

EXPUNERE DE MOTIVE

Potrivit prevederilor *art.2 din Legea arendării nr.16/1994*, rațiunea și scopul contractului de arendă sunt de „*exploatare a bunurilor agricole*”, deci, convenția părților nu se concretizează nicicum la data încheierii contractului, ci numai după ce bunurile arendate au fost predate efectiv arendașului, dată începând de la care acesta poate proceda în mod concret la derularea contractului prin exploatarea lor, momentul marcând astfel data certă a materializării voinței părților semnatare a contractului, deci, numai aceasta poate reprezenta data de referință a începerii exploatării efective a bunului arendat.

Pe de altă parte, conform *alin.(1) al art.8 din Legea arendării nr.16/1994*, arendatorul este obligat să predea bunurile arendate la termenul și în condițiile stabilite (*prin contract*), ori, în condițiile menținerii actualei reglementări, arendașul nu mai are la dispoziție integral termenul de 15 zile calculat de legiuitor de la încheierea contractului pentru înregistrarea acestuia atâta timp cât, o parte din aceste zile va fi afectată operațiunii de predare-primire a terenului sau chiar o va putea depăși în cazul unor suprafețe de teren mai mari, iar în aceste împrejurări obiective și necesare, devine foarte discutabilă posibilitatea părților de a se mai putea încadra în termenul de 15 zile stabilit de legiuitor.

De remarcat faptul că însăși legiuitorul a prevăzut la *alin.(1) al art.8 din lege* că operațiunea de predare a bunurilor arendate să fie efectuată „**la termenul și condițiile stabilite**”, lăsând astfel la latitudinea părților dreptul de a stipula în contract durata estimată a acestei operațiuni obligatorii, consecința fiind însă aceea că, indiferent dacă timpul calculat de părți pentru predarea-primirea terenului va fi mai mic ori mai mare de 15 zile, părțile nu vor putea beneficia de plenitudinea acestui termen sau după caz, îl vor depăși.

Pentru înregistrarea contractelor de arendă, în actuala reglementare, legiuitorul a utilizat sintagma: „**într-un registru special**”, exprimare care semnifică atât puterea acestuia ca viitor document oficial destinat înregistrării contractelor de arendă și astfel, realizării opozabilității contractului față de terți, urmând ca să aibă un evident caracter public și deci, putând să fie consultat de persoanele interesate asupra situației juridice a unor terenuri agricole, cât și scopul

de a ține o evidență riguroasă și centralizată la nivel național a acestei categorii de contracte și implicit, a suprafețelor de terenuri agricole lucrate în sistem dearendă, situație necesară atât administrațiilor județene ori locale, dar și Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Astfel, deși obligația înființării acestui „**registru special**” s-a născut încă de la data de 07.04.1994, odată cu intrarea în vigoare a Legii arendării nr.16/1994, totuși pe parcursul celor 14 ani care s-au scurs până la această dată, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale - *ca organ al administrației publice centrale interesat în domeniu* - nu a apreciat necesar ca, în condițiile *art.108 din Constituție*, să propună Guvernului adoptarea unei hotărâri prin care să se asigure condițiile de aplicare și de punere în practică a acestei prevederi legale prin reglementarea redactării conținutului, a formei și a normelor unice de utilizare a respectivului registru special, ca și alocarea fondurilor necesare tipăririi, multiplicării și distribuirii acestui document tipizat către toate consiliile locale din România.

Pentru a se evita menținerea actualei stări de fapt fortuite în care, datorită lipsei registrului special, unele consilii locale nu înregistrează contractele dearendă, iar altele le înregistrează numai formal în așa zise registre înființare ad-hoc - **operațiunea neavând astfel în mod cert nici o valoare juridică** - și cu atât mai mult, o asemenea înregistrare atipică nu poate conferi contractului puterea de titlu executoriu pentru plata arende, așa cum se prevede la *alin.(4) al art.6 din modelul CONTRACTULUI DE ARENDARE* aflat în *Anexa Legii nr.223/2006 de modificare și completare a Legii arendării nr.16/1994*.

Propunem înregistrarea contractelor dearendă în **Registrul agricol** care este în ființă și se află în utilizarea tuturor consiliilor locale, document care permite efectuarea acestei operațiuni de înregistrare, având totodată în vedere și prevederile *art.16 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată*, potrivit cărora, respectiva reglementare fiind **căzută în desuetudine** deoarece, după 14 ani de la adoptare, nu și-a găsit încă puterea de aplicare, impunându-se astfel măsura de asanare a legislației prin modificările propuse.

Prin modificarea propusă pentru conținutul alin.(1) al art.6 din lege conform căreia, **înscrierea contractului trebuie să fie efectuată în mod explicit de arendaș**, am urmărit corelarea ei cu aceea de la *art.8 lit.g)* din modelul *CONTRACTULUI DE ARENDARE* aflat în *Anexa Legii nr.223/2006 de modificare și completare a Legii arendării nr.16/1994*.

Prin modificarea propusă la alin.(2) al art.6 din contractul de arendare urmărim să armonizăm în mod necesar prevederea de la art.13 din Legea arendării nr.16/1994 cu aceea din Legea nr.20/2008 privitoare la alineatele (2) și (5) ale articolului 6 din modelul contractului de arendare aflat la Anexa Legii nr.223/2006.

S-a avut în vedere și faptul că, pe deplin justificat, legiuitorul a înțeles ca să reglementeze în mod riguros aceste operațiuni a căror finalitate este tocmai stabilirea clară a drepturilor și obligațiilor contractuale ale părților, mai ales că, ele sunt reflectate valoric în costurile contabile pentru a căror înregistrare este necesar un temei legal de referință, iar contractul trebuie să reprezinte prin el însuși un instrument juridic realmente util și accesibil pus ca atare la dispoziția părților.

După alin.(5) al art.6 din contractul de arendare s-a introdus alin.(5¹).

Prin propunerea făcută, am urmărit armonizarea reglementării de la *art.21 din Legea arendării nr.16/2004* cu prevederile modelului de contract, atât pentru a ușura accesibilitatea părților la reglementările în această materie, dar și pentru a le oferi posibilitatea legitimă de a-și exprima propria voință, nealterată ori restricționată în orice fel, într-un cadru uniform reglementat.

În ceea ce privește clauza prevăzută la *alineatul (1) al articolului 9* din modelul *contractului de arendare* aflat la *Anexa Legii nr.223/2006*, apreciem că, legiuitorul își suprapune nejustificat de abrupt și excesiv de autoritar propria voință peste aceea a părților contractante, impunându-le o conduită care desconsideră principiul dominant al convențiilor și anume acela conform căruia, **CONTRACTELE SUNT ÎNCHEIATE PENTRU A-ȘI PRODUC EFECTELE DORITE DE PĂRȚI ȘI NU PENTRU A FI DESFIINȚATE**, anihilând astfel efectul constructiv al convenției și înlăturând drastic orice drept firesc și totodată, posibilitate legitimă a părților de a putea soluționa pe cale

amiabilă eventualele diferențe ivite pe parcursul derulării contractului pentru a-i asigura în acest mod continuitatea, mai ales că, măsura de reziliere intempestivă a oricărui contract, pe cale de consecință directă, naște o serie de urmări previzibile sau nu, însă, deopotrivă de păgubitoare pentru ambele părți și deci, nedorite de acestea.

Părților contractante nu li se poate îngădi liberului acces la justiție dispunându-se apriori și peste voința lor rezilierea de drept a unui contract pe care l-au încheiat cu un scop bine determinat și dorit de acestea, având deplinul drept nerestricționat atât de a depune toate diligențele pentru derularea ca atare a acestuia, cât și pentru soluționarea pe cale amiabilă a eventualelor diferențe, iar, în cazul în care această cale a eșuat, să se adreseze liber justiției exercitându-și plenar toate drepturile constituționale și solicitând, fie obligarea părții la plata datorată cu menținerea în vigoare a contractului, fie rezilierea acestuia, însă, conform propriei voințe care în fapt, a fost determinantă la încheierea convenției.

Nu este normal ca un contract să fie încheiat prin exprimarea liberă și neviciată a voinței părților, pentru ca, ulterior, să fie reziliat prin voința supremă a legiuitorului care nu este parte semnatară și deci, nu a luat parte la încheierea lui, atâta timp cât, numai părțile contractante sunt în măsură să aprecieze liber gravitatea faptei celeilalte părți și să hotărască dacă doresc rezilierea contractului fiind bine știut și faptul că, nici chiar instanțele judecătorești nu hotărască rezilierea contractului pentru orice abatere de la prevederile acestuia.

Pentru considerentele sus menționate, am propus modificarea alin.(1) al art.9 din contract.

În acest sens am elaborat prezenta propunere legislativă anexată, pe care o supunem spre aprobare Parlamentului în procedură de urgență.

INIȚIATORI,

Deputat PSD - Ioan MUNTEANU

Deputat PSD - Filip GEORGESCU

Deputat PSD - Constantin TĂMAGĂ