



CONSILIUL LEGISLATIV

Biroul permanent al Senatului

Bp. 595 / 9.11.2023

Biroul permanent al Senatului

L. 665 / 20.11.2023

AVIZ

referitor la propunerea legislativă pentru
modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil

Analizând propunerea legislativă pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (b595/17.10.2023), transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/5146/18.10.2023 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr. D1051/19.10.2023,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 73/1993, republicată, cu completările ulterioare, și al art. 33 alin. (3) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ, cu modificările ulterioare,

Avizează favorabil propunerea legislativă, sub rezerva însușirii următoarelor observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Potrivit Expunerii de motive, la redactarea prezentei propuneri legislative s-a ținut seama de „*dificultățile apărute în implementarea legii, dificultăți care afectează atât arendatorul cât și arendașul.*”.

2. Prin conținutul său normativ, propunerea legislativă face parte din categoria legilor organice, fiind incidente dispozițiile art. 73 alin. (3) lit. m) din Constituția României, republicată, iar în aplicarea prevederilor art. 75 alin. (1) din Legea fundamentală, prima Cameră sesizată este Senatul.

3. Precizăm că, prin avizul pe care îl emite, Consiliul Legislativ nu se pronunță asupra oportunității soluțiilor legislative preconizate.

4. Semnalăm că o propunerea legislativă care avea conținut similar (b300 din 25.06.2019), a fost transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/3976/04.07.2019 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr. D624 din 05.07.2019, fiind emis avizul nr. 653/01.08.2019, favorabil cu observații și propuneri. Respectiva propunere legislativă a fost adoptată de Senat la data de 21.10.2019 și respinsă de Camera Deputaților, în calitate de cameră decizională, la data de 02.02.2022.

Totodată, menționăm că o altă propunere legislativă care avea obiect de reglementare similar (b248 din 19.04.2022), a fost transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/2130/27.04.2022 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr. D499/29.04.2022, fiind emis avizul nr. 559/18.05.2022, favorabil cu observații și propuneri. Respectiva propunere legislativă a fost adoptată de Senat la data de 29.06.2022 și de Camera Deputaților, în calitate de cameră decizională, la data de 13.06.2023.

Prin Decizia nr. 496/2023¹, Curtea Constituțională, în cadrul controlului de constituționalitate *a priori*, a admis obiecțiile de neconstituționalitate formulate și a constatat că Legea pentru modificarea Legii nr. 287/2009 privind Codul civil este neconstituțională, în ansamblul său. Curtea Constituțională a reținut că, prin conținutul normativ al legii, aceasta este o lege organică, dar a fost adoptată ca lege ordinară, ceea ce contravine dispozițiilor art. 73 alin. (3) lit. m) și ale art. 76 alin. (1) prin raportare la art. 147 alin. (4) din Constituția României, republicată.

5. La art. I, având în vedere faptul că toate intervențiile legislative preconizate sunt de natura modificării, iar intenția de modificare este deja exprimată în partea introductivă a art. I, din punct de vedere al respectării normelor de tehnică legislativă, este necesară reformularea **părților dispozitive ale pct.1, 2 și 4**, astfel:

„1. **Articolul 1837 va avea următorul cuprins:**”;

„2. **La articolul 1847, alineatul (2) va avea următorul cuprins:**”;

„4. **Articolul 1850 va avea următorul cuprins:**”.

6. La art. I pct. 1, referitor la soluția legislativă preconizată pentru **art. 1837**, recomandăm corelarea soluției legislative potrivit căreia „*Durata arendării este de minimum 7 ani*” cu textul *de lege lata* al art. 1841, referitor la reducerea arendei stabilite în bani în cazul pieirii recoltei. În acest sens, precizăm că la alin. (2) al articolului menționat mai sus este prevăzut că „*Dacă arendarea este făcută pe mai mulți ani, reducerea nu se va stabili decât la sfârșitul arendării, când se va face o compensare a recoltelor tuturor anilor de folosință*”, or, ca urmare a adoptării soluției legislative preconizate, nu se vor putea încheia contracte de arendă decât pe minimum 7 ani, astfel încât compensarea se va realiza ulterior acestei perioade.

¹ Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1016 din 03.11.2023.

Totodată, pentru claritatea normei, recomandăm completarea acesteia, în partea de final, cu sintagma „*în anii agricoli pentru care se încheie contractul*”.

În ceea ce privește soluția legislativă referitoare la **durata arendei de 7 ani**, semnalăm că în Decizia Curții Constituționale nr. 496/2023, anterefărită, s-a precizat să „*Durata minimă de 7 ani instituită de legiuitor pentru încheierea validă a unui contract de arendare determină calificarea acestui contract, prin raportare la dispozițiile legale în vigoare nemodificate de legea criticată, drept un act de dispoziție, expresie a dreptului proprietarului de a dispune material și juridic de terenul său. Acest efect al legii criticate are implicații semnificative asupra regimului juridic general al dreptului de proprietate privată și asupra unei categorii de terenuri deosebit de importante ca întindere și ca valoare economică în România, respectiv terenuri agricole situate în extravilan*”.

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)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.

7. La art. I pct. 4, referitor la soluțiile legislative preconizate pentru **art. 1850 alin. (2) și (3)**, semnalăm că instituția juridică a menținerii contractului de arendare este improprie stilului normativ.

Totodată, în aplicarea dispozițiilor art. 61 alin. (2) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, trebuie să se integreze armonios în actul supus modificării. Astfel, reglementarea unei obligații *scriptae in rem* trebuie corelată cu soluțiile legislative existente în actul normativ asupra căruia se intervine.

Ca urmare, propunem revederea textului propus pentru **art. 1850 alin. (2)**, deoarece, în actuala redactare, este superfluu. Menționăm că, *de plano*, prin moștenire se transmite patrimoniul defunctului arendator,

² „(1) 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.”.

incluzând drepturile și obligațiile acestuia. Sub aspectul opozabilității, obligațiile arendatorului prevăzute în contractul de arendă se încadrează în categoria obligațiilor *scriptae in rem*, opozabile terților, inclusiv moștenitorilor.

În acest sens, semnalăm că, potrivit prevederilor art. 1778 alin. (1)³ din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractul de arendare este o specie a contractului de locațiune. Totodată, potrivit alin. (2) al aceluiași articol, „**Dispozițiile prezentei secțiuni sunt aplicabile, în mod corespunzător, închirierii locuințelor și arendării, dacă sunt compatibile cu regulile particulare prevăzute pentru aceste contracte.**”.

Precizăm că, în cadrul Secțiunii 1 - Dispoziții generale din cadrul Capitolului V - Contractul de locațiune al Titlului IX - Diferite contracte speciale din Cartea a V-a - Despre obligați se regăsesc și art. 1811-1813, care reglementează obligațiile *scriptae in rem* ale locatorului, astfel încât, *de lege lata*, dreptul locatarului, inclusiv al arendașului, este opozabil dobânditorului bunului dat în locațiune dacă acesta este înstrăinat.

8. Având în vedere intervențiile legislative preconizate prin prezentul proiect, precum și cele suferite până în prezent de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu art. 70 alin. (1) din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propunem introducerea în finalul actului supus avizării a unui articol distinct, marcat ca **art. III**, având următoarea redactare:

„**Art. III. - 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, precum și cu modificările aduse prin prezenta lege, va fi republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, dându-se textelor o nouă numerotare.**”.

PRESEDINTE

Florin IORDACHE

București

Nr. 1046/08.11.2023

³ „(1) Locațiunea bunurilor imobile și aceea a bunurilor mobile se numește închiriere, iar locațiunea bunurilor agricole poartă denumirea de arendare.”.

L. nr. 287/2009

M. Of. nr. 511/24 iul. 2009

1051/2023

Lege privind Codul civil

(v. D.I.C.C.J. nr. 4/2013 - M. Of. nr. 226/19 apr. 2013 (art. 396 - 404); D.I.C.C.J. nr. 1/2014 - M. Of. nr. 283/17 apr. 2014; D.I.C.C.J. nr. 2/2014 - M. Of. nr. 411/3 iun. 2014; Decizia I.C.C.J. nr. 12/2015 - M. Of. nr. 678/7 sep. 2015 (art. 1279 alin. (3) teza I și art. 1669 alin. (1))

¹ republicare cu renumerotare M. Of. nr. 505/15 iul. 2011

Lege privind Codul civil

² modificări prin L. nr. 60/2012 M. Of. nr. 255/17 apr. 2012 modifică art. 658

Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil

³ rectificare M. Of. nr. 246/29 apr. 2013 rectifică art. 297 alin. (2) teza a doua

RECTIFICARE

⁴ modificări prin L. nr. 138/2014 M. Of. nr. 753/16 oct. 2014 modifică art. 1112, art. 2445 alin. (1), art. 2504 alin. (1)

Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe

Dispune republicarea cu renumerotare

⁵ modificări prin O.U.G. nr. 1/2016 M. Of. nr. 85/4 feb. 2016 modifică art. 2445 alin. (1)

Ordonanță de urgență pentru modificarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și a unor acte normative conexe

aprobată cu modificări și L. nr. 17/2017 M. Of. nr. 196/21 mar. 2017 completări prin

Dispune republicarea cu renumerotare

⁶ modificări prin L. nr. 17/2017 M. Of. nr. 196/21 mar. 2017 modifică art. 2445 alin. (1)

Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 1/2016 pentru modificarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și a unor acte normative conexe

⁷ admisă excepție de neconst. prin D.C.C. nr. 534/2018 M. Of. nr. 842/3 oct. 2018 art. 277 alin. (2) și (4) sunt constituționale

Decizia nr. 534 din 18 iulie 2018 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 277 alin. (2) și (4) din Codul civil

în măsura în care permit acordarea dreptului de ședere pe teritoriul statului român, în condițiile stipulate de dreptul european, soților- cetățeni ai statelor membre ale Uniunii Europene și/sau cetățeni ai statelor terțe - din căsătoriile dintre persoane de același sex, încheiate sau contractate într-un stat membru al Uniunii Europene

⁸ modificări prin D.C.C. nr. 601/2020 M. Of. nr. 88/27 ian. 2021
Decizia nr. 601 din 16 iulie 2020 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 164 alin. (1) din Codul civil

suspendă pentru 45 de zile dispozițiile art. 164 alin. (1) (termenul se împlinește la 12 martie 2021) după care operează prevederile art. 147 din Constituție

⁹ admisă excepție de neconst. prin D.C.C. nr. 601/2020 M. Of. nr. 88/27 ian. 2021
Decizia nr. 601 din 16 iulie 2020 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 164 alin. (1) din Codul civil

art. 164 alin. (1)

¹⁰ modificări prin L. nr. 140/2022 M. Of. nr. 500/20 mai 2022
Lege privind unele măsuri de ocrotire pentru persoanele cu dizabilități intelectuale și psihosociale și modificarea și completarea unor acte normative

modifică art. 41 alin. (2) și (3), art. 42 denumirea marginală, art. 43 alin. (1) lit. b) și alin. (2)-(4), art. 44, art. 46, art. 48, art. 80 alin. (1), art. 92 denumirea marginală și alin. (4), art. 104 denumirea marginală, art. 106 alin. (2), art. 110, art. 111 lit. d), art. 113 alin. (1) lit. a), art. 114, art. 119 alin. (1), art. 146 alin. (3), cartea I titlul III titlul cap. III, art. 164, art. 165, art. 166, art. 167, art. 168, art. 169, art. 170, art. 171, art. 172, art. 173, art. 174, art. 175, art. 176, art. 177, art. 180 alin. (2), art. 185, art. 211 alin. (1), art. 275, art. 276, art. 293 alin. (1), art. 296, art. 299, art. 300, art. 337 denumirea marginală și alin. (1), art. 371 alin. (2), art. 375 alin. (3), art. 429 alin. (3), art. 430 alin. (2), art. 437 alin. (2), art. 463 alin. (1) lit. a), art. 507, art. 846 lit. f) și g), art. 848 denumirea marginală și alin. (1), art. 902 alin. (2) pct. 1, art. 1080 alin. (1) lit. a), art. 1085 lit. d), art. 1144 alin. (2), art. 1205, art. 1263 alin. (3) și (4), art. 1366, art. 1372 denumirea marginală și alin. (1), art. 1925, art. 1938 lit. a), art. 2009, art. 2016 alin. (2), art. 2030, art. 2035, art. 2063 și art. 2109; introduce alin. (1_1) la art. 41, alin. (3) la art. 42, alin. (3)-(5) la art. 104, alin. (2) la art. 118, alin. (4) la art. 182, alin. (2) la art. 286, alin. (1_1) la art. 370, alin. (1_1) la art. 503, par. 3_1 la cartea a V-a titlul IX cap. IX secț. a 2-a cu art. 2029_1-2029_10 și alin. (4) la art. 2031; abrogă art. 374 alin. (2)

Dispune republicarea cu renumerotare

Dispozițiile art. 118 alin. (2) și ale art. 170 alin. (3) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, astfel cum au fost reglementate, respectiv modificate prin prezenta lege, vor intra în vigoare la data care va fi prevăzută de legea specială privind reprezentantul personal.