



EXPUNERE DE MOTIVE

Legea nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, reglementează la Titlul IX, Capitolul V, Secțiunea 3, regulile particulare în materia arendării.

Dezvoltarea arendării terenurilor agricole în țara noastră, în ultima perioadă a fost posibilă datorită, în principal, următoarelor avantaje:

- Facilitează formarea de exploatații agricole de dimensiuni mari, cu costuri investiționale minime în acțiunile de tranzacționare a terenurilor agricole;
- Reprezintă o alternativă pentru exploatarea terenurilor de acei proprietari care din motive obiective nu pot lucra terenurile de care dispun;
- Nu afectează regimul proprietății funciare, atât în timpul derulării contractului și nici după încetarea acestuia.

Având în vedere dificultățile apărute în implementarea legii, dificultăți care afectează atât arendatorul cât și arendașul, prin prezenta inițiativă legislativă se propune modificarea următoarelor articole:

Art.1837 – prin care se instituie ca durata arendării să fie de minimum 7 ani pentru a asigura o previzibilitate și stabilitate în această materie.

Durata minimă obligatorie se impune ca urmare a dreptului, cât și a obligației arendașului de a investi în teren, ori orice investiție se face într-un context de stabilitate, fiind imperios necesară o perioadă de amortizare a investițiilor.

Astfel, se urmărește dezvoltarea în domeniul agriculturii, ori dezvoltarea este condiționată de accesarea de fonduri europene, de contractarea creditelor bancare, de investiții pe termen mediu și lung, toate acestea impunând o stabilitate, care se poate asigura doar prin impunerea unei durate minime a contractelor de arendare.

Art.1847 – propunerea este justificată de rațiunea avută în vedere la încheierea contactelor de schimb a terenurilor agricole și anume comasarea terenurilor ce implică o eficiență economică ridicată și o producție crescută, spre deosebire de fragmentarea terenurilor exploatate. Cu cât suprafața exploatată este mai comasată, mai întinsă și cu o formă geometrică mai regulată, cu atât mai mult se poate configura un plan al culturilor științific fundamentat. De asemenea, crește controlul asupra lucrărilor agricole, culturilor și recoltelor.

Propunerea vine în scop de clarificare, urmare a calificărilor date în practică operațiunilor de schimb a terenurilor agricole ca fiind subarendare, de natură să intre sub incidența legii.

Art.1848 – se propune abrogarea alin.(2) în sensul corelării cu modificările propuse la art.1837, stabilirea duratei contractului de arendare la minimum 7 ani.

Art.1850 – completarea asigură arendașul pe termen lung (minimum 7 ani) pentru protejarea investițiilor făcute.

Dreptul de preempțiune a arendașului, recunoscut prin lege, nu este de natură să asigure în toate cazurile protecția acestuia, întrucât condițiile unui contract de vânzare-cumpărare sunt mai oneroase decât condițiile unui contract de arendă.

Față de cele prezentate, am inițiat propunerea legislativă pe care o supunem spre dezbateră și adoptare Parlamentului României în procedură de urgență.

INIȚIATORI:

Deputat PSD - Adrian-Ionuț CHESNOIU
Senator PSD - Siminica MIREA
Deputat PSD - Ion-Cătălin GRECU
Deputat PSD - Marius IANCU
Deputat PSD - Emil ALBOTĂ
Deputat PSD - Raluca Giorgiana DUMITREȘCU,
Deputat PSD - Viorica SANDU
Deputat PSD - Constantin BÎRCĂ
Deputat PSD - Adrian ALDA
Deputat PSD - Aurel BĂLĂȘOIU
Deputat PSD - Nicu NIȚĂ
Deputat PSD - Remus MUNTEANU

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL	
INTRARE	Nr. 2900
IEȘIRE	
Zis. 29	Luna 04 20 24

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENAT

LEGE

pentru modificarea Legii nr.287/2009 privind Codul civil

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Art. I. – 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.1837 – 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 (2) se abrogă.

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

„Cazuri speciale de încetare sau de menținere a contractelor

Art.1850 – (1) Contractul de arendare încetează înainte de împlinirea termenului prin incapacitatea sau falimentul arendașului ori prin neplata arendei 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.”

Art. II. – „Contractele de arendare încheiate înainte de data intrării în vigoare a prezentei legi rămân valabile până la încetarea duratei acestora.”

Această lege a fost adoptată de Camera Deputaților în ședința din cu respectarea prevederilor art.75 și art.76 alin.(1) din Constituția României

Președintele Camerei Deputaților
Alfred - Robert SIMONIS

Această lege a fost adoptată de Senat în ședința din cu respectarea prevederilor art.75 și art.76 alin.(1) din Constituția României

Președintele Senatului
Nicolae-Ionel CIUCĂ