de chirie și evacuare, II, 3, 6-7, 10, 14, 19-21, 54.

— Autoritate de lucru judecat, II, 54-70 ; XII, 15 ; XXIV, 9.

— Apel, II, 54, 64.

— Competință, II, 42-51.

— Domiciliu, II, 44-46, 52-53.

— Renunțare, II, 71-72.

— Simplă petiție, II, 77-78.

P

Pact comisoriu, II, 3, 8, 10, 12, 14-19, 23-26, 28-37 ; III, 9, 15, 19-20 ; XV, 13.

Pădure, I, 110, 203, 249, 257.

Parlamentari, XXII, 5.

Pensii (vezi salarii).

Persoane morale, IV, 39, 63.

Petrol (concesiune), I, 203, 206, 221-222, 250-251.

Pietriș, I, 206, 223, 232.

Prăvălie, I, 219, 220, 242, 246, 252, 253 ; XXII, 1.

Preparatorii (măsurii), IX, 2.

Prescripție (acțiunea chiriașului), XIX, 2, 4, 19-23.

Privilegiul (proprietarului), XVII, 1-3.

Probe

— Administrarea lor, VII, 37-39 ; IX, 1-3.

— Ordonanța nu poate fi atacată VIII, 1-4.

Proprietarul, numai el poate folosi legea, I, 1, 5-13, 17-18, 29, 49, 69, 83, 93, 152, 173 ; și fostul proprietar, I, 1, 25, 61 ; nu însă când veniturile sunt urmărite, I, 85 ; sau când e deposedat, I, 203.

Punere în întârziere, II, 26-27 ; XXV, 23.

R

Rechiziție, I, 203, 267.

Recompense naționale (vezi salarii).

Reconvențională (cerere), I, 1, 29, 36-46, 93-95, 97-105.

Recurs

— La tribunal, competență XII, 129, 134, 136 ; termen, XII, 129, 133-134 141 ; efect suspensiv, XI, 6.

— In Casaște, camera de consiliu, XII, 132, 153 ; opoziție, XII, 129, 137-138, 158-161 ; competență, XII, 129, 134-136 ; motive, XII, 129, 154-156 ; termen XII, 129-132 139-140 ; suspendarea executării, XII, 157 ; alegere de domiciliu, XII, 142-150. 162-181, 194 ; noua lege a Curții de Casație, XII, 129, 151-152, 162, 201.

— In contestație, XIII, 28.

Reducerea (termenului locației), I, 159, 202.

Rétéré, I, 265 ; II, 73-75.

Regalian (concesia unui drept), I, 203, 254.

Renunțare (la contestație), XIII, 12.

Reparațiuni (vezi stricăciuni).

Restaurant, I, 203, 255-256.

Retenție (drept de), I, 204.

Retroactivitate, I, 298, 301 ; XXI, 9-10, 34-36 ; XXII, 6, 8, 12-14 ; XXV, 2-3, 13-14.

Revizuire, VIII, 1, 5 ; XXV, 1, 9-12, 25-27.

Reziliere, II, 17, 20, 22, 76.

S

Salarii, XXII, 1, 2, 6-12.

Sărbătoare (termen expirând în zi de), XII, 50, 57, 77.

Sechestrul judiciar, I, 1, 35, 81-84, 224.

Semestrial (contract), I, 303, 311, 312.

Senatori, XXII, 5.

Somațiune (pentru punere în executare), XI, 1, 13-14, 21, 29.

Spectacole (săli de), IV, 12, 60, 81.

Stradă și No. casei, IV, 1, 6-7, 13-14, 23, 25, 28-29, 37-38, 47; XII, 168, 181, 185-186, 192, 196, 198-199.

Stricăciuni, I, 109-110, 120-121, 124-125, 132-133, 136, 139, 149, 185; II, 1, 5; VII, 1, 2, 5, 9, 19, 22-23.

Subînchiriere

— Dreptul de, nu implică acceptarea ei de către proprietar, XVII, 6, 14.

— Acceptată de proprietar XVII, 1-15; poate fi și tacită, XVII, 1, 4-5, 9.

Sumare (desbateri), VI, 30, 33; XII, 122.

Suspendarea execuțiunei

— Cererea, XI, 1, 7, 17-18, 23, 48-56.

— Trebuie să fie făcut apel sau contestație, XI, 42, 45.

— Nu se suspendă chiar dacă s'a admis contestația, XI, 46.

— Pe cale de referé, XI, 57-58.

— Vezi cauciune.

T

Termen

— Intre prima citație și judecată, VI, 39-46; XII, 116-121.

— Judecata in 8 zile, V, 14-18; poate fi scurtată, V, 14.

— De grație, II, 19; XXV, 1, 20-21.

— Vezi apel, recurs, contestație.

Timbru

— Actele supuse taxei de, XXIV, 1-8.

— Acțiune nepatrimonială, XXIV, 10-13.

— Taxă cumulativă, XXIV, 11, 12.

— Apel contra ordonanțelor, XXIV, 9.

Tolerat, I, 226, 266.

Trusturi (arendășești), I, 227, 270-271.

Tulburare (a dreptului de proprietate), I, 172; III, 5.

U

Uzuctuar, I, 1, 88-90.

Uzurpator, I, 157, 188, 193, 203, 267-268.

V

Validitatea (actelor, titlurilor), I, 313-316; 348-356.

Vanzator (al imobilului), I, 203, 269.

Verbale (contracte), I, 152, 171, 228.

Z

Zile libere (vezi apel, termen), XII, 48-78.

