



ROMÂNIA
CURTEA CONSTITUȚIONALĂ
CANCELARIA PREȘEDINTELUI

SENATUL ROMÂNIEI

3975 24.12.2024

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.3969A/2024

Bircul permanent al Senatului

311 24.12.2024

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ
REGISTRATURĂ JURISDIȚIONALĂ

NR. 12057 / 24 DEC 2024

Domnului
Ilie-Gavril BOLOJAN
Președintele Senatului

13411 2024

În conformitate cu dispozițiile art.16 alin.(2) din Legea nr.47/1992 privind organizarea și funcționarea Curții Constituționale, vă trimitem, alăturat, în copie, sesizarea formulată de Avocatul Poporului, referitoare la neconstituționalitatea Legii 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 dezbaterile Curții Constituționale vor avea loc la data de 4 februarie 2025.

Vă asigurăm, domnule Președinte, de deplina noastră considerație.

Președinte,

Marian ENACHE





ROMÂNIA
Avocatul Poporului
Str. George Vraca nr. 8, Sector 1, București
www.avp.ro



Tel.: +40-21-312.71.01, Fax: +40-21-312.49.21, E-mail: avp@avp.ro
Tel. dispecerat: +40-21-312.71.34, E-mail: petitii@avp.ro

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

Dosar nr. 3969 A / 2024

AVOCATUL POPORULUI

REGISTRATURĂ GENERALĂ
IEȘIRE Nr. 3969 A / 2024 23 DEC 2024

Domnului Marian Enache,
Președintele Curții Constituționale

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ
REGISTRATURĂ JURISDICTIONALĂ

NR. 11968 23 DEC 2024

În conformitate cu dispozițiile art. 146 lit. a) din Constituția României și ale art. 15 alin. (1) lit. h) din Legea nr. 35/1997 privind organizarea și funcționarea instituției Avocatul Poporului, republicată, vă transmitem alăturat sesizarea de neconstituționalitate a prevederilor Legii pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (Pl-x nr. 435/2024).

Vă asigur, Domnule Președinte, de înalta mea considerație,

Avocatul Poporului,





În conformitate cu dispozițiile art. 146 lit. a) din Constituția României și ale art. 15 alin. (1) lit. h) din Legea nr. 35/1997 privind organizarea și funcționarea instituției Avocatul Poporului, republicată,

**Avocatul Poporului formulează,
în termenul legal prevăzut de art. 15 alin. (2) din Legea nr. 47/1992 privind organizarea și funcționarea Curții Constituționale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prezenta**

***Obiecție de neconstituționalitate
referitoare la Legea pentru modificarea Legii nr.287/2009 privind Codul civil
(Pl-x nr. 435/2024)***

Dispozițiile Legii pentru modificarea Legii nr.287/2009 privind Codul civil (*Pl-x nr. 435/2024*) contravin prevederilor art. 1 alin. (5), art. 44 și art. 53 alin. (2) din Constituție, pentru următoarele argumente:

1. *Încălcarea principiului proporționalității restrângerii exercițiului dreptului de proprietate privată*

Potrivit actului normativ criticat, Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. Articolul 1837 se modifică și va avea următorul cuprins: „*Durata arendării Art. 1.837. – 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.*”

2. La articolul 1847, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins: „(2) *Subarendarea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității, cu excepția schimbului de utilizare a terenului între arendași.*”

3. La articolul 1848, alineatul La articolul 1.848, alineatul (2) se abrogă.

4. Articolul 1850 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Cazuri speciale de încetare sau de menținere a contractelor

Art. 1.850. – (1) Contractul de arendare încetează înainte de împlinirea termenului prin incapacitatea sau falimentul arendașului ori prin neplata arendeii 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.”

În jurisprudența¹ sa, Curtea Constituțională a statuat că, potrivit art. 44 alin. (1) din Constituție, legiuitorul este în drept să stabilească conținutul și limitele dreptului de proprietate. De principiu, aceste limite au în vedere obiectul dreptului de proprietate și atribuțiile acestuia și se instituie în vederea apărării intereselor sociale și economice generale sau pentru apărarea drepturilor și libertăților fundamentale ale altor persoane, esențial fiind ca prin aceasta să nu fie anihilat complet dreptul de proprietate (a se vedea în acest sens Decizia nr. 19 din 8 aprilie 1993, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 105 din 24 mai 1993). De asemenea, prin Decizia nr. 59 din 17 februarie 2004, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 203 din 9 martie 2004, Curtea a reținut că, în temeiul art. 44 din Constituție, legiuitorul ordinar este competent să stabilească cadrul juridic pentru exercitarea atributelor dreptului de proprietate, în accepțiunea principială conferită de Constituție, în așa fel încât să nu vină în coliziune cu interesele generale sau cu interesele particulare legitime ale altor subiecte de drept, instituind astfel niște limitări rezonabile în valorificarea acestuia, ca drept subiectiv garantat.

Legiuitorul este ținut de o condiție de rezonabilitate, respectiv să fie preocupat ca exigențele instituite să fie îndeajuns de rezonabile încât să nu pună sub semnul întrebării însăși existența dreptului (a se vedea în acest sens Decizia nr. 462 din 17 septembrie 2014, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 775 din 24 octombrie 2014).

Aplicând aceste considerente de principiu la prezenta cauză, se relevă faptul că stabilirea duratei de minimum 7 ani a contractului de arendare impune analizarea de către Curtea Constituțională a modului în care legiuitorul a respectat această condiție de rezonabilitate, întrucât prin efectul prevederilor de lege criticate s-ar putea produce un dezechilibru între interesul arendatorului și arendaș, în defavoarea celui dintâi.

Prin urmare, este necesar să se analizeze în ce măsură ingerința etatică asupra dreptului la proprietate privată reprezintă o limitare rezonabilă, care să nu fie disproporționată în raport cu scopul urmărit de legiuitor, având în vedere "testul" de proporționalitate structurat în

¹ Decizia nr. 338 din 9 iulie 2024 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 7 din Legea nr. 314/2001 pentru reglementarea situației unor societăți comerciale

jurisprudența sa. Astfel, orice măsură luată trebuie să fie adecvată - capabilă în mod obiectiv să ducă la îndeplinirea scopului, necesară - indispensabilă pentru îndeplinirea scopului și proporțională - să asigure justul echilibru între interesele concurente pentru a fi corespunzătoare scopului urmărit (a se vedea în acest sens Decizia nr. 662 din 11 noiembrie 2014, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 47 din 20 ianuarie 2015, paragraful 28).

Reglementarea prin lege a unui termen de minim 7 ani pentru încheierea contractului de arendă reprezintă o măsură restrictivă disproporționată de natură să afecteze exercițiul dreptului de proprietate privată. Soluțiile legislative adoptate 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.

Potrivit jurisprudenței² Curții Constituționale, regimul juridic general al proprietății, publică sau privată, vizează, ca esență, cele trei elemente ale dreptului de proprietate: posesia, folosința, dispoziția. În considerentele Deciziei nr. 496/2023, Curtea Constituțională a reținut că durata minimă de 7 ani instituită de legiuitor pentru încheierea validă a unui contract de arendare determină calificarea acestui contract **drept un act de dispoziție**, expresie a dreptului proprietarului de a dispune material și juridic de terenul său.

Contractul de arendare reprezintă o specie a contractului de locațiune care prezintă și unele reguli derogatorii de la contractul de locațiune, ținând cont tocmai de obiectul material al contractului. Arendarea privește orice bunuri agricole, imobile sau mobile, iar contractul de arendare are ca obiect, așadar, transmisiunea dreptului de folosință asupra unuia 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.

Astfel, în cazul arendării, bunurile care pot constitui obiectul contractului de arendă sunt prevăzute de art. 1.836 din Codul civil, care stipulează că: *"Pot fi arendate orice bunuri agricole, cum ar fi: a) terenurile cu destinație agricolă, și anume terenuri agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, arbuștii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi, pășunile împădurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care*

² Decizia nr. 496 din 3 octombrie 2023 referitoare la obiecția de neconstituționalitate a Legii pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil

pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă; b) animalele, construcțiile de orice fel, mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri destinate exploatării agricole."

În jurisprudența sa (a se vedea Decizia nr. 44 din 24 aprilie 1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 345 din 17 decembrie 1996 și Decizia nr. 496 din 3 octombrie 2023 referitoare la obiecția de neconstituționalitate a Legii pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil), Curtea Constituțională a **subliniat importanța protejării dreptului de dispoziție al proprietarului chiar în situația încheierii unui contract de închiriere, statuând în acest sens că garantarea dreptului de proprietate presupune protecția tuturor prerogativelor acestui drept și, în mod special, a dreptului de dispoziție. Proprietarului nu i se poate impune prin lege, în cadrul raporturilor contractuale, o obligație la care nu și-a dat consimțământul.**

În urma efectuării testului de proporționalitate vizând măsura restrângerii exercițiului dreptului de proprietate privată prin obligativitatea încheierii unui contract de arendă cu o durată minimă de 7 ani, constatăm că textul nu întrunește condiția caracterului proporțional, măsura fiind excesivă în raport cu obiectivul ce trebuie atins, astfel că dispozițiile legale criticate sunt neconstituționale prin raportare la art. 1 alin. (5) coroborat cu art. 53 alin. (2) din Constituție sub aspectul încălcării exigenței de proporționalitate în privința restrângerii operate.

Raportat la art. 53 din Constituție, măsurile propuse prin actul normativ criticat - instituirea unei durate minime a contractului de arendare, implicit restrângerea exercițiului dreptului de proprietate - aduc atingere acestor dispoziții constituționale din perspectiva respectării caracterului necesar și adecvat al măsurilor luate și a proporționalității acestora cu scopul legitim invocat de inițiatori (*dezvoltarea domeniului agriculturii, dezvoltare care este condiționată de accesarea de fonduri europene, de contractarea de credite bancare, de investiții pe termen lung și mediu, controlul asupra lucrărilor agricole, culturilor și recoltelor etc.*).

Totodată, măsurile dispuse prin actul normativ nu asigură un just echilibru între cerințele de interes general (care de altfel nici nu sunt enumerate în expunerea de motive) și protecția dreptului de proprietate privată a individului. În speță, nu sunt îndeplinite condițiile referitoare la interesul general și proporționalitatea cu scopul propus. Interesul general este mai degrabă unul particular, unul privat (al arendașilor), iar limitarea exercitării dreptului nu este proporțională cu scopul propus.

2. *Nerespectarea principiului libertății contractuale*

Instituirea unei durate de minim 7 ani a contractului de arendare determină o încălcare a libertății contractuale, părțile fiind libere, potrivit art. 1169 din Codul civil, de a încheia orice contracte și de a determina conținutul acestora, în limitele impuse de lege, de ordinea publică și de bunele moravuri. Amintim, în acest context, că, în prezent, un contract de arendare poate fi încheiat pe durată determinată, stabilită de părți, sau pe o durată care nu este determinată în contract. Referitor la stabilirea duratei contractului de arendare trebuie avute în vedere dispozițiile de drept comun referitoare la durata maximă a contractului de locațiune (art. 1783 din Codul civil), care nu poate fi mai mare de 49 de ani, precum și dispozițiile art. 1784 alin. (3) din Codul civil, potrivit cărora locațiunile încheiate de persoanele care, potrivit legii, nu pot face decât acte de administrare, nu vor depăși 5 ani.

Lipsa intervenției legiuitorului față de contractul încheiat între părți contribuie la consolidarea încrederii subiectelor de drept în lege și la certitudinea drepturilor și a obligațiilor. Or, în speță, ingerința legiuitorului prin stabilirea unui termen de minimum 7 ani a contractului de arendă este de natură să aducă atingere libertății contractuale și prin aceasta, art. 1 alin. (3) din Constituție și art. 44 alin. (1) și (2) prima teză, din Constituție. În concret, deși legiuitorul este ținut să intervină legal în sprijinul celui aflat într-o poziție de inferioritate economică, în prezenta cauză, a arendatorului - în cele mai multe cazuri persoană fizică - prin prevederile legale criticate a acționat în mod contrar, aducând atingere drepturilor acestuia.

În jurisprudența sa, Curtea Constituțională a reținut că *libertatea contractuală (...), în ciuda unei aparente identități terminologice, nu face parte din categoria drepturilor și libertăților fundamentale, în expresia lor constituțională. Într-o formulă sintetică, libertatea contractuală este posibilitatea recunoscută oricărui subiect de drept de a încheia un contract, în înțelesul de mutuu consensus, de produs al manifestării sale de voință convergentă cu a celeilalte sau celorlalte părți, de a stabili conținutul acestuia și de a-i determina obiectul, dobândind drepturi și asumându-și obligații a căror respectare este obligatorie pentru părțile contractante.*

Curtea reține că libertatea contractuală poate fi valorificată numai în cadrul legal, cu respectarea unor limite rezonabile impuse de rațiuni de ocrotire a unor interese publice și private legitime; exercitată în afara acestui cadru, fără opreliști, orice libertate își pierde legitimitatea și tinde să se convertească în anarhie.

Curtea constată că, în condițiile în care, de regulă, între părțile contractului (...) există o discrepanță vădită din punct de vedere al potențialului economic și financiar în favoarea celui dintâi, de natură să-i permită a-și impune punctul de vedere la negocierea clauzelor contractului, statul - și anume statul de drept, democratic și social, așa cum este definită România în termenii art. 1 alin. (3) din Constituție, - este ținut să intervină legal în sprijinul

celui aflat într-o poziție de inferioritate economică. (Decizia nr. 356/2005, publicată în Monitorul Oficial, partea I, cu numărul 825 din data de 13 septembrie 2005).

Obligația statului, în sensul arătat, decurge nemijlocit din prevederile art. 44 alin. (1) și (2) prima teză, din Constituție potrivit căroră (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.*

Din literatura de specialitate se poate reține că, „*Ordinea publică urmărește apărarea instituțiilor esențiale ale societății împotriva încălcărilor ce pot fi aduse de contractanți, traducându-se prin interdicții impuse prin normele imperative. Astfel, avem de-a face cu ceea ce a fost denumită ordine publică de protecție compusă din ansamblul de reguli imperative adoptate de legislator în vederea protejării unei părți considerată într-o situație de slăbiciune într-un raport contractual. Este vorba de asigurarea protecției contractanților «aflați într-o poziție de inferioritate, astfel încât exercițiul propriei lor voințe nu le mai poate garanta justiția contractuală», în acest sens, «pentru a corija acest dezechilibru, legea impune, sau interzice, anumite prevederi pe care cel mai puternic contractant ar fi putut, fără autorizarea legii, să le refuze sau să le impună, după caz». Practic, ordinea publică de protecție își propune drept obiectiv restabilirea echilibrului «puternic-slab», acest fapt, raportat la libertatea contractuală, traducându-se prin reglementarea imperativă de către legislator a conținutului anumitor contracte precum (...) contractul de locațiune, prin prisma situației de «slăbiciune» a locatarului vizavi de puterea economică a locatorului; (...) contractul de consumație, în vederea prevenirii și limitării consecințelor unui abuz de putere al profesionistului față de simplul consumator (George Gîrleșteanu, Valoarea juridică a libertății contractuale în dreptul român și francez, în RSJ nr. 3/2006, pp.176)³.*

Dreptul românesc a consacrat principiul libertății contractuale încă din 1864, impunând forță de lege contractelor încheiate cu respectarea dispozițiilor legale de către contractanți (*pacta sub servanta*). **Orice contract se încheie cu respectarea principiului libertății contractuale, în temeiul căruia doar părțile prin propria lor voință pot să decidă, inclusiv asupra duratei contractului, element esențial al acestuia.** Raportat la cele de mai sus, apreciem că nu poate fi admisă intervenția legiuitorului în domeniu, aceasta neputând impune părților încheierea un anumit contract pentru un anumit termen imperativ, întrucât altfel s-ar înfrânge principiul mai sus menționat.

Din doctrina de specialitate referitor la libertatea contractuală se pot reține cu titlu de exemplu, următoarele:

³ Comentariu la articolul 1169 din Noul Cod Civil

„Formarea actelor juridice este dominată de **principiul libertății actelor juridice** [...]. Urmează de aici că părțile pot încheia orice act juridic care nu înfrânge aceste prohibiții sau care nu au un obiect ilicit ori exclus din circuitul juridic sau o cauză ilicită. Mai concret, el înseamnă că, în principiu, părțile sunt libere să încheie sau să nu încheie acte juridice, își pot alege în mod liber cocontractantul, pot determina de comun acord obiectul, clauzele și efectele actelor, le pot modifica sau desființa, pot adopta sau repudia, în totul sau în parte, tiparele fixate de lege pentru diferitele acte juridice (așa-zisele acte „numite”), pot îmbina elementele acestor acte tipice ori pot crea acte juridice noi, neprevăzute de lege, își pot exprima consimțământul în forma aleasă de ele, voința juridică având aceeași eficacitate indiferent de faptul că a fost manifestată expres sau tacit (...). Acest principiu reprezintă o aplicare a unui alt principiu, mai general, și anume concretizarea pe tărâmul actelor juridice a libertății individuale reale” [D. Cosma, Teoria generală a actului juridic civil, Ed. Științifică, București, 1969, p. 101].

Omnipotența libertății contractuale explică - și justifică - recurgerea părților la un proces „sacadat” de formare a contractului. Dacă sunt libere să se lege în termenii convenției finale, la fel de libere sunt părțile să fixeze, contractual, modalități de „ruptură” a legăturii juridice care se înfiripă între ele (J. Goicovici, Formarea progresivă a contractelor, Ed. Wolters Kluwer, București, 2008, p. 16).

În speță, cu luarea în considerare a argumentelor prezentate, rezultă nu numai o încălcare a principiului libertății contractuale, ci și o vădită lipsă de proporționalitate între interesele arendatorului și arendaș, dat fiind puterea economică a celui din urmă.

În plus, faptul că deși legea trebuie să instituie o proporționalitate a intereselor părților contractante, acestea trebuind să fie concepute ținând seama de modul în care se desfășoară în realitate relațiile dintre proprietarii arendatori și arendași, în speță, legiuitorul a nesocotit acest aspect. În atare condiții, se poate reține și faptul că obligația impusă proprietarului arendator este necorespunzătoare și disproporționată în raport cu scopul urmărit și concretizat/gândit cu privire la *investițiile pe termen lung și mediu* ale arendașilor.

O altă critică, din perspectiva neclarității normei juridice, o constituie cea referitoare la art. 1.847 alin. (2) din Codul civil, prin care se păstrează interdicția subarendării totale sau parțiale sub sancțiunea nulității, dar introduce o nouă noțiune nedefinită și neclară, respectiv **”cu excepția schimbului de utilizare a terenului între arendași”**. Referitor la acest aspect, se poate reține că, 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 a textului legal criticat, destinatarii 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.

Raportat la cele de mai sus, apreciem că, sintagma ”*cu excepția schimbului de utilizare a terenului între arendași*” este neclară, iar ambiguitatea redacțională a textului criticat este evidentă și de necontestat, aspect care determină serioase îndoieli cu privire la efectele pe care legea le-ar putea produce în practică. Astfel, prin modul deficitar de redactare, textul legal criticat încalcă exigențele art. 1 alin. (5) din Constituție în componenta sa referitoare la calitatea legii, cu consecința neconstituționalității acestuia.

Având în vedere cele prezentate, apreciem că dat fiind legătura dintre textele legale modificate, Legea pentru modificarea Legii nr.287/2009 privind Codul civil (Pl-x nr. 435/2024), care ansamblul ei, introduce o serie de măsuri deficitare, neclare și vădit în favoarea arendașilor, de natură a împiedica pe aceștia să dispună - *conform principiilor de drept, consacrate legal și constituțional* - de dreptul de proprietate privată și de atributele acesteia, încalcă prevederile constituționale mai sus menționate și dezvoltate.

Față de cele de mai sus, **Avocatul Poporului apreciază că argumentele invocate susțin neconstituționalitatea Legii pentru modificarea Legii nr.287/2009 privind Codul civil (Pl-x nr. 435/2024)** și solicită Curții Constituționale pronunțarea unei decizii de admitere a obiecției de neconstituționalitate astfel cum a fost invocată.

AVOCATUL POPORULUI,



RENATE WÉBER





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 1 8 5 7 / 1 9 DEC 2024

Biroul permanent al Senatului

Domnului

IONEL-NICOLAE CIUCĂ
PREȘEDINTELE SENATULUI

311 / 20.12.2024

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 dezbaterile Curții Constituționale vor avea loc la data de 04 februarie 2025.

Vă asigurăm de deplina noastră considerație.

ROMÂNIA
PREȘEDINTE

MARIAN ENACHE

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

Dosar nr. 3946A/2024



CURTEA CONSTITUȚIONALĂ
REGISTRATURĂ JURISDICTIONALĂ
NR. 1 18 20 / 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. [REDACTED]



PARLAMENTUL ROMÂNIEI
GRUPUL PARLAMENTAR USR
INTRAREȘIRE Nr. 36-16/526
Ziua 18 Luna 12 Anul 2024



PARLAMENTUL ROMÂNIEI
CAMERA DEPUTAȚILOR
SECRETAR GENERAL
Nr. 2/11444
20 24 Luna 12 Ziua 18

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** acestora 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 (PI-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 (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.

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 concură 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 cărora „Curtea Constituțională este garantul supremației Constituției”, și pe cele ale art. 1 alin. (5) din Constituție, potrivit cărora, „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 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, 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, transmisiunea dreptului de folosință asupra unuia 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) 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. 287/2009 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	
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	Neafiliat	
4	John Cristion-Paul	Neafiliat	
5	TOA DANIEL LIVIU	NEAFILIAT	
6	Păuneș Ștefan Costel	Neafiliat	
7	DATICA IONEL	NEAFILIAT	
8	MIUTESCU GHE ADRIAN	Neafiliat	
9	CHIRA CLAUDIU MARTIN	NEAFILIAT	
10	MORAR DIANA	NEAFILIAT	
11	COZMA ADRIAN	PNL	
12	SIGHITARIU ROBERT	PNL	
14	VUCCAM MIRIUS	NEAFILIAT	