



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art.111 alin.(1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă pentru modificarea Legii arendării nr. 16/1994*, inițiată de domnii deputați Ioan Munteanu, Filip Georgescu și Constantin Tămagă din Grupul parlamentar al PSD (Bp. 189/2008).

I. Principalele reglementări

Această inițiativă legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea *Legii arendării nr. 16/1994*, cu modificările și completările ulterioare, prin stabilirea unor reglementări care să vizeze „înregistrarea contractelor de arendă în Registrul agricol care este în ființă și se află în utilizarea tuturor consiliilor locale”, „armonizarea reglementării de la art. 13 din Legea nr. 16/1994 cu aceea din Legea nr. 20/2008 privitoare la alin. (2) și (5) ale art. 6 din modelul contractului de arendare aflat la Anexa Legii nr. 223/2006” precum și „armonizarea reglementării de la art. 21 din Legea 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”.

II. Propuneri și observații

1. Referitor la textul propus pentru **alin. (1) al art. 6**, menționăm că Legea nr. 16/1994 stabilește în art. 6 alin. (4) că „*sunt valabile și opozabile*” numai contractele de arendare încheiate în scris (indiferent că înscrisul este autentic sau doar sub semnătură privată) și înregistrate în termen de 15 zile de la încheiere la consiliul local (respectiv consiliile locale) în a cărui rază teritorială se află bunurile arendate. Rezultă că, prin derogare de la principiul consensualismului, consacrat de Codul civil, legea prevede forma scrisă și înregistrarea *ad validitatem*, deci sub sancțiunea nulității absolute. În condițiile în care obligația de înregistrare a contractelor de arendare ar reveni exclusiv în sarcina arendașului acesta ar putea determina prin voința lui exclusivă nulitatea contractului, deci practic soarta contractului ar fi lăsată la dispoziția acestuia.

Mai mult decât atât, dacă ne raportăm și la modificarea din propunerea legislativă, care vizează înregistrarea contractului în termen de 15 zile de la data predării bunurilor arendate, observăm faptul că arendașul, după momentul executării contractului și implicit al predării bunurilor arendate, ar putea determina nulitatea contractului prin neînregistrarea acestuia astfel încât acesta nu va mai fi un contract valabil. Or, în aceste condiții, de neîncheiere valabilă a contractului de arendare, raporturile dintre părți nu mai pot fi soluționate în conformitate cu dispozițiile care guvernează arendarea, ci în lumina regulilor aplicabile raporturilor extracontractuale (revendicarea, îmbogățirea fără justă cauză, etc.). Astfel, situația arendatorului, prin simpla voință a arendașului ar deveni mult mai dificilă pentru că el nu se va mai putea prevala de existența contractului pentru a face dovada drepturilor sale.

De asemenea, în condițiile în care obligația înregistrării contractului de arendare ar reveni arendașului, ar trebui în consecință modificat și art. 8 din Legea nr. 16/1994 care prevede în mod limitativ drepturile și obligațiile arendașului.

2. Referitor la înregistrarea contractelor de arendare în registrul agricol, trebuie menționat faptul că art. 2 din *Ordonanța Guvernului nr. 1/1992 privind registrul agricol* prevede în mod limitativ datele cu privire la gospodăriile populației care se înscriu în registrul agricol, date printre care nu se regăsește înscrierea contractelor de arendare. Astfel, ar fi trebuit modificat și art. 2 din *Ordonanța Guvernului nr. 1/1992*, în sensul

includerii înscrierii contractelor de arendare în registrul agricol, or, prezenta propunere legislativă nu face referire la această modificare.

3. Cu privire la modificarea propusă pentru **alin. (2) al art. 6** semnalăm faptul că stabilirea locului, modalităților și condițiilor de livrare a produselor nu se regăsesc printre elementele obligatorii pe care trebuie să le conțină contractul de arendare, conform art. 5 din Legea nr. 16/1994, astfel încât o modificare în acest sens ar trebui să conducă la modificarea art. 5 din Legea nr. 16/1994 în sensul precizării acestor elemente ca făcând parte din cuprinsul contractului.

4. Referitor la textul propus pentru **art. 5¹**, constatăm faptul că acesta, la fel ca și art. 21 din Legea nr. 16/1994, cu a cărei armonizare se urmărește astfel cum reiese din *Expunerea de motive*, nu aduce nimic nou în problema suportării riscurilor în materia contractului de arendare, prevăzând numai posibilitatea părților de a se înțelege în această privință, iar această posibilitate există și în lipsa acestui text. În privința suportării riscurilor, prevederile actuale ale contractului model conțin două clauze în acest sens în cuprinsul art. 6 alin. (5), respectiv în cuprinsul art. 11 alin. (4).

Apreciem astfel faptul că trebuia să se precizeze în mod expres cine suportă riscurile lucrului și ale contractului de arendare. În lipsa unor asemenea clauze, care trebuie să fie clar exprimate fiind de strictă interpretare în contractul de arendare și în lipsa unor norme supletive în acest sens în conținutul Legii nr. 16/1994, problemele urmează să fie soluționate în lumina principiilor și reglementărilor legislației civile referitoare la contractul de arendare, care completează dispozițiile legii speciale conform art. 26 din legea menționată anterior.

5. Referitor la modificarea **alin. (1) al art. 9** din anexă, menționăm următoarele:

Textul propus necesită reformularea în sensul eliminării mențiunii referitoare la rezilierea contractului conform art. 24 alin. (1) din Legea nr. 16/1994, deoarece acesta se referă la sancțiunea nulității absolute sau a nulității relative, și nu la sancțiunea rezilierii.

Prevederea din cuprinsul alin. (1) al art. 9 se referă la un pact comisoriu de gradul III care cuprinde clauza că în caz de neexecutare de către una din părți a obligației sale, contractul se consideră reziliat de drept. Trebuie să menționăm faptul că și în cazul inserării acestui pact comisoriu în conținutul unui contract de arendare, singurul în drept a aprecia dacă este cazul să invoce rezilierea este creditorul care și-a executat sau se declară

gata să-și execute obligația. Așadar, înscrierea unui pact comisoriu expres într-un contract nu înlătură facultatea acestuia de a cere executarea silită și de a nu se ajunge la reziliere. Apreciem că prin actualele prevederi ale alin. (1) al art. 9 contractele de arendare nu sunt încheiate „*pentru a fi desființate*” așa cum se arată în *Expunerea de motive*.

De asemenea, menționăm faptul că în ipoteza inserării unui pact comisoriu de gradul III în conținutul unui contract, instanța de judecată sesizată nu mai are posibilitatea să acorde termen de grație. Cu toate acestea rolul instanței de judecată nu este anihilat definitiv în această situație, aceasta putând constata dacă debitorul a fost pus întârziere deoarece, în dreptul nostru simpla ajungere la termen a obligației neexecutate nu este suficientă pentru a pune pe debitor în întârziere (*dies non interpellat pro homine*). Așadar, considerăm că actualele prevederi ale alin. (1) al art. 9 nu sunt în contradicție cu prevederile alin. (2) al art. 24 din Legea nr. 16/1994 conform căruia „*oricare dintre părțile contractante poate cere în justiție rezilierea contractului de arendare pentru cauze de neîndeplinire a obligațiilor de către cealaltă parte*”, deoarece după cum am menționat anterior rolul instanței de judecată nu este anihilat deplin în cazul prevăzut de actualele reglementări ale alin. (1) al art. 9.

6. Din punct de vedere redacțional, propunerea legislativă nu respectă normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative stabilite de Legea nr. 24/2000.

Astfel, *titlul* propunerii legislative se referă la modificarea Legii nr. 16/1994, dar soluțiile preconizate vizează modificarea și completarea, iar potrivit art. 39 alin. (5) din Legea nr. 24/2000, „*În cazul actelor normative prin care se modifică ori se completează un alt act normativ, titlul actului va exprima operațiunea de modificare sau de completare a actului normativ avut în vedere*”.

De asemenea, conform art. 57 alin. (2) din Legea nr. 24/2000, „*Pentru exprimarea normativă a intenției de modificare a unui act normativ se nominalizează expres textul vizat, cu toate elementele de identificare necesare, iar dispoziția propriu-zisă se formulează utilizându-se sintagma „se modifică și va avea următorul cuprins”, urmată de redarea noului text*”.

7. Legea arendării nr. 16/1994 este o lege organică, astfel încât orice modificare și completare a acesteia se poate realiza numai printr-o lege de aceeași natură. Altminteri, însuși regimul juridic diferit, cu caracter imperativ, instituit prin Constituția României, republicată, pentru legile

organice și ordinare, referitor la modalitatea de adoptare și la poziția lor ierarhică, precum și garanția constituțională pe care acest regim o asigură ar fi încălcate.

Având în vedere formula de atestare a prezentei propuneri legislative care se referă la art. 76 alin. (2) din Constituția României, învederăm faptul că aceasta este o lege ordinară care nu poate duce așadar la o modificare a reglementărilor în vigoare referitoare la arendarea bunurilor agricole, care sunt prevăzute într-o lege organică.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate la pct. II, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative.**

Cu stimă,



Călin POPESCU – TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului