



R O M Â N I A
CURTEA CONSTITUȚIONALĂ
CABINETUL PREȘEDINTELUI

SENATUL ROMÂNIEI
Nr. 389 / 20.12.2024

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.3946A/2024

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ
REGISTRATURĂ JURISDICTIONALĂ
NR. 1 185 7 / 19 DEC 2024

Biroul permanent al Senatului

L 311 / 20.12.2024

Domnului

IONEL-NICOLAE CIUCĂ
PREȘEDINTELE SENATULUI

L 311 / 2024 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 deputați aparținând Grupului parlamentar al Uniunii Salvați România, Grupului parlamentar al Partidului Național Liberal și deputați neafiliați, referitoare la neconstituționalitatea Proiectului de Lege pentru modificarea Legii nr.287/2009 privind Codul civil (PL-x nr.435/2024).

Vă adresăm rugămintea de a ne comunica punctul dumneavoastră de vedere până la data de 27 ianuarie 2025 (inclusiv în format electronic, la adresa de e-mail ccr-pdv@ccr.ro), ținând seama de faptul că dezbaterea Curții Constituționale vor avea loc la data de 04 februarie 2025.

Vă asigurăm de deplina noastră considerație.

PREȘEDINTE

MARIAN ENACHE

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

Dosar nr. 3946 A / 2024



CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

REGISTRATURĂ JURISDICTIONALĂ

NR. 1 1820 / 18 DEC 2024

1505

Parlamentul României
Camera Deputaților
Secretar General

București, 18.12.2024

Nr. 2/11444

Domnului

MARIAN ENACHE

Președintele Curții Constituționale

Stimate Domnule Președinte,

În temeiul dispozițiilor art. 15 alin. (1) din Legea nr. 47/1992 privind organizarea și funcționarea Curții Constituționale, republicată, vă transmitem, alăturat, sesizarea formulată de deputați aparținând Grupului parlamentar al Uniunii Salvați România, Grupului parlamentar al Partidului Național Liberal și de deputați neafiliați, referitoare la Proiectul de Lege pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil (PL-x nr. 435/2024).

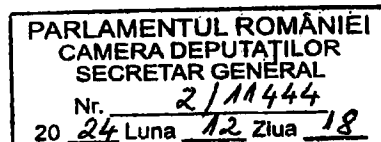
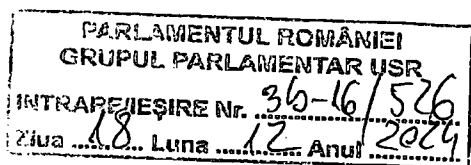
Cu deosebită considerație,

p. SECRETAR GENERAL

Ioana BRAN-VOINEA

Secretar general adj.





Parlamentul României
Camera Deputaților
Grupul parlamentar USR

Către: SECRETARIATUL GENERAL AL CAMEREI DEPUTAȚILOR
Doamnei Ioana BRAN-VOINEA

Doamnă Secretar General,

În temeiul art. 146 lit. a) din *Constituția României*, republicată, precum și ale art. 15 alin. (1) și (2) din *Legea nr. 47/1992 privind organizarea și funcționarea Curții Constituționale*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă depunem alăturat obiecția de neconstituționalitate a *Legii pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (Pl-x nr. 435/2024)*, solicitându-vă să o înaintați Curții Constituționale a României, în ziua depunerii.

Cu stimă,

În numele semnatarilor,

Lider Grup USR Camera Deputaților

Liviu-Ionuț MOȘTEANU



București, 18 decembrie 2024

Către: **CURTEA CONSTITUȚIONALĂ A ROMÂNIEI**

Domnului Marian ENACHE,

PREȘEDINTELE CURȚII CONSTITUȚIONALE

Domnule Președinte,

În conformitate cu prevederile art. 146 lit. a) din Constituția României, republicată, art. 138 alin. (3) din Regulamentul Camerei Deputaților, precum și ale art. 15 alin. (1) și (2) din Legea nr. 47/1992 privind organizarea și funcționarea Curții Constituționale, republicată, deputații menționați în anexele atașate, formulăm prezenta

OBIECȚIE DE NECONSTITUȚIONALITATE

cu privire la **Legea pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil**
(PI-x nr. 435/2024),

pe care o considerăm **neconformă cu o serie de articole din Constituția României**,
solicitând respectuos instanței de contencios constituțional **constatarea**
neconstituționalității acestuia pentru motivele expuse în continuare.

CUPRINS

- I. SITUAȚIA DE FAPT;**
- II. TEMEIUL CONSTITUȚIONAL;**
- III. MOTIVE DE NECONSTITUȚIONALITATE;**
- IV. CONCLUZII.**

I. SITUAȚIA DE FAPT

Legea care face obiectul prezentei obiecții a fost inițiată în anul 2024, sub denumirea „**Propunere legislativă pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (PI-x nr. 435/2024)**” de către 12 deputați și senatori.

Legea votată face parte din categoria **legilor organice**.

Conform expunerii de motive, proiectul de lege are ca obiect de reglementare modificarea *Legii nr. 287/2009*, în sensul instituirii unei durate minime obligatorii a arendării, urmărindu-se dezvoltarea domeniului agriculturii.

Proiectul de lege votat, PI-x nr. 435/2024, încalcă flagrant **art. 1 alin (3) și (5), art. 16, art. 21, art. 44 alin. (1), art. 45 și art. 136 alin. (5)** din Constituția României, republicată.

II. TEMEIUL CONSTITUȚIONAL

Constituția României

Articolul 1 Statul român

(3) România este stat de drept, democratic și social, în care demnitatea omului, drepturile și libertățile cetățenilor, libera dezvoltare a personalității umane, dreptatea și pluralismul politic reprezintă valori supreme, în spiritul tradițiilor democratice ale poporului român și idealurilor Revoluției din decembrie 1989, și sunt garantate.

(5) În România, respectarea Constituției, a supremației sale și a legilor este obligatorie.

Articolul 16 Egalitatea în drepturi

(1) Cetățenii sunt egali în fața legii și a autorităților publice, fără privilegii și fără discriminări.

(2) Nimeni nu este mai presus de lege.

(...)

Articolul 21 Accesul liber la justiție

(1) Orice persoană se poate adresa justiției pentru apărarea drepturilor, a libertăților și a intereselor sale legitime.

(2) Nici o lege nu poate îngreuna exercitarea acestui drept.

(...)

Articolul 44 Dreptul de proprietate privată

(1) Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.

(...)

Articolul 45 Libertatea economică

Accesul liber al persoanei la o activitate economică, libera inițiativă și exercitarea acestora în condițiile legii sunt garantate.

Articolul 136 Proprietatea

(...)

(5) Proprietatea privată este inviolabilă, în condițiile legii organice.

III. MOTIVE DE NECONSTITUȚIONALITATE

III.1. Prin conținutul normativ pe care îl cuprinde, *Legea pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil* (Pl-x nr. 435/2024) dedusă controlului de constituționalitate contravine principiului libertății economice, astfel cum acesta este consacrat prin art. 45 din Constituția României, republicată.

Textul din legea criticată prin prezenta sesizare care contravine principiului enunțat mai sus are următorul conținut:

„Art. 1837 - *Durata arendării*

*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.”*

Prevederea criticată instituie un termen excesiv de lung, **vădit disproporționat** în raport cu prevederile art. 44 alin. (1) din Constituția României și art. 555 din Codul civil.

Potrivit dispozițiilor art. 555 alin. (1) din Codul civil:

(1) Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

Prin instituirea unui termen **minim** de 7 ani, proprietarii vor fi puși în imposibilitatea de a-si exercita dreptul de folosință asupra bunurilor chiar și în **condiții care ar putea să devină mult prea oneroase în raport cu modificarea realităților economice.**

În varianta anterioară prezentului act normativ, contractul de arendare se încheia între arendator și arendaș (persoane fizice sau juridice) pe durată determinată sau nedeterminată. Dacă durata nu era determinată, arendarea se considera a fi făcută pentru toată perioada necesară recoltării fructelor pe care bunul agricol urma să le producă în anul agricol în care se încheia contractul (conform art. 1837 Cod civil). Astfel, **era asigurată libertatea părților de a contracta în funcție de necesitățile acestora.**

Deși în expunerea de motive a proiectului de lege este precizat că se urmărește dezvoltarea domeniului agriculturii, prin instituirea unui termen minim de 7 ani se va ajunge în fapt la efectul opus, respectiv **descurajarea încheierii contractelor de arendă.** (așa cum este precizat și în *Avizul Consiliului Economic și Social nr. 2817/2024*). Spre exemplu, pentru suprafețele de teren mai mici, a căror dare în arendă este justificată de cauze precum lipsa temporară a mijloacelor de producție materiale sau financiare, de motive de sănătate sau absența din localitate, durata de arendare putea fi mai mică, devenind astfel imposibilă după intrarea în vigoare a prezentei propuneri legislative.

Potrivit dispozițiilor art. 1848 alin. (1) din Codul civil „*Contractul de arendare se reînnoiește de drept, pentru aceeași durată, dacă niciuna dintre părți nu a comunicat cocontractantului, în scris, refuzul său cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului, iar în cazul terenurilor cu destinație agricolă, cu cel puțin un an.*”

Prevederile nou introduse privitoare la durata minimă de 7 ani a arendării, coroborate cu acelea referitoare la reînnoirea arendării, vor conduce la o veritabilă împiedicare a proprietarilor mai puțin diligenți de a încheia noi contracte de arendă, în condiții mai favorabile sau de a-și exploata ei înșiși bunurile pe care le au în proprietate, pentru perioade de 14 sau 21 de ani. **Prevederile legii trebuie atât să instituie o proporționalitate a contraprestațiilor, cât și să fie concepute ținând seama de modul în care se desfășoară relațiile dintre proprietari și arendași în realitate.** În cele mai multe situații, proprietarii nu au posibilitatea de a evalua beneficiile sau pierderile generate de reînnoirea contractului cu atât timp înainte de expirarea sa.

Din jurisprudența Curții Constituționale rezultă că limitările aduse libertății economice trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să fie **nediscriminatorii**;
- b) limitarea să fie **justificată de un interes general**;

c) limitarea să fie **necesară obiectivului urmărit de legiuitor** și să fie **proporțională cu scopul propus**¹.

În speță, **nu sunt îndeplinite condițiile referitoare la interesul general și proporționalitatea cu scopul propus**. Interesul general este mai degrabă unul particular, unul privat, iar limitarea dreptului de a contracta **nu este proporțională** cu scopul propus.

Mai mult, o serie de alte principii/drepturi sunt încălcate, după cum urmează:

- **principiul libertății contractuale**: conform art. 1.270 din Codul civil, contractele se încheie prin consimțământ liber exprimat al părților. O prevedere care impune o durată minimă a contractelor de arendă reprezintă o încălcare a acestui principiu fundamental, limitând capacitatea părților de a stabili termenii contractului;
- **principiul egalității în fața legii**: potrivit art. 16 din Constituția României, cetățenii sunt egali în fața legii și a autorităților publice. Dacă o lege impune o durată minimă doar pentru contractele de arendă, aceasta este discriminatorie față de alte tipuri de contracte;
- **înfrângerea dreptului la justiție**: conform art. 21 din Constituția României, orice persoană poate apela la instanțele judecătorești pentru protecția drepturilor sale. O lege care nu permite părților să conteste în instanță durata minimă a contractului de arendă reprezintă o încălcare a acestui drept;
- **nerespectarea drepturilor de protecție a consumatorilor**: deși Codul civil nu oferă o protecție specifică pentru arendași, principiul protecției consumatorilor este bine stabilit în legislația românească și europeană. Impunerea unei durate minime a contractului de arendă reprezintă o încălcare a acestui principiu;
- **principiul proporționalității**: potrivit jurisprudenței Curții Constituționale a României, orice restricție a drepturilor fundamentale trebuie să fie proporțională cu scopul urmărit. O durată minimă de 7 ani pentru contractele de arendă este disproporționată, având în vedere că nu se poate demonstra că ea servește un scop legitim, într-un mod proporțional.

¹ A se vedea în acest sens *Constituția României. Comentariu pe articole*, Coordonatori I. Muraru, E.S. Tănăsescu, Editura C.H. Beck, 2008

III.2. Prin conținutul normativ pe care îl cuprinde, *Legea pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil* (Pl-x nr. 435/2024) dedusă controlului de constituționalitate aduce atingere principiului previzibilității și clarității normelor, așa cum acesta își găsește expresia atât în prevederile art. 1 alin. (5) din Constituția României, republicată și cum a fost dezvoltat într-o bogată jurisprudență constituțională, cât și, în consecință, în prevederile art. 1 alin. (3) din Legea fundamentală.

Textele din legea criticată prin prezenta sesizare care contravin principiilor enunțate mai sus au următorul conținut:

„Articolul 1847, alineatul (2):

(2) Subarendarea totală sau parțială este interzisă sub sancțiunea nulității, cu excepția schimbului de utilizare a terenului între arendași.“

Este păstrată astfel interdicția subarendării totale sau parțiale sub sancțiunea nulității, dar este introdusă o nouă noțiune nedefinită și neclară, respectiv „*schimbul de utilizare între arendași*“. Soluția este de natură să conducă la eludarea interdicției subarendării, în nenumărate situații în care schimbul (nedefinit) ar fi făcut între bunuri neafiate în raport de egalitate a valorii lor.

Potrivit dispozițiilor art. 1 alin. (5) din Constituție, „*În România, respectarea Constituției, a supremației sale și a legilor este obligatorie*“. Această obligație, care revine atât persoanelor fizice cât și persoanelor juridice, se aplică în egală măsură și Parlamentului, inclusiv în privința modului de exercitare a atribuției sale principale și esențiale, respectiv aceea de unică autoritate legiuitoare a țării, care constă în **elaborarea proiectelor de lege și adoptarea acestora ca legi ale statului român**.

Curtea Constituțională, a reținut, în jurisprudența sa constantă, că **respectarea prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative constituie un veritabil criteriu de constituționalitate** prin raportare la aplicarea art. 1 alin. (5) din Constituție. De asemenea, instanța constituțională a reținut că accesibilitatea și previzibilitatea legii sunt cerințe ale principiului securității raporturilor juridice, constituind garanții împotriva arbitrariului (*Decizia nr. 139 din 13 martie 2019, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 336 din 3 mai 2019*).

În acest sens, prin *Decizia nr. 681/2021* și *Decizia nr. 26/2012*, Curtea Constituțională a reținut următoarele: „*Deși normele de tehnică legislativă nu au valoare constituțională, Curtea constată că prin reglementarea acestora legiuitorul a impus o*

serie de criterii obligatorii pentru adoptarea oricărui act normativ, a căror respectare este necesară pentru a asigura sistematizarea, unificarea și coordonarea legislației, precum și conținutul și forma juridică adecvate pentru fiecare act normativ. Astfel, respectarea acestor norme concurează la asigurarea unei legislații care respectă principiul securității raporturilor juridice, având claritatea și previzibilitatea necesare.

Totodată, trebuie avute în vedere și dispozițiile constituționale ale art. 142 alin. (1), potrivit căroră „Curtea Constituțională este garantul supremației Constituției”, și pe cele ale art. 1 alin. (5) din Constituție, potrivit căroră, „în România, respectarea [...] legilor este obligatorie”. Astfel, Curtea constată că reglementarea criticată prin nerespectarea normelor de tehnică legislativă determină apariția unor **situații de incoerență și instabilitate, contrare principiului securității raporturilor juridice în componenta sa referitoare la claritatea și previzibilitatea legii.**”

Cu toate că principiul calității legii nu este enunțat în mod expres prin Constituție, acesta a fost recunoscut și consacrat prin jurisprudența Curții Constituționale, care a stabilit că **originea acestuia se regăsește în art. 1 alin. (5) din Legea fundamentală.** La modul general, s-a considerat că legea trebuie să îndeplinească anumite cerințe de claritate și previzibilitate pentru a putea fi respectată de destinatarii săi, **în sensul adaptării corespunzătoare a conduitei de către aceștia.**

În același sens, prin Decizia nr. 473/2013, Curtea Constituțională a statuat, de principiu, că „**orice act normativ trebuie să îndeplinească anumite condiții calitative, printre acestea numărându-se previzibilitatea, ceea ce presupune că acesta trebuie să fie suficient de precis și clar 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 trebuie să afecteze însă previzibilitatea legii.**”

Instanța constituțională a reținut că accesibilitatea și previzibilitatea legii sunt cerințe ale principiului securității raporturilor juridice, constituind garanții împotriva arbitrarului (Decizia nr. 139 din 13 martie 2019, publicată în *Monitorul Oficial al României, Partea I*, nr. 336 din 3 mai 2019). În acest sens, textul normativ care face obiectul prezentei sesizări nu respectă cerințele de calitate a legii, sub aspectul clarității, previzibilității și preciziei normei, prevăzute de art. 36 alin. (1) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cerințe care se circumscriu principiului legalității prevăzut la art. 1 alin. (5) din Constituție.

Previzibilitatea unei norme presupune în mod obligatoriu ca **destinatarul acesteia să aibă o reprezentare clară a aspectelor în funcție de care este obligat să își modeleze conduita**. Or, prin lipsa de precizie și claritate, destinatarul normei juridice nu își pot forma o reprezentare clară. Acest aspect contravine flagrant principiilor fundamentale ale legalității și securității juridice, statuate prin art. 1 alin. (5) din Constituție și prin jurisprudența constantă a Curții Constituționale.

Așadar, ambiguitatea redacțională a legii supuse controlului de constituționalitate este evidentă, de necontestat, ceea ce determină serioase îndoieli cu privire la efectele pe care legea le-ar putea produce (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Decizia nr. 619 din 11 octombrie 2016*, publicată în *Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 6 din 4 ianuarie 2017, paragraful 45*). Astfel, prin modul deficitar de redactare, legea contestată încalcă exigențele art. 1 alin. (5) din Constituție în componenta sa referitoare la calitatea legii, cu consecința neconstituționalității legii în ansamblul său.

Legea criticată încalcă principiul securității juridice, consacrat de art. 1 alin. (5) din Constituție, care stabilește că: „*în România, respectarea Constituției, a supremației sale și a legilor este obligatorie*”. Concret, principiul securității juridice are drept componentă previzibilitatea legii.

Conform jurisprudenței *Curții Constituționale*, principiul securității juridice se referă la faptul că cetățenii trebuie protejați contra unui pericol creat de legiuitor, prin normele juridice pe care le propune și adoptă, în sens contrar fiind afectată însăși securitatea juridică a persoanei. Astfel, legiuitorul are „*obligația constituțională de a asigura atât o stabilitate firească dreptului, cât și valorificarea în condiții optime a drepturilor și a libertăților fundamentale*” (a se vedea *Decizia nr. 51 din 25 ianuarie 2012, Decizia nr. 90 din 3 februarie 2012, Decizia nr. 240 din 3 iunie 2020, Decizia nr. 504 din 12 iunie 2020, Decizia nr. 454 din 4 iulie 2018, Decizia nr. 836 din 1 octombrie 2018, Decizia nr. 187 din 17 martie 2021, Decizia nr. 478 din 7 mai 2021 și Decizia nr. 688 din 21 octombrie 2021*).

III.3. Prin conținutul normativ pe care îl cuprinde, *Legea pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil* (PI-x nr. 435/2024) dedusă controlului de constituționalitate aduce atingere principiului previzibilității și clarității normelor, așa cum acesta își găsește expresia atât în prevederile art. 1 alin. (5) din Constituția României, republicată și cum a fost dezvoltat într-o bogată jurisprudență constituțională, cât și, în consecință, în prevederile art. 1 alin. (3) din *Legea fundamentală*, în mod evident creându-se un paralelism legislativ;

Invocăm în cuprinsul prezentului argument încălcarea dispozițiilor **art. 16 alin. 1 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, care prevede:** „În procesul de legiferare **este interzisă instituirea aceluiași reglementări în mai multe articole sau alineate din același act normativ ori în două sau mai multe acte normative. Pentru sublinierea unor conexiuni legislative se utilizează norma de trimitere.**”

„Art. 16 - (2) În cazul existenței unor paralelisme acestea vor fi înlăturate fie prin abrogare, fie prin concentrarea materiei în reglementări unice.”

Potrivit dispozițiilor art 1811 din Codul civil - „Opozabilitatea contractului de locațiune față de dobânditor:

Dacă bunul dat în locațiune este înstrăinat, dreptul locatarului este opozabil dobânditorului, după cum urmează:

a) în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dacă locațiunea a fost notată în cartea funciară;

b) în cazul imobilelor neînscrise în cartea funciară, dacă data certă a locațiunii este anterioară datei certe a înstrăinării;

c) în cazul mobilelor supuse unor formalități de publicitate, dacă locatarul a îndeplinit aceste formalități;

d) în cazul celorlalte bunuri mobile, dacă la data înstrăinării bunul se afla în folosința locatarului.”

Norma citată face parte din **Secțiunea 1 - Dispoziții generale din Capitolul V - Contractul de locațiune al Codului civil.**

Legea criticată prin prezenta sesizare, introduce completări ale art. 1850, alin. (2) și 3), având următorul cuprins:

„(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.”

Art. 1850 face parte din **Secțiunea a 3-a - Reguli particulare în materia arendării al aceluiași capitol V - Contractul de locațiune.**

În reglementarea actuală, în lipsa unor prevederi din secțiunea cuprinzând normele specifice speciei contractului de arendă, acestuia i se aplică normele art. 1811 privind opozabilitatea contractului față de dobânditor. Prevederile cuprinse în normele nou introduse decurgeau oricum integral din norma generală existentă, în schimb nu mai preiau și distincțiile privitoare la cartea funciară/publicitate.

Completarea introdusă constituie paralelism legislativ, care nu numai că este nelegal (art. 16 alin. (1) din Legea nr. 24/2000), neconstituțional (art. 1 alin. (5) din Constituție), dar instituie norme contradictorii, care generează o lipsă de claritate ce va conduce la litigii, aceasta fiind și rațiunea interzicerii prin lege a paralelismului legislativ. Părțile contractului de arendare și instanțele de judecată vor avea reale dificultăți în a aprecia care dintre norme este cea aplicabilă.

III.4. Prin conținutul normativ pe care îl cuprinde, *Legea pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil* (Pl-x nr. 435/2024) dedusă controlului de constituționalitate contravine dreptului de proprietate privată, astfel cum acesta este consacrat prin art. 44 și art. 136 alin. (5) din Constituția României, republicată.

1. Limitarea dreptului de folosință asupra proprietății private

Textul din legea criticată prevede o durată minimă obligatorie a arendării de 7 ani, astfel:

„Art. 1837 - Durata arendării

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.”

Această prevedere limitează drastic dreptul proprietarului de a folosi și dispune liber de bunul său, o componentă esențială a dreptului de proprietate privată. Conform art. 555 alin. (1) din Codul civil:

„Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.”

Conform Deciziei CCR nr. 496/2023, „Curtea reține că arendarea privește orice bunuri agricole, imobile sau mobile, iar contractul de arendare are ca obiect, așadar, transmiterea dreptului de folosință asupra unuiu sau mai multor bunuri agricole. Deși contractul de arendare este un contract numit, special, fiind prevăzut în titlul IX - Diferite contracte speciale, capitolul V - Contractul de locațiune - din Codul civil, obiectul acestui

contract vizează toate cele trei atribute esențiale ale dreptului de proprietate: în mod direct, folosința și, în mod indirect, posesia și dispoziția.”

Prin instituirea obligativității unei durate minime de 7 ani, legea elimină posibilitatea proprietarului de a ajusta folosința terenului agricol conform schimbărilor economice, personale sau de mediu, devenind o restricție oneroasă, disproporționată și nejustificată.

Conform Raportului asupra Propunerii legislative pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, emis de Comisia juridică, de numiri, disciplină, imunități și validări a Senatului, aplicând soluția legislativă referitoare la durata minimă a arendării de 7 ani, coroborată cu ipoteza juridică referitoare la reînnoirea arendării, prevăzută de art. 1848 alin. (1 ind.2) din Codul civil, se poate ajunge în situația în care proprietarii care nu au comunicat refuzul de reînnoire a contractului de arendare în termenul legal, să nu poată încheia noi contracte de arendă, în condiții mai favorabile sau să nu poată exploata ei înșiși bunurile pe care le au în proprietate, pentru perioade de minimum 14 ani, ceea ce este susceptibil a afecta dispozițiile art. 44 alin. (1) din Constituția României, republicată.

2. Impactul schimbului de utilizare asupra dreptului de proprietate

De asemenea, introducerea noțiunii de „*schimb de utilizare*” între arendași, definită vag în art. 1847 alin. (2), aduce atingere dreptului de proprietate privată. Textul prevede:

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

Această excepție permite ocolirea interdicției subarendării printr-o formulare lipsită de claritate și previzibilitate. Proprietarii sunt puși în situația de a nu mai putea controla efectiv cine întrebuințează terenul lor, ceea ce contravine dreptului de proprietate privată, care include dreptul de a decide cine poate folosi bunul.

Această interdicție a subarendării califică contractul de arendă drept un **contract intuitu personae**, ceea ce înseamnă că acesta se bazează pe calitățile personale ale arendașului. **Orice modificare prin schimbul de utilizare poate anula această caracteristică esențială a contractului, diminuând controlul pe care proprietarul îl are asupra terenului său.**

Mai mult, această prevedere poate duce la practici abuzive prin transferuri de folosință neautorizate și imposibilitatea de a preveni exploatarea necorespunzătoare a terenului agricol, afectând valoarea acestuia pe termen lung.

3. Disproporționalitatea restricției și lipsa justificării unui interes general

Orice restricție asupra dreptului de proprietate trebuie să fie proporțională cu scopul urmărit și justificată de un interes general. În speță, legea nu oferă o justificare obiectivă pentru impunerea duratei minime de 7 ani sau pentru introducerea schimbului de utilizare între arendași.

Din contră, efectele acestei legi vor fi descurajarea arendării terenurilor agricole, în special pentru micii proprietari care ar putea avea nevoie de flexibilitate pentru a-și valorifica terenul în funcție de schimbările personale sau economice.

4. Încălcarea principiului egalității din dreptul civil

Prevederile criticate din lege introduc un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților contractului de arendă, contravenind principiului egalității în fața legii, consacrat de art. 16 alin. (1) din Constituția României și art. 30 din Codul civil.

În forma adoptată, durata minimă obligatorie de 7 ani este impusă exclusiv proprietarului, care este obligat să respecte termenul contractual indiferent de circumstanțe. În schimb, arendașul beneficiază de un avantaj nejustificat, putând să se elibereze din contract prin neplata arendei sau prin alte mijloace, fără a suporta consecințe echivalente. Această asimetrie contractuală subminează principiul egalității juridice a părților, un principiu fundamental al dreptului civil.

Jurisprudența Curții Constituționale stabilește că orice limitare a drepturilor trebuie să fie nediscriminatorie și proporțională cu scopul urmărit. În acest caz, obligarea unilaterală a proprietarului, într-un contract intuitu personae, constituie o restricție nejustificată, ce creează un dezechilibru contractual neconstituțional.

5. Lipsa clarității și previzibilității normei

Introducerea termenului „*schimb de utilizare*” este lipsită de claritate, creând incertitudine juridică pentru proprietari. Conform art. 1 alin. (5) din Constituție, respectarea principiului legalității presupune ca legea să fie clară și previzibilă. Lipsa unei definiții precise a schimbului de utilizare permite interpretări arbitrare și poate conduce la litigii, afectând securitatea raporturilor juridice.

De asemenea, conform *Raportului asupra Propunerii legislative pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, Comisia juridică, de numiri, disciplină, imunități și validări* a Senatului, a atras atenția asupra faptului că *propunerea legislativă nu poate fi*

promovată, nici din punctul de vedere al soluțiilor legislative preconizate, care trebuie să respecte dispozițiile constituționale și legale în vigoare și nici din punctul de vedere al exprimării soluțiilor, care nu sunt în acord cu exigențele de tehnică legislativă.

IV. CONCLUZII.

Prin urmare, legea criticată este contrară dispozițiilor art. 1 alin. (3) din Constituție deoarece încalcă principiul securității juridice, ca urmare a lipsei de claritate și previzibilitate a normei, principiu ce constituie o dimensiune fundamentală a statului de drept, dispozițiilor art. 1 alin. (5) din Constituție. De asemenea, încalcă principiul egalității în fața legii, principiul libertății economice, principiul libertății contractuale, principiul proporționalității, art. 1 alin (3) și (5), art. 16, art. 21, art. 44 alin. (1), art. 45 și art. 136 alin. (5) din Constituția României, republicată.

De asemenea, prezenta propunere legislativă introduce o serie de măsuri anterior menționate total dezechilibrate, neclare și în favoarea arendașilor. Micii proprietari vor fi obligați să contracteze pentru perioade de 7 ani și nu vor mai putea practic dispune de terenul acestora, proprietate privată, fie ea de 1, 2 sau 5 hectare. Dacă un mic proprietar va vrea să dispună de propriul teren după un an sau doi, nu va mai putea, fiind afectat dreptul de proprietate

În considerarea tuturor argumentelor expuse, vă solicităm respectuos **admiterea prezentei obiecții de neconstituționalitate a Legii pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (PI-x nr. 435/2024).**

ANEXE

- ***Legea pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (PI-x nr. 435/2024)***, în forma inițiatorului, forma adoptată nefiind disponibilă pe site-ul Camerei Deputaților la data depunerii prezentei sesizări (forma inițiatorului nu a fost amendată nici la Senat, nici la Camera Deputaților);

- ***Raportul comun asupra Propunerii legislative pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil***, transmisă spre examinare pe fond, Comisiei pentru agricultură, silvicultură, industrie alimentară și servicii specifice și Comisiei juridice, de disciplină și imunități de la Camera Deputaților, din care reiese că nu au fost depuse amendamente.

- ***Raportul asupra Propunerii legislative pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil***, transmis spre examinare pe fond, Comisiei juridice, de numiri, disciplină, imunități și validări de la Senat.

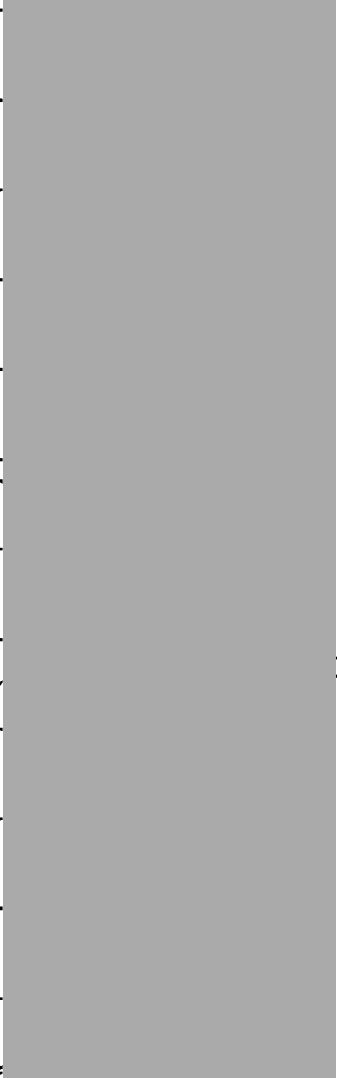
LISTĂ SEMNĂTURI - OBIECȚIA DE NECONSTITUȚIONALITATE
A LEGII PENTRU MODIFICAREA LEGII NR. 284/2009 PRIVIND
CODUL CIVIL (PL-x 435/2024)

NR.	Nume	Prenume	Partid	Semnătura
1.	Alexandru	Victoria-Violeta	USR	
2.	Apostol	Alin-Gabriel	USR	
3.	Badea	Mihai-Alexandru	USR	
4.	Băltărețu	Viorel	USR	
5.	Berescu	Monica-Elena	USR	
6.	Blaga	Daniel - Codruț	USR	
7.	Botez	Mihai-Cătălin	USR	
8.	Bulai	Iulian	USR	
9.	Buzoianu	Diana-Anda	USR	
10.				
11.	Cristian	Brian	USR	
12.	Dehelean	Silviu	USR	
13.	Drancă	Andrei – Iulian	USR	
14.	Drulă	Cătălin	USR	
15.	Fălcoi	Nicu	USR	
16.	Giurgiu	Adrian	USR	
17.	Hangan	Pollyanna-Hanellore	USR	
18.	Havârneanu	Filip	USR	
19.	Ilie	Victor	USR	
20.	Ion	Stelian Cristian	USR	
21.	Lazăr	Teodor	USR	
22.				
23.	Lorincz	Iulian	USR	
24.	Miftode	Marius Andrei	USR	
25.	Miruță	Radu-Dinel	USR	

26.	Molnar	Radu-Iulian	USR
27.	Moşteanu	Liviu-Ionuţ	USR
28.	Murariu	Oana	USR
29.	Năsui	Claudiu-Iulius-Gavril	USR
30.	Neagu	Denisa-Elena	USR
31.	Panait	Radu	USR
32.	Pop	Rareş-Tudor	USR
33.	Prună	Cristina-Mădalina	USR
34.	Rodeanu	Bogdan Ionel Rodeanu	USR
35.	Seidler	Cristian-Gabriel	USR
36.	Stoica	Diana	USR
37.	Terente	Eugen	USR
38.	Țoiu	Oana-Silvia	USR
39.	Ungureanu	Emanuel-Dumitru	USR
40.			
41.	Wiener	Adrian	USR

38 TOTAL

LISTĂ SEMNĂTURI - OBIECTIA DE NECONSTITUTIONALITATE
A LEGII PENTRU MODIFICAREA LEGII NR. 287/2009 PRIVIND
CODUL CIVIL (PL-x 435/2024)

Nr.	Nume deputat	PARTID	SEMNATURA
1	CAMBERA OANA	Neafiliat	
2	BENEA TUDOR ULIAD	NEAFI	
3	LUPU ANDREI-RAZVAN	Neofiliat	
4	Yhnn Cristion-Paul	Neafiliat	
5	TOMA DANIEL LIVIU	NEAFILIAT	
6	Pruney Rin Costel	Neofiliat	
7	DATICA IONEL	NEAFILIAT	
8	MIUTESCU GHE ADRIAN	Neafiliat	
9	CHIRA CLAUDIU MARTIN	NEAFILIAT	
10	MORAR DIANA	NEAFILIAT	
11	COZMA ADRIAN	PNL	
12	SIGHIREANU ROBERT	PNL	
			
14	VUCCAM MIRIUS	NEAFILIAT	