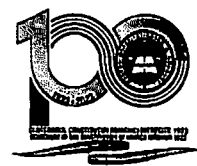




ROMANIA
CURTEA CONSTITUȚIONALĂ
CABINETUL PREȘEDINTELUI



Palatul Parlamentului

Calea 13 Septembrie nr. 2, Intrarea B1, Sectorul 5, 050725, București, România

Telefon: (+40-21) 313.25.31 Fax: (+40-21) 312.54.80

Internet: <http://www.ccr.ro>, E-mail: pres@ccr.ro

~~Dosar nr.1896A/2023~~

Biroul permanent al Senatului

L. 348 / 11.7.2023

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ
REGISTRATURĂ JURISDIȚIONALĂ
NR. 5007 / 10 JUL 2023

Domnului

IONEL-NICOLAE CIUCĂ
PREȘEDINTELE SENATULUI

SENATUL ROMÂNIEI

Nr. 1861 / 11.07.2023

În conformitate cu dispozițiile art.16 alin.(2) din Legea nr.47/1992 privind organizarea și funcționarea Curții Constituționale, vă comunicăm, alăturat, în copie, sesizarea formulată de Președintele României referitoare la neconstituționalitatea prevederilor Legii pentru modificarea Legii nr.287/2009 privind Codul civil.

Vă adresăm rugămintea de a ne comunica punctul dumneavoastră de vedere până la data de 04 septembrie 2023 (inclusiv în format electronic, la adresa de e-mail ccr-pdv@ccr.ro), ținând seama de faptul că dezbaterile Curții Constituționale vor avea loc la data de 20 septembrie 2023.

Vă asigurăm de deplina noastră considerație.

PREȘEDINTE

MARIAN ENACHE



ROMÂNIA



CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

Dosar nr. 1896A/2023

**CURTEA CONSTITUȚIONALĂ
REGISTRATURĂ JURISDICTIONALĂ**

NR. 5004 / 10 JUL 2023

PREȘEDINTELE ROMÂNIEI

06/1/20

București, 10 iulie 2023

Domnului MARIAN ENACHE

PREȘEDINTELE CURȚII CONSTITUȚIONALE

În temeiul dispozițiilor art. 146 lit. a) din Constituție și ale art. 15 din Legea nr. 47/1992 privind organizarea și funcționarea Curții Constituționale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, formulez următoarea

SESIZARE DE NECONSTITUȚIONALITATE

asupra

Legii pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil

În data de 24 iunie 2023, Parlamentul României a transmis Președintelui României, în vederea promulgării, Legea pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (PL-x nr. 455/2022).

Legea supusă controlului de constituționalitate are ca obiect de reglementare modificarea unor dispoziții ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil referitoare la contractul de arendă.

Prin procedura de adoptare, precum și prin conținutul său normativ, în forma transmisă la promulgare, Legea pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil încalcă dispozițiile art. 1 alin. (5), art. 16, art. 44 și art. 45 prin raportare la art. 53 alin. (1) și (2), art. 73 alin. (3) lit. m), art. 76 alin. (1), art. 135 alin. (1), precum și art. 147 alin. (4) din Constituție.

1. Încălcarea art. 73 alin. (3) lit. m), art. 76 alin. (1) prin raportare la art. 147 alin. (4) din Constituție

Legea are ca obiect de reglementare modificarea unor dispoziții ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil referitoare la contractul de arendă, iar, potrivit expunerii de motive, propunerea legislativă a fost inițiată pentru a răspunde unor dificultăți apărute în aplicarea dispozițiilor ce vizează arendarea terenurilor agricole, „dificultăți ce afectează atât arendatorul, cât și arendașul”.

Modificările aduse de legea criticată vizează instituirea unui termen minim de 7 ani pentru arendare, eliminarea trimiterii la nulitatea absolută în cazul subarendării totale sau parțiale, introducerea unei excepții pentru a se evita calificarea schimbului de terenuri drept subarendare, introducerea unor cazuri de încetare sau de menținere a contractelor de arendă, respectiv reglementarea efectelor noii legi asupra contractelor aflate în derulare.

Potrivit formulei de atestare a legalității, Legea pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil a fost adoptată de către Parlament ca lege ordinară, cu respectarea prevederilor art. 76 alin. (2) din Constituție.

Dispozițiile legii criticate conțin, însă, o serie de dispoziții prin care se intervine în domeniul legii organice, întrucât obiectul său de reglementare privește regimul general al proprietății și al moștenirii.

Astfel, soluțiile legislative propuse vizează în mod direct exercitarea dreptului de proprietate - prin intervenții asupra dreptului de dispoziție, ca atribut

al dreptului de proprietate, inclusiv în ceea ce privește moștenitorii, dar și restrângerea sferei libertății contractuale a proprietarilor de terenuri agricole în situația arendării acestora.

În acest sens, la art. 73 alin. (3) lit. m) din Constituție se stabilește că prin lege organică se reglementează „regimul juridic general al proprietății și moștenirii”, iar, potrivit art. 76 alin. (1) din Constituție, „Legile organice și hotărârile privind regulamentele Camerelor se adoptă cu votul majorității membrilor fiecărei Camere”.

Potrivit jurisprudenței constante a Curții Constituționale: „regimul juridic general al proprietății, publică sau privată, vizează, ca esență, cele trei elemente ale dreptului de proprietate: posesia, folosința, dispoziția, fiind preponderent un regim de drept privat. Regimul proprietății și al dreptului de proprietate, și încă la nivel general, reprezintă o realitate juridică care guvernează raporturile juridice de o valoare socială semnificativă ce reclamă reglementarea printr-o lege organică” (Decizia nr. 377/2018 par. 56, Decizia nr. 5/1992).

Totodată, în jurisprudența sa, instanța constituțională a reținut că „dreptul real de proprietate este acel drept complet care asigură, în plenitudinea sa, dreptul de posesie, folosință și dispoziție asupra unui bun, acestea fiind atributele sale proprii (*usus, fructus* și *abusus*) care, atunci când aparțin mai multor titulari și sunt exercitate separat, dau naștere dezmembrămintelor dreptului de proprietate. (...) Art. 44 din Constituție garantează dreptul de proprietate, însă, nefiind un drept absolut, conținutul și limitele acestuia sunt stabilite de legiuitor. (...) Cu referire la limitarea exercitării dreptului de proprietate privată, art. 556 din același cod prevede că «(2) Prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate», iar «(3) Exercițarea dreptului de proprietate poate fi limitată și prin voința proprietarului, cu excepțiile prevăzute de lege». Așadar, limitele juridice ale dreptului de proprietate privată sunt cele legale (art. 602-625),

cele convenționale (art. 626-629) și cele judiciare (art. 630)” (Decizia nr. 721/2020).

De asemenea, într-o bogată jurisprudență, Curtea Constituțională a stabilit că „este posibil ca o lege organică să cuprindă, din motive de politică legislativă, și norme de natura legii ordinare, dar fără ca aceste norme să capete natură de lege organică, întrucât, altfel, s-ar extinde domeniile rezervate de Constituție legii organice. De aceea, printr-o lege ordinară se pot modifica dispoziții dintr-o lege organică, dacă acestea nu conțin norme de natura legii organice, întrucât se referă la aspecte care nu sunt în directă legătură cu domeniul de reglementare al legii organice. În consecință, criteriul material este cel definitoriu pentru a analiza apartenența sau nu a unei reglementări la categoria legilor ordinare sau organice”. (Decizia nr. 88/1998, Decizia nr. 548/2008, Decizia nr. 786/2009, Decizia nr. 537/2018).

Prin Decizia nr. 392/2014, Curtea Constituțională a reținut că legiuitorul constituant a stabilit, în mod indirect, în cuprinsul conținutului normativ al art. 73 alin. (3) din Constituție, că reglementările derogatorii sau speciale de la cea generală în materie trebuie și ele adoptate, la rândul lor, tot printr-o lege din aceeași categorie. Altfel spus, Curtea a stabilit că dispozițiile unei legi organice nu pot fi modificate decât prin norme cu aceeași forță juridică. De asemenea, modificarea poate fi operată și prin norme cu caracter ordinar, dacă dispozițiile modificate nu conțin norme de natura legii organice, ci se referă la aspecte care nu sunt în directă legătură cu domeniul de reglementare al legii organice. În consecință, ceea ce este definitoriu pentru a delimita cele două categorii de legi este criteriul material al legii, respectiv conținutul său normativ (Decizia nr. 53/1994, Decizia nr. 88/1998, Decizia nr. 442/2015).

Domeniul legii organice este foarte clar delimitat prin textul Constituției, astfel încât legiuitorul este obligat să adopte legi organice numai în domeniile expres prevăzute. Ori de câte ori o lege derogă de la o lege organică, ea trebuie

calificată ca fiind organică, întrucât intervine tot în domeniul rezervat legii organice (Decizia nr. 442/2015, Decizia nr. 876/2020, Decizia nr. 77/2021).

Aplicând criteriul material al normei de reglementare, considerăm că, prin conținutul său juridic, legea supusă controlului de constituționalitate conține norme juridice cu caracter organic, având în vedere că dreptul proprietarului de a dispune material și juridic de bunul său reprezintă un atribut esențial al dreptului de proprietate. În plus, *de lege lata*, potrivit art. 641 alin. (4) teza I din Codul Civil: „Orice acte juridice de dispoziție cu privire la bunul comun, actele de folosință cu titlu gratuit, cesiunile de venituri imobiliare și locațiunile încheiate pe termen mai mare de 3 ani, precum și actele care urmăresc exclusiv înfrumusețarea bunului nu se pot încheia decât cu acordul tuturor coproprietarilor (...)”.

Contractul de arendă ca tip de locațiune ce are ca obiect un teren agricol va fi încheiat în mod obligatoriu, potrivit noii soluții legislative, pe o perioadă mai mare de 3 ani, respectiv de minimum 7 ani. Durata minimă a termenului instituită de legiuitor determină considerarea contractului de arendă, prin raportare la dispozițiile legale în vigoare nemodificate de legea criticată, drept un act de dispoziție, expresie a dreptului proprietarului de a dispune material și juridic de terenul său.

Considerăm că acest efect al legii criticate are implicații semnificative asupra regimului juridic general al dreptului de proprietate privată și asupra unei vaste categorii de terenuri din România, respectiv terenuri agricole situate în extravilan, și ar fi impus adoptarea legii criticate ca lege cu caracter organic, nu ca lege cu caracter ordinar.

Prin Decizia CCR nr. 433/2022, par. 43, analizând incidența art. 73 alin. (3) lit. m), Curtea a reținut că, în acel caz, caracterul organic al legii se justifică prin obiectul de reglementare „în sensul că vizează o largă categorie de terenuri din România - terenuri agricole situate în extravilan - asupra cărora se

institue o serie de condiționalități pentru înstrăinarea prin vânzare-cumpărare, printre care obligația rezolutorie a cumpărătorului de menținere a destinației agricole a terenului și obligația vânzătorului de respectare a dreptului legal de preempțiune, ultima grevând dreptul de proprietate ca modalitate de exercitare a prerogativei dispoziției. Întrucât dispozițiile Legii nr. 17/2014 conțin norme speciale în raport cu normele dreptului comun în materie de preempțiune cuprinse în Codul civil - lege organică, iar exigențele de tehnică legislativă dispun că derogarea se poate face numai printr-un act normativ de nivel cel puțin egal cu cel al reglementării de bază (art. 63 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative), această lege a fost adoptată, la rândul său, ca lege organică”.

În cazul de față, legea instituie limitări pentru arendarea tuturor bunurilor agricole, dar și noi reguli privind încetarea sau menținerea contractelor de arendare, precum și limitări în privința vânzării terenurilor, prin intervenția asupra art. 1850 din Codul civil. Prin dimensiunea cantitativă a bunurilor agricole vizate de modificările din legea criticată și dat fiind că acestea reprezintă o parte importantă a fondului funciar din România, regulile ce configurează regimul lor juridic de înstrăinare se circumscriu și influențează regimul juridic general al proprietății, reglementat prin lege organică (Decizia CCR nr. 433/2022, par. 45).

În concluzie, față de argumentele de mai sus, dat fiind faptul că legea criticată a fost adoptată ca lege ordinară, apreciem că aceasta a fost adoptată cu încălcarea dispozițiilor art. 73 alin. (3) lit. m) și art. 76 alin. (1), prin raportare la art. 147 alin. (4) din Constituție, aspect ce atrage neconstituționalitatea legii în ansamblul său.

2. Încălcarea art. 1 alin. (5), art. 16, art. 44 alin. (1) și (2) prin raportare la art. 53 din Constituție și art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului, art. 45 și art. 135 alin. (1) din Constituție

2.1. Instituirea unui termen minim al contractului de arendare și eliminarea posibilității reducerii termenelor în caz de refuz al reînnoirii

Potrivit art. I pct. 1 din legea supusă controlului de constituționalitate, art. 1837 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil va fi modificat astfel: „Durata arendării este de minimum 7 ani și se consideră a fi făcută pe toată perioada necesară recoltării fructelor pe care bunul agricol urmează să le producă”. Totodată, denumirea marginală actuală a articolului, respectiv „Arendarea făcută pe durată nedeterminată” va fi înlocuită cu denumirea „Durata arendării”. De asemenea, în vederea corelării cu noua soluție legislativă propusă, prin art. I pct. 3 al legii supuse controlului de constituționalitate se abrogă art. 1848 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil care, în prezent, prevede că: „Dacă durata contractului de arendare este de un an sau mai scurtă, termenele de refuz al reînnoirii prevăzute la alin. (1) se reduc la jumătate”.

Așadar, prin noile prevederi, legiuitorul optează pentru instituirea, chiar prin lege, a unei durate minime a oricărui contract de arendare ce va fi încheiat după intrarea sa în vigoare, înlăturându-se posibilitatea părților de a încheia un contract pe o durată mai scurtă de 7 ani.

Menționăm că, potrivit legii în vigoare, doar în situația în care părțile stabileau o durată nedeterminată a contractului, arendarea se considera „a fi făcută pentru toată perioada necesară recoltării fructelor pe care bunul agricol urmează să le producă în anul agricol în care se încheie contractul”.

Reglementarea raporturilor patrimoniale și nepatrimoniale dintre persoane, ca subiecte de drept civil, are la bază principiile dreptului privat și instituirea unor

norme juridice ce au cu precădere caracter supletiv, dispozitiv, pentru acele situații în care părțile nu au stabilit prin contract altfel, iar nu un caracter imperativ, pornindu-se tocmai de la ideea că, în raporturile juridice de drept civil, părțile contractuale sunt plasate pe picior de egalitate juridică, iar principiul autonomiei de voință a acestora este unul fundamental. Desigur, manifestarea de voință a părților trebuie să fie în acord cu dispozițiile legale, iar, în acest sens, art. 12 din Codul civil referitor la libertatea de a dispune stabilește că: „Oricine poate dispune liber de bunurile sale, dacă legea nu prevede în mod expres altfel”. Altfel spus, legea poate stipula în mod expres în alt sens decât cel în care ar dori părțile, însă numai cu respectarea art. 53 prin raportare la art. 44 din Constituție.

Potrivit art. 44 alin. (1) și (2) din Constituție, „(1) Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege. (2) Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică, precum și prin moștenire legală”.

De asemenea, potrivit art. 53 alin. (1) și (2) din Constituție: „(1) Exercițiul unor drepturi sau al unor libertăți poate fi restrâns numai prin lege și numai dacă se impune, după caz, pentru: apărarea securității naționale, a ordinii, a sănătății ori a moralei publice, a drepturilor și a libertăților cetățenilor; desfășurarea instrucției penale; prevenirea consecințelor unei calamități naturale, ale unui dezastru ori ale unui sinistru deosebit de grav. (2) Restrângerea poate fi dispusă numai dacă este necesară într-o societate democratică. Măsura trebuie să fie proporțională cu situația care a determinat-o, să fie aplicată în mod nediscriminatoriu și fără a aduce atingere existenței dreptului sau a libertății”.

Din interpretarea sistematică a celor două dispoziții constituționale, rezultă că stabilirea de către legiuitor a conținutului și limitelor dreptului de proprietate trebuie să realizeze cu respectarea principiului general și garanțiilor stabilite de art. 53. Astfel, orice intervenție a legiuitorului în sfera modalității în care persoanele fizice sau juridice dispun de bunurile lor, în exercitarea dreptului de proprietate, atunci când se realizează o restrângere a exercițiului acestui drept fundamental, trebuie să fie subscrisă regulilor constituționale prevăzute de art. 53 alin. (1) și (2) din Constituție, jurisprudenței Curții în materie și standardelor stabilite de Curtea Europeană a Drepturilor Omului prin raportare la art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Stabilirea unei durate minime de 7 ani pentru încheierea unui contract de arendare și, corelativ, abrogarea art. 1848 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil prin art. I pct. 1 și pct. 3 din legea supusă controlului de constituționalitate reprezintă, în mod evident, o restrângere a exercițiului dreptului de proprietate și a dreptului proprietarului de a dispune material și juridic de bunul său. Într-o astfel de situație, apreciem că intervenția legiuitorului nu a enunțat un scop legitim ce poate fi identificat în enumerarea prevăzută de art. 53 din Constituția României. Totodată, considerăm că termenul minim de 7 ani impus pentru încheierea unui contract de arendare este unul arbitrar, stabilit în absența oricăror criterii clare, obiective, care să țină cont de diversitatea relațiilor sociale reglementate, și încalcă caracterul necesar, adecvat și proporțional pentru a se atinge obiectivul invocat de inițiatori, cel referitor la „dezvoltarea arendării terenurilor agricole”.

Potrivit legislației în vigoare, arendatorul și arendașul au posibilitatea de a încheia un contract de arendă pe o durată determinată, iar în cazul în care părțile prevăd o durată nedeterminată, pentru a proteja interesele și investițiile arendașului și a asigura un just echilibru, potrivit art. 1837, „arendarea se

consideră a fi făcută pentru toată perioada necesară recoltării fructelor pe care bunul agricol urmează să le producă în anul agricol în care se încheie contractul”.

Or, în situația de față, potrivit modificărilor aduse de legea criticată, sarcina impusă arendatorului este una inadecvată și disproporționată în raport cu scopul urmărit - asigurarea unei stabilități a investițiilor realizate de către arendași. Acest aspect este susținut și de faptul că doar o parte a contractelor de arendare vizează suprafețe mari, investiții realizate de către arendași care își desfășoară activitatea cu privire la suprafețe întinse de teren. Aplicându-se tuturor contractelor de arendare ce se vor încheia după intrarea legii în vigoare, fără distincție, noua soluție normativă pare că ignoră alte realități sociale și stabilește, în mod nediferențiat, aceleași reguli și limitări, indiferent de calitatea părților, suprafețele de teren sau zonele în care se încheie și se execută contractele de arendare.

Astfel, în realizarea testului de proporționalitate este esențială analizarea caracterului necesar, adecvat și proporțional al măsurilor impuse de legea criticată, prin care se stabilesc conținutul și limitele dreptului de proprietate, în sensul prevăzut de art. 44 alin. (1) din Constituție, în conformitate cu etapele testului de proporționalitate dezvoltate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului.

În jurisprudența Curții Constituționale s-a reținut că „potrivit principiului proporționalității, orice măsură adoptată de legiuitor trebuie să răspundă unui scop legitim, să fie adecvată - capabilă în mod obiectiv să ducă la îndeplinirea scopului, necesară - indispensabilă pentru îndeplinirea scopului și proporțională - menită să asigure justul echilibru între interesele concrete pentru a fi corespunzătoare scopului urmărit. Principiul proporționalității impune astfel ca actele instituțiilor să nu depășească limitele a ceea ce este adecvat și necesar în scopul realizării obiectivelor urmărite, prin aceasta înțelegându-se faptul că, în cazul în care este posibilă o alegere între mai multe măsuri adecvate, trebuie să se recurgă la cea mai puțin constrângătoare, iar inconvenientele cauzate nu trebuie

să fie disproporționate în raport cu scopurile urmărite (a se vedea Hotărârea Curții de Justiție a Uniunii Europene din 5 mai 1998, *National Farmers' Union și alții*, C-157/96). În acest context, astfel cum s-a reținut în mod constant și în jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene (a se vedea Hotărârea din 13 decembrie 1979, *Haner c. Land Rheinland-Pfalz*, C-44/79; Cauza *R. c. Intervention Board, ex parte E.D.&F.Man Sugar Ltd*, C-181/84), ținând cont de tradițiile constituționale comune statelor membre, măsurile și restricțiile impuse de autoritățile publice trebuie să răspundă efectiv unor obiective de interes general urmărite de comunitate și să nu afecteze în mod disproporționat drepturile și interesele legitime ale destinatarului” (Decizia nr. 320/2021, Decizia nr. 295/2022, par. 179).

Dintr-o altă perspectivă, potrivit art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului referitor la protecția proprietății în sistemul Convenției: „Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional. Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare reglementării folosirii bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor”. În acord cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, impunerea unor obligații pozitive în sarcina proprietarului unui teren intră în sfera controlului exercitării dreptului de proprietate și, implicit, sub protecția art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului (a se vedea Cauza *Denev c. Suedia*, Decizie a Comisiei, 1986).

2.2. Neclaritatea normelor privind regimul juridic al subarendării

Potrivit modificărilor aduse prin art. I pct. 2 din legea supusă controlului de constituționalitate, art. 1847 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul

civil se modifică astfel: „(2) Subarendarea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității, cu excepția schimbului de utilizare a terenului între arendași”.

În primul rând, legiuitorul a eliminat sintagma „absolută” din conținutul art. 1847 alin. (2) și, implicit, sancțiunea nulității absolute în cazul subarendării. Însă sancțiunea nulității absolute reprezintă chiar o garanție a dreptului de proprietate în contractele de arendare, dând substanță voinței inițiale a părților - arendator și arendaș - în privința modului în care vor fi exploatate bunurile agricole. Or, prin eliminarea unei garanții a modalității de exploatare a unor bunuri agricole prin contracte de arendare, legiuitorul aduce atingere regimului general al proprietății, cu încălcarea art. 73 alin. (3) lit. m), prin raportare la art. 76 alin. (1) și art. 53 din Constituție.

În al doilea rând, sintagma „cu excepția schimbului de utilizare a terenului” este una neclară, lipsită de previzibilitate, contrară standardelor de calitate a legii dezvoltate de Curtea Constituțională prin raportare la art. 1 alin. (5) din Constituție. Motivată de rațiuni economice și de obiectivul eficientizării unor investiții în sensul comasării terenurilor pentru o eficiență economică ridicată și o producție crescută, legea nu reglementează niciun fel de garanții pentru proprietarii terenurilor, în privința unei astfel de operațiuni.

În cauza de față, apreciem că sintagma criticată încalcă art. 1 alin. (5) din Constituție, în componenta sa privind calitatea legii, întrucât arendatorul nu va putea anticipa condițiile, termenele sau limitele în care poate fi aplicat acest mecanism al schimbului de utilizare al terenului de către arendași și nici efectele asupra valorificării bunurilor sale pe care le deține în proprietate, inclusiv în ceea ce privește aplicarea dreptului de preempțiune recunoscut în favoarea arendașului.

Potrivit jurisprudenței Curții Constituționale: „de principiu, orice act normativ trebuie să îndeplinească anumite condiții calitative, printre care se

numără previzibilitatea, ceea ce presupune că acesta trebuie să fie suficient de clar și precis pentru a putea fi aplicat; astfel, formularea cu o precizie suficientă a actului normativ permite persoanelor interesate - care pot apela, la nevoie, la sfatul unui specialist - să prevadă într-o măsură rezonabilă, în circumstanțele speței, consecințele care pot rezulta dintr-un act determinat. Desigur, poate să fie dificil să se redacteze legi de o precizie totală și o anumită suplețe poate chiar să se dovedească de dorit, suplețe care nu afectează însă previzibilitatea legii” (Decizia nr. 903/2010, Decizia nr. 743/2011).

De asemenea, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat că legea trebuie, într-adevăr, să fie accesibilă justițiabilului și previzibilă în ceea ce privește efectele sale. Pentru ca legea să satisfacă cerința de previzibilitate, aceasta trebuie să precizeze cu suficientă claritate întinderea și modalitățile de exercitare a puterii de apreciere a autorităților în domeniul respectiv, ținând cont de scopul legitim urmărit, pentru a oferi persoanei o protecție adecvată împotriva arbitrarului (Hotărârea din 4 mai 2000, pronunțată în Cauza *Rotaru împotriva României*, paragraful 52, și Hotărârea din 25 ianuarie 2007, pronunțată în Cauza *Sissanis împotriva României*, paragraful 66).

2.3. Modificarea cazurilor de încetare a contractului de arendare și introducerea unor cazuri de menținere a acestora

Potrivit art. I pct. 4 din legea supusă controlului de constituționalitate, art. 1850 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil este modificat și completat astfel: „(1) Contractul de arendare încetează înainte de împlinirea termenului prin incapacitatea sau falimentul arendașului ori prin neplata arendei în termenul prevăzut în contract. (2) În cazul decesului arendatorului, moștenitorii sunt obligați să mențină contractul de arendare pe durata încheiată cu arendașul. (3) În cazul vânzării terenului, cumpărătorul este obligat să mențină contractul de arendare până la expirarea termenului de valabilitate”.

Potrivit art. 1.778 Cod Civil, intitulat „Felurile locațiunii”: „(1) Locațiunea bunurilor imobile și aceea a bunurilor mobile se numește închiriere, iar locațiunea bunurilor agricole poartă denumirea de arendare. (2) Dispozițiile prezentei secțiuni sunt aplicabile, în mod corespunzător, închirierii locuințelor și arendării, dacă sunt compatibile cu regulile particulare prevăzute pentru aceste contracte. (3) Locațiunea spațiilor destinate exercitării activității unui profesionist este supusă prevederilor prezentei secțiuni, precum și dispozițiilor art. 1.824 și 1.828-1.831”.

Totodată, la art. 1820 din Codul Civil, articol plasat în aceeași secțiune 1 „Dispoziții generale” a Capitolului V intitulat „Contractul de locațiune”, se prevede că: „(1) Locațiunea nu încetează prin moartea locatorului sau a locatarului. (2) Cu toate acestea, în cazul locațiunii cu durată determinată, moștenitorii locatarului pot denunța contractul în termen de 60 de zile de la data la care au luat cunoștință de moartea locatarului și existența locațiunii”. În același timp, forma în vigoare a art. 1850 din Codul civil, plasat în secțiunea a 3-a, „Reguli particulare în materia arendării” a aceluiași Capitolul V, prevede că: „Contractul de arendare încetează prin decesul, incapacitatea sau falimentul arendașului”.

Prin legea supusă controlului de constituționalitate, legiuitorul intervine practic doar asupra unor articole plasate în secțiunea a 3-a, intitulată „Reguli particulare în materia arendării” din Capitolul V, intitulat „Contractul de locațiune” din Titlul IX Cartea V a Codului Civil, nu și asupra secțiunii 1 intitulate „Dispoziții generale”, a aceluiași capitol. Prin intervenția sa, legiuitorul a eliminat din lista cazurilor care atrag încetarea contractului de arendare înainte de împlinire a termenului pe cel referitor la moartea arendașului, adăugând unul nou, respectiv situația neplății arendei în termenul prevăzut în contract. În același timp, au fost adăugate două noi cazuri de continuare a contractului de arendare: cel referitor la obligația moștenitorilor de a menține contractul de arendare,

precum și cel referitor la obligația cumpărătorului de a menține contractul de arendare în situația vânzării terenului, ambele până la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul.

Prin eliminarea din lista cazurilor care atrag încetarea contractului de arendare înainte de împlinire a termenului celui referitor la moartea arendașului, soluția legislativă propusă s-ar corela cu dispozițiile generale din materia locațiunii de la art. 1820 alin. (1) Cod Civil, care prevăd că locațiunea nu încetează prin moartea locatorului/arendatorului sau a locatarului/arendașului. Cu toate acestea, moștenitorii locatarului/arendașului vor avea în continuare posibilitatea, în cazul locațiunii/arendării cu durată determinată, de a denunța unilateral contractul în termen de 60 de zile de la data la care au luat cunoștință de moartea locatarului/arendașului și existența locațiunii/contractului de arendare.

Intervenția legiuitorului de a institui, în mod expres, o obligație a moștenitorilor arendatorului, pe de o parte, și nemodificarea dispozițiilor art. 1820 alin. (2) Cod Civil care permit denunțarea unilaterală a contractului de arendare de către moștenitorii arendașului, pe de altă parte, creează un dezechilibru între părți, în favoarea arendașului, cu implicații directe asupra dreptului de dispoziție asupra terenurilor agricole ale arendatorilor. Acest aspect nu ține cont de faptul că în contractul civil de arendare părțile se află într-un raport de egalitate juridică și că, în situația expusă, în cadrul aceleiași categorii juridice, cea a moștenitorilor părților unui contract de arendare, legea instituie un tratament diferențiat, nejustificat obiectiv și rațional, aspect ce contravine art. 16 din Constituție. Acest argument este susținut cu atât mai mult cu cât arendarea nu reprezintă un contract încheiat *intuitu personae*, decesul arendașului nereprezentând un caz de încetare de drept a contractului.

Dintr-o altă perspectivă, obligația cumpărătorului de a menține contractul de arendare până la împlinirea termenului pentru care acesta a fost încheiat afectează nu doar dreptul de proprietate, ci libertatea economică a arendatorului. Obligația instituită în sarcina cumpărătorului până la împlinirea termenului contractual, cu respectarea termenului minim de 7 ani impus de lege, încalcă și libertatea economică, prin limitarea posibilităților economice de circulație a terenurilor agricole, limitarea sferei cumpărătorilor interesați și, implicit, favorizarea arendașilor, contrar principiilor economiei de piață.

În considerarea argumentelor expuse, vă solicit să admiteți sesizarea de neconstituționalitate și să constatați că Legea pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil este neconstituțională în ansamblul său.



PREȘEDINTELE ROMÂNIEI
KLAUS-WERNER IOHANNIS