

CONSIDERAȚII PRIVIND DEFINIȚIA ȘI CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE ARENDARE

BOGDAN PĂTRAȘCU*, MIHAELA-GABRIELA BERINDEI**

Résumé

Les auteurs essayent de surprendre la figure juridique particulière des contrats des baux ruraux par la mise en évidence des éléments qui sont contenus dans la définition légale et les caractères juridiques des ceux-ci. Cette démarche est considérée utile surtout parce qu'on donne la possibilité d'apprécier plus exactement la conduite des parties. En même temps, les parties peuvent clarifier la modalité d'accomplir leurs obligations et aussi la mesure dans laquelle leurs intérêts suivis dans la conclusion des contrats sont satisfaits.

1. Nu ne-am propus, în cele ce urmează, să prezentăm pe larg și sistematic aspectele enunțate în titlu. Ne vom opri numai la câteva dintre acestea cu intenția de a contribui la adâncirea cunoașterii regimului juridic și a figurii specifice ale unui contract civil pe care subiectele de drept îl au adesea în vedere spre a-și satisface interese specifice legate de exploatarea unor bunuri agricole, respectiv de obținerea contraprestației echivalente acestei exploatări. Este vorba despre contractul de arendare. În acest context interesează, credem, și unele relații ale arendării cu alte instituții de drept civil (de pildă, cu cea a dreptului de proprietate sau cu aceea a fermierului care desfășoară activități independente, cetățean străin sau apatrid, dobânditor în condițiile Legii nr. 312 din 2005¹ a anumitor categorii de terenuri în România).

2. Contractul de arendare, varietate de locațiune, este un contract numit. Sediul principal pentru reglementarea sa îl constituie Legea nr. 16 din 1994, cu

* Cercetător științific gr.II la Institutul de Cercetări Juridice „Acad. Andrei Rădulescu” al Academiei Române, lector univ. dr. la Universitatea Creștină „Dimitrie Cantemir”, e-mail icj_juridic@yahoo.com.

** Cercetător științific la Institutul de Cercetări Juridice „Acad. Andrei Rădulescu” al Academiei Române, e-mail berindei_mihaela@yahoo.com.

¹ Publicată în M.Of. nr. 1008 din 14 noiembrie 2005. Cu privire la statutul fermierului care desfășoară activități independente și la posibilitatea acestuia de a dobândi diferite categorii de terenuri, a se vedea: L. Stănciulescu, *Dreptul comerciantului-fermier, care desfășoară activități independente de a dobândi terenuri agricole, păduri și terenuri forestiere în România de la data aderării la Uniunea Europeană*, R.D.C., 2006, nr. 5, p. 25–29; C. Drăgușin, D. Bîrlog, *Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice străine după aderarea României la Uniunea Europeană*, „Dreptul”, 2007, nr. 6, p. 9–29.

modificările ulterioare². Legislația civilă cu care se completează Legea nr. 16 din 1994³ este formată din dispozițiile specifice arendării cuprinse în art. 1454 și urm. din Codul civil, normele din același cod care reglementează locațiunea de drept comun, precum și din regulile proprii teoriei generale a obligațiilor civile⁴.

3. Potrivit art. 2 al Legii nr. 16 din 1994, „prin arendare se înțelege contractul încheiat între proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal de bunuri agricole, denumit arendator și arendaș, cu privire la exploatarea bunurilor agricole pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți”. Elementele principale în construirea definiției legale citate sunt părțile și obiectul contractului de arendare. Părțile sunt arendatorul și arendașul iar obiectul contractului îl constituie bunurile agricole puse la dispoziție de arendator și prețul plătit de arendaș pentru exploatarea acestora. Trebuie observat că, spre deosebire de alte instituții de drept civil, ca de pildă dreptul de proprietate⁵ ori testamentul⁶ – spre a da doar două exemple – pentru contractul de arendare legiuitorul nu a înțeles să rețină în definiție caracterele juridice ale acestui act bilateral sau cel puțin unele dintre acestea. În plus, nici contraprestația arendașului – arenda – nu figurează prin această denumire specifică, ci sub numele generic de preț care desemnează, în principiu, prestația de care este ținută una din părțile contractului sinalagmatic⁷. Ne putem întreba dacă alegerea elementelor definiției legale a arendării este una inspirată, câtă vreme un asemenea demers ar trebui să aibă în vedere aspectele specifice, caracterizante pentru contractul în discuție, înlesnind astfel aprecierea cât mai exactă a conduitei părților precum și identificarea dispozițiilor care formează regimul său juridic. Din această perspectivă, o definiție a arendării prin sublinierea diferențelor specifice față de locațiune, a cărei varietate este – s-ar dovedi – poate, mai inspirată. Trebuie menționat că recentul proiect al Codului civil⁸ nu cuprinde, în secțiunea intitulată „Reguli particulare în materia arendării” (art. 1845–1859) o definiție a contractului de care ne ocupăm. Proiectul reține însă arendarea ca varietate a locațiunii, diferența specifică explicit menționată constând în natura

² Ultima constituind-o Legea nr. 20 din 29.02. 2008, publicată în M.Of. nr. 170 din 5 martie 2008.

³ Potrivit art. 26 al Legii nr. 16 din 1994, „Dispozițiile prezentei legi se completează cu prevederile legislației civile, în măsura în care acestea nu sunt contrare prezentei legi”.

⁴ Pentru această ordine pornind de la special către general cât privește legea aplicabilă arendării, a se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil – Contracte speciale*, vol. II, ediția a IV-a actualizată de L.Mihai și R. Popescu, București, Edit. Universul Juridic, 2006, p.163.

⁵ Potrivit art. 480, C.civ. „Proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege”.

⁶ Art. 802, C.civ. prevede că: „Testamentul este un act revocabil prin care testatorul dispune, pentru timpul încetării sale din viață, de tot sau parte din avutul său”.

⁷ Menționarea în definiție a arende – obiectul obligației principale a arendașului – ar fi fost, credem, necesară de vreme ce aceasta a dat chiar denumirea contractului. În adevăr, contractului de arendare i se mai spune de arendă, denumire alternativă, la care nu credem că doctrina ar avea motive să renunțe.

⁸ Afișat pe site-ul Ministerului Justiției, www.just.ro. Textele care ne interesează în acest studiu sunt reiterate cu o altă numerotare din vechiul proiect al Codului civil, București, Edit. C.H. Beck, 2006.

bunurilor date în arendă – bunuri agricole. Potrivit art. 1787 alin. (1) din preonizatul act normativ, „Locațiunea bunurilor imobile și aceea a bunurilor mobile se numește închiriere, iar locațiunea bunurilor agricole poartă denumirea de arendare”.

4. Contractul de arendare este unul sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ, cu executare succesivă, solemn (formal), netranslativ de proprietate și *intuitu personae*⁹. Atenția noastră se îndreaptă aici cu precădere asupra ultimelor trei dintre caracterele juridice enumerate.

Pentru formarea contractului de arendare, acordul de voință al părților, deși necesar, ca în cazul oricărui contract, nu este și suficient. În adevăr, spre a fi valabil, contractul trebuie încheiat în formă scrisă și înregistrat la consiliul local din raza teritorială unde se află bunurile agricole arendate. Forma scrisă și înregistrarea, impuse cumulativ de alin. 4 al art. 6 din Legea arendării, conferă contractului caracter solemn¹⁰.

Articolul menționat conține însă mai multe prevederi care au relevanță pentru caracterul juridic despre care vorbim iar într-un sens mai larg, pentru deslușirea mecanismului de încheiere a contractului. Iată cuprinsul integral al acestui text de lege:

„(1) Contractul de arendare se întocmește în scris, câte un exemplar pentru fiecare parte și un exemplar care se depune la consiliul local în a cărui rază teritorială se află bunurile arendate, în termen de 15 zile de la data încheierii. Acesta se înregistrează într-un registru special ținut de secretarul consiliului local.

(2) Când bunurile arendate sunt situate în raza teritorială a mai multor consilii locale, înregistrarea și depunerea contractului se fac la fiecare consiliu local în a cărui rază teritorială este situat bunul arendat.

(3) Taxele de redactare și înregistrare a contractului de arendă sunt în sarcina arendașului.

(4) Sunt valabile și opozabile numai contractele de arendare încheiate în scris și înregistrate la consiliul local, în condițiile prezentei legi.

(5) Contractele de arendare încheiate în scris și înregistrate la consiliul local constituie titluri executorii pentru plata arendeii la termenele și în modalitățile stabilite în contract”.

Legea instituie o întregă procedură privind formarea valabilă a contractului, cu mai multe operațiuni, urmând a fi respectat și un anume termen. Acest mecanism de încheiere a contractului de arendare este, în opinia noastră, prea complicat și ne întrebăm dacă o asemenea reglementare înlesnește ori, dimpotrivă îngreunează realizarea finalității economice a arendării: exploatarea deplină și eficientă a bunurilor agricole. Sunt folosite în art. 6 al Legii nr. 16 din 1994

⁹ Cu privire la caracterele juridice ale contractului de arendare, a se vedea de ex. A. Cojocaru, *Contracte civile*, București, Edit. Lumina Lex, 2005, p. 112–114; Fr. Deak, *op. cit.*, p. 164–166; D.C. Florescu, *Drept civil. Contracte speciale*, București, Edit. Universității „Titu Maiorescu”, 2001, p. 271–272; C.Toader, *Drept civil. Contracte speciale*, București, Edit. All Beck, 2003, p. 183–184.

¹⁰ În doctrină nu a existat consens asupra caracterului solemn al arendării. A mai fost calificat fie contract real, fie cu o natură mixtă consensuală și formală (pentru aceste păreri, a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, p. 164–166 și autorii acolo menționați).

următoarele noțiuni: întocmirea, încheierea, depunerea și înregistrarea contractului. Se vorbește apoi, am arătat, de forma scrisă, valabilitatea și opozabilitatea contractului. În sfârșit, este prevăzut un termen de 15 zile pentru depunerea la consiliul local a contractului, care se înregistrează într-un registru ținut anume de secretarul acestui consiliu. Am arătat în cele ce preced că arendarea este un contract solemn, opinie majoritară în doctrină și că forma scrisă și înregistrarea la consiliul local sunt, împreună, condiții cerute *ad validitatem*. Se poate discuta însă dacă termenul de 15 zile prevăzut de art. 6 alin. (1) al Legii nr. 16 din 1994 este numai pentru depunerea contractului sau înlăuntrul său acesta trebuie și înregistrat¹¹.

Din interpretarea gramaticală a art. 6 alin. (1) din Legea arendării rezultă mai degrabă că numai depunerea trebuie făcută în 15 zile de la data încheierii contractului. Necesitatea înregistrării este stipulată, ce-i drept, în același alineat dar printr-o propoziție distinctă, după încheierea frazei ce o precede. Chiar dacă termenul de 15 zile ar viza ambele operațiuni – depunerea și înregistrarea – iar ultima s-ar efectua dincolo de împlinirea intervalului prescris, socotim că validitatea contractului n-ar fi afectată. Legea nu prevede vreo sancțiune în cazul nerespectării termenului. Apoi, prin reunirea celor două cerințe – oricând ar fi avut loc înregistrarea – caracterul formal al contractului este asigurat¹². Mai mult, credem și în valabilitatea arendării, nu numai înregistrate peste termen dar chiar depuse la mai mult de 15 zile de la încheiere, sau, mai potrivit spus, de la întocmire. Amândouă noțiunile sunt folosite de legiuitor. O preferăm pe aceea de întocmire, paradoxal, tocmai pentru că are mai puține valențe juridice decât noțiunea de încheiere a contractului. În adevăr, anterior înregistrării este mai adecvat a vorbi de un contract **întocmit** în scris (căci încheiat va fi la data înregistrării)¹³. Dacă o dată redactat, contractul s-ar socoti încheiat, ar însemna că singura cerință pentru solemnitatea sa ar fi forma scrisă iar înregistrarea s-ar cere numai pentru opozabilitate. Prin contract încheiat înțelegem aici acordul de voință dintre arendator și arendaș realizat cu respectarea condițiilor de formă spre a fi valabil și a produce efectele specifice. Altfel, ar fi vorba numai de un contract de

¹¹ În acest din urmă sens, de exemplu Fr. Deak, *op. cit.*, p. 165.

¹² Un argument al nulității absolute a arendării înregistrate peste termenul de 15 zile de la data încheierii l-ar putea constitui precizarea din art. 6 alin. (4) al Legii nr. 16 din 1994, potrivit căreia înregistrarea la consiliul local a contractelor urmează a fi făcută în condițiile legii. Ori, printre aceste condiții – s-ar putea spune – se numără și aceea a respectării termenului de 15 zile. Chiar dacă ar fi așa – cu toate că avem serioase dubii – credem în faptul că, de vreme ce înregistrarea s-a făcut, ea va acoperi carența rezultată din depășirea termenului. Nu orice prevedere legală căreia părțile nu-i dau curs atrage nulitatea contractului. De principiu legea conține și norme dispozitive precum și termene de recomandare. Acela de 15 zile este – credem – un asemenea termen.

¹³ După cum s-a arătat în doctrină, cât privește contractele solemnne și cele reale, acestea „...nu pot fi considerate încheiate decât dacă întâlnirea ofertei cu acceptarea se realizează cu îndeplinirea unor condiții suplimentare: respectarea formei solemnne ori remiterea materială a lucrului” (C. Stătescu în C. Stătescu, C. Bîrsan, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*”, București, Edit. All Educațional S.A., 1998, p. 40).

arendare nul. Ar fi cel mult de reflectat dacă un asemenea contract va putea fi socotit valabil, potrivit principiului conversiunii actelor juridice, dar nu ca arendare ci ca promisiune sinalagmatică de arendare.

Depunerea și înregistrarea contractului de arendare se vor face apoi, dacă bunul ori bunurile agricole sunt situate în raza teritorială a mai multor consilii locale, la fiecare dintre acestea. Se poate pune întrebarea care va fi soarta contractului în cazul în care bunul arendat, de pildă un teren agricol, se află în această situație, iar contractul este depus și înregistrat numai la unul din consiliile locale vizate. Singura înregistrare făcută va salva contractul de la sancțiunea nulității absolute, altfel spus va fi suficientă pentru complinirea caracterului solemn al întregului contract? Sau, dimpotrivă, nulitatea de drept lovește în întregime înscrisul, deoarece era aici nevoie de o înregistrare multiplă și aceasta nu s-a realizat? Soluția care ni se pare cea mai adecvată pentru ipoteza avută în vedere pare a fi aceea a nulității absolute dar parțiale, arendarea producând efecte numai cu privire la partea de teren situată în raza consiliului local unde a fost făcută înregistrarea. Aspecte susceptibile de controversă în privința înregistrării pot apărea și când bunurile agricole arendate nu sunt imobile ci mișcătoare¹⁴. Care este consiliul local unde va fi înregistrat contractul? Desigur, cel din raza locului în care este situat bunul în momentul redactării înscrisului. Va putea însă arendașul să exploateze bunul agricol pe parcursul executării contractului, și în raza altui ori altor consilii locale? Un răspuns afirmativ este el condiționat de cerința înregistrării la toate consiliile locale – altele decât cel inițial – din fiecare rază teritorială unde arendașul folosește bunul agricol mișcător? Credem că, de această dată, multipla înregistrare nu e necesară. Aceasta s-ar cere numai dacă bunul agricol ar fi situat *ab initio* pe raza mai multor consilii locale, așadar la momentul nașterii contractului¹⁵. Faptul că, pe parcursul executării sale, exploatarea bunului arendat se face într-un alt loc nu obligă – credem – și la o altă înregistrare a contractului. Este adevărat că arendașul, potrivit art. 11 al Legii nr. 16 din 1944 datorează impozite, nu pe bunurile arendate ci pe veniturile realizate de el din exploatarea acestor bunuri. În măsura în care parte din aceste venituri s-ar realiza pe raza altor consilii județene decât acela pe care se află bunul la momentul înregistrării contractului și dacă admitem că multipla înregistrare nu e necesară în cazul mobilelor, presupusa finalitate a acestei operațiuni (existența, la consiliul local a unei evidențe cu privire la toate exploatarile agricole, de pildă pentru observarea executării unor obligații fiscale) n-ar mai fi atinsă¹⁶. Rămâne însă argumentul momentului inițial prescris pentru înregistrare, care pare a face să

¹⁴ O eventuală restrângere a obligației de înregistrare la imobilele agricole date în arendă nu are, în opinia noastră, suport în lege. Aceasta nu distinge, cât privește obligativitatea înregistrării contractului, după cum bunurile arendate sunt mobile sau imobile.

¹⁵ Ipoteza este exclusă dacă este luat în arendă un singur bun agricol mișcător. Dacă este vorba de mai multe asemenea bunuri arendate prin același contract, acesta ar urma să fie înregistrat la fiecare consiliu local pe raza căruia se află, încă de la început, oricare din bunurile în discuție.

¹⁶ În sensul unui astfel de scop al obligației de înregistrare, Fr. Deak, *op. cit.*, p. 165, nota nr. 3.

prevalenze soluția unei singure înregistrări pentru bunurile agricole mișcătoare (de pildă diferite unelte agricole) ce ar fi exploatate ulterior de arendaș și în alte locuri.

Necesitatea depunerii contractului de arendare la consiliul local, în vederea înregistrării, n-ar putea nicicum conduce la încadrarea sa în categoria contractelor reale. În adevăr, pentru a fi în prezența unui contract real trebuie ca acordul de voință să fie însoțit de remiterea materială a **bunului** ce constituie obiectul său. Nu e vorba deci de predarea actului, a înscrisului. În plus, depunerea contractului de arendare în formă scrisă nu înseamnă întotdeauna predarea, remiterea materială, înmânarea sa. Depunerea credem că are aici o accepțiune mai largă, acoperind și situațiile în care contractul este expediat prin serviciul poștal ori printr-un sistem modern de comunicare. Remiterea bunului la contractele reale înseamnă tradițiunea bunului, operațiune cu înțeles strict care implică nemijlocit prezența părților.

În altă ordine de idei, obligația de a depune contractul revenind părților (credem că oricărora dintre ele), este mai aproape de esența actului juridic, de manifestarea de voință a subiectului ori a subiectelor de drept. Condiționarea valabilității actului de efectuare a unei operațiuni – înregistrarea – de către altă persoană, este – credem – o soluție criticabilă. Aceasta în primul rând pentru că implică și o terță voință care, prin definiție, este și ar trebui să rămână străină de formarea contractului. Chiar la contractele în care acordul de voință nu este suficient pentru nașterea lor valabilă, exigențele suplimentare – remiterea materială sau o anumită formă prescrisă *ad validitatem*, sunt tot la îndemâna părților, **acestea** hotărând dacă și când să dea curs prescripțiilor legale complementare manifestărilor de voință concordante.

Particularități există la încheierea contractului de arendare prin corespondență. Dacă între ofertă și acceptarea acesteia există o distanță în timp, se pune problema momentului încheierii contractului. La discuțiile și teoriile care s-au făcut în doctrină cu privire la determinarea acestui moment¹⁷, în cazul arendării, aspecte suplimentare apar din cerința depunerii și înregistrării contractului. Forma scrisă este complinită acum prin două înscrisuri – oferta și acceptarea – iar inițiativa încheierii contractului o poate avea oricare dintre viitoarele sale părți. Oferta și acceptarea trebuie depuse spre înregistrare împreună iar dacă, în situații excepționale, s-ar putea imagina o depunere consecutivă, validitatea înregistrării ar trebui considerată numai din momentul depunerii celui din urmă înscris. Este de presupus că depunerea contractului în această ipoteză o va face ofertantul, căci acesta primind acceptarea va deține ambele înscrisuri. Încheierea contractului de arendare între absenți ar putea fi privită cu scepticism, câtă vreme este vorba de un contract solemn. Cum însă cerința de validitate, mai exact una dintre ele, este forma scrisă, nu neapărat a înscrisului autentic, încheierea prin corespondență a acestui contract poate interveni mai degrabă decât în situația în care legea ar fi implicat intervenția notarului public în cadrul procedurii autentificării înscrisurilor. Singura dificultate reală – dar nu de nesurmontat – este aceea că potrivit art. 6 alin.

¹⁷ Pentru aceste teorii, a se vedea C. Stătescu în C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 50–51.

(1) al Legii nr. 16 din 1994, contractul de arendare trebuie încheiat în trei exemplare, câte unul pentru fiecare parte și unul ce urmează a fi depus spre înregistrare¹⁸. Că o asemenea manieră de încheiere a contractului de arendare – prin corespondență – este puțin probabilă, nu lipsește de interes analiza ei din perspectivă teoretică. Aceasta măcar pentru a evidenția necesitatea găsirii unor soluții de reglementare simple, eficiente și clare, care să acopere toate situațiile practice care ar cădea sub incidența ipotezelor normelor de drept, fie doar ca virtualitate, puțin probabilă de a se concretiza. De altfel, distanța mare la care locuiesc uneori cei ce doresc să dea în arendă față de locul în care este situat bunul agricol (de pildă terenuri agricole în suprafețe mici, dobândite în procesul de reconstituire a dreptului de proprietate funciară), unită cu posibilitatea obținerii cu ușurință a unor lămuriri privind clauze ale ofertei (ori chiar cu aceea a inversării sensului în formarea acordului de voință prin emiterea unei contraoferte), poate șubrezi premiza de la care am plecat, aceea de a fi puțin probabilă încheierea prin corespondență a contractului de arendare. Trebuie de asemenea considerate, în acest context, eforturile și cheltuielile, uneori semnificative în raport cu quantumul arendeii, pe care arendatorul ar trebui să le facă spre a se întâlni cu arendașul, încheind contractul între prezenți.

Potrivit art. 3 alin. 1, fraza întâi a Legii nr. 16 din 1994¹⁹, „Arendarea se face prin contract scris al cărui model este prevăzut în anexă, încheiat între arendator, pe de o parte și arendaș, pe de altă parte”. La rândul său, art. 25³ din același act normativ²⁰ dispune că „Anexa face parte integrantă din prezenta lege”.

Numeroase probleme juridice s-au pus în doctrină în legătură cu acest contract model²¹. Printre ele și aceea dacă prin contractul model în cauză s-au modificat exigențele de formă cerute *ad validitatem* pentru arendare. Mai exact, dacă forma scrisă ca una dintre condițiile de solemnitate, trebuie să fie cea a contractului din anexa Legii arendării. Un răspuns afirmativ s-ar putea sprijini pe formularea textului, care pare imperativă, nelăsând așadar posibilitatea părților să aleagă dacă folosesc acest contract model sau materializează acordul lor de voință într-un alt înscris. Ar putea fi invocat, din această perspectivă și faptul că anexa care cuprinde modelul de contract face parte integrantă din lege, nu dintr-un act normativ subordonat acesteia și dat în aplicarea sa.

În situația în care înscrisul, anexă a legii, ar fi cerut pentru complinirea caracterului formal al arendării, ar apărea unele consecințe criticabile din mai multe

¹⁸ Necesitatea multipului exemplar este cerută aici *ad probationem* și pentru evidență. Ar fi lipsit de temei să socotim că cele trei exemplare cerute de Legea arendării ar adăuga o nouă exigență pentru solemnitatea contractului (pe lângă forma scrisă și cerințele de înregistrare).

¹⁹ Astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 223 din 31 mai 2006, publicată în M.Of. nr. 497 din 8 iunie 2006.

²⁰ Introdus și acesta prin legea citată la nota anterioară.

²¹ A se vedea, de pildă, Fr. Deak, *op. cit.*, p. 165, nota 2, p. 180 nota nr. 3, p. 185 nota nr. 1; L. Stănculescu, *Considerații privind contractul cadru de arendare* prevăzut de Legea nr. 223/2006, R.D.C., 2006, nr. 9, p. 52–57.

puncte de vedere. De pildă, contractul-model restrânge incidența sa la terenuri (este de presupus că sunt avute în vedere numai terenurile cu destinație agricolă), în timp ce sfera bunurilor ce pot fi arendate este, potrivit enumerării *exempli gratia* a art. 1 alin. 2 al Legii nr. 16 din 1994, mult mai largă. Ar însemna de aici că exigențele de formă care să confere caracter solemn arendării ar diferi pentru terenuri, pe de o parte și pentru celelalte bunuri agricole, pe de altă parte. În timp ce forma scrisă a contractului de arendare a terenurilor, ar fi exclusiv cea a modelului din anexa legii, arendarea oricărui alt bun agricol s-ar face printr-un alt înscris ale cărui clauze ar putea primi conținutul și redactarea dorite de părți. S-ar ajunge la situația – desigur inacceptabilă – ca același tip de contract – arendarea – cu același caracter juridic – cel solemn – să aibă două înfățișări, să apară, din punct de vedere formal sub aspecte diferite. Este adevărat că, și în alte cazuri, contracte de același fel pot diferi între ele prin unul și chiar mai multe caractere juridice. Dacă avem în vedere clasificarea care ne interesează aici – aceea a actelor juridice, în particular a contractelor, în consensuale, reale și solemne - vom observa de pildă că vânzarea-cumpărarea este consensuală, mai puțin cea a terenurilor, care are caracter solemn. De asemenea, că regula la donație este solemnitatea contractului în timp ce în cazul darului manual – și acesta tot o donație – suntem în prezența unui contract real.

Deosebirea în privința unui caracter juridic la contractele de același fel din exemplele date are însă rațiuni puternice asupra cărora nu stăruim aici. La contractul de arendare, pentru problema discutată, asemenea rațiuni nu există. În plus, la vânzare-cumpărare sau donație deosebirea conducea către caractere juridice diferite. La arendare însă, ipoteza de la care am pornit este aceea că pentru terenuri numai contractul anexă constituie forma scrisă cerută *ad validitatem* iar pentru celelalte bunuri agricole orice altă formă scrisă (dar nu a contractului-model). Ori, în cazul unui răspuns care să valideze deosebirea în cauză, aceasta ar interveni înăuntrul aceluiași caracter juridic. S-ar putea vorbi atunci de două tipuri de arendare solemnă, de două moduri de asigurare a caracterului formal al arendării, concluzie care, desigur, nu poate fi primită căci nu are nici suport teoretic, nici motivație practică.

Contractul anexă la Legea arendării este însă – o spune *in terminis* art. 3 alin. 1 – doar un model. Este un argument puternic în susținerea că între contractul model și caracterul solemn al arendării nu există nici o relație, că acest contract anexă nu are nici o incidență asupra cerințelor de formă prescrise *ad validitatem* în art. 6 alin. 4 al Legii nr. 16 din 1994²² (forma scrisă și înregistrarea la consiliul local). Este o teză pe care o agreăm căci se sprijină pe cel puțin două argumente

²² A socoti contractul-model de arendare ca exigență a formei scrise cerute *ad validitatem* (împreună cu înregistrarea) ar conduce la extinderea impactului exigențelor solemnității, de la forma contractului la cuprinsul acestuia. Principiul autonomiei de voință și cel al libertății contractuale ar fi drastic restricționate, chiar cu privire la felul în care părțile ar dori să-și circumstanțieze legătura lor juridică. N-ar putea modifica nimic din cele înscrise în contractul model, căci s-ar nesocoti caracterul solemn (formal) al contractului.

greu de combătut. Apoi am arătat în cele ce preced la ce consecințe teoretice și practice inacceptabile ar duce împărțirea tezei contare.

Unul din argumente este însăși calificarea legală de model a formularului de contract. Dacă e model, el nu poate constitui în același timp și exigența pentru forma solemnă a unui anume tip, fel de contract, în particular acela de arendare.

Categoria de contract model nu poate fi – în opinia noastră – decât permisivă. Ea nu poate constrânge pe cei cărora li se adresează la respectarea strictă a clauzelor modelului căci și-ar pierde finalitatea specifică: aceea de a fi un ghid, de a veni în ajutorul celor care vor să dea ori să ia în arendă. Un model de contract **propune** o anume „înfațișare” a acordului de voință, dar nu o impune. Modelul lasă părților drept de opțiune și nu le îngrădește manifestările de voință. El se apropie de categoria contractului-tip și este cu totul străin de contractul formal. Este însă, în opinia noastră, chiar mai permisiv decât contractul tip, căci – deși în principiu și acesta îngăduie libertatea contractuală – există totuși o ordonare internă a înscrisului tipizat constrângătoare pentru părți. Socotim așadar că cei ce vor să încheie un contract de arendă se pot orienta după cele cuprinse în modelul-anexă, pot adăuga, modifica ori renunța la unele din clauzele acolo menționate, desigur cu respectarea dispozițiilor art. 5 C.civ. potrivit cărora „Nu se poate deroga prin convenții sau dispoziții particulare la legile care interesează ordinea publică și bunele moravuri”. Deși contractul model de arendare are în vedere numai terenurile agricole, clauze ale sale pot fi preluate iar dacă este cazul adaptate și în cazul arendării altor categorii de bunuri agricole.

Al doilea argument ce înlătură o posibilă legătură între exigențele solemnității contractului de arendare și contractul-model îl constituie conținutul expunerii de motive a proiectului de lege ce a introdus acest contract-model de arendare²³. Prin propunerea legislativă reiese că se urmărea, printre altele, punerea la dispoziția persoanelor lipsite de cunoștințe juridice a unui contract-cadru de arendare care, prin acuratețea formulării clauzelor, să diminueze numărul potențial de litigii și să disciplineze conduita părților. Iată în rezumat și rolul contractului-model (denumit în expunerea de motive contract-cadru), care corespunde în general celui prefigurat de noi pentru un astfel de contract. Nici o legătură, prin urmare, cu asigurarea solemnității contractului de arendare.

Trebuie însă remarcat că și numai funcția de îndrumare pe care o are contractul model este diminuată, câtă vreme are în vedere numai terenurile agricole, iar bună parte din clauze se modelează potrivit naturii acestei categorii de imobile.

Contractul-model de arendare prezintă interes în sensul discuției pe care o facem și prin faptul că are o rubrică dedicată evidențierii numărului și datei de înregistrare la consiliul local. Aceasta ar putea pune sub semnul îndoielii utilitatea distincției, pe care am făcut-o în cele ce preced, între depunerea contractului și

²³ Pentru extrase din această expunere de motive, a se vedea L. Stănciulescu, *op. cit.*, R.D.C., 2006, nr. 9, p. 52, nota nr. 3.

înregistrarea sa în registrul special ținut de secretarul consiliului local. Am arătat și că uneori se reține drept una din cerințele *ad validitatem* înregistrarea la consiliul local, de unde ar putea rezulta că nu neapărat în registrul special. Se are în vedere aici dispoziția art. 6 alin. (4) al Legii arendării. Textul de lege vorbește de „contractele de arendare încheiate în scris și înregistrate la consiliul local, **în condițiile prezentei legi**”(subl. ns., B.P., M.-G.B.). Ori, înregistrarea care contează pentru caracterul formal al contractului de arendare este aceea din registrul special prevăzut în art. 6 alin. (1) al Legii nr. 16 din 1994. Dacă înregistrarea la consiliul local este aceeași cu cea din registrul special ținut de secretarul acestui consiliu și ea se face chiar la momentul depunerii, atunci, în adevăr, parte din distincțiile între semnificația unor operațiuni și demersuri își pierde din interes. Dacă însă înregistrarea în registrul special este distinctă de înregistrarea la registratura generală a acestui consiliu (aceasta fiind de presupus că se face pentru toată corespondența primită), atunci ultima înregistrare menționată dovedește doar depunerea contractului de arendare, insuficient pentru complinirea cerinței caracterului solemn. Iată de ce socotim că rubrica din contractul-model de arendare privind data și numărul de înregistrare la consiliul local nu este pe deplin lămuritoare în privința semnificației sale din perspectiva caracterului juridic avut în vedere. După cum stufoasă, complicată, inutilă ni se pare și actuala reglementare privind mecanismul de formare a arendării.

Dacă înregistrarea contractelor de arendare urmărește existența unei evidențe clare a acestora, de pildă pentru rațiuni de ordin fiscal, după cum am precizat că s-a susținut în doctrină, aceasta se poate face fără a i se da un rol atât de important, de componentă *sine qua non* a încheierii contractului.

Pe de altă parte, este de reflectat dacă se justifică diferența de regim juridic între arendare și locațiune, de vreme ce prima nu este decât o varietate a celei din urmă. Dacă există rațiuni suficiente care să prezerve caracterul solemn pentru arendare în raport cu cel consensual al locațiunii²⁴, de *lege ferenda*, socotim că înregistrarea contractului n-ar mai trebui să condiționeze valabilitatea sa. Împărtășim sub acest aspect soluția preconizată de Proiectul codului civil prin art. 1847 alin. (1) potrivit cu care: „Contractul de arendare trebuie încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute”.

Mai puțin inspirată ni se pare, sub aspectul redactării, alineatul următor al aceluiași articol care dispune că: „Sub sancțiunea unei amenzi civile de 100 de lei pentru fiecare zi de întârziere, arendașul trebuie să depună un exemplar al contractului la consiliul local în a cărui rază teritorială se află bunurile agricole arendate, într-un registru special ținut de secretarul consiliului local”. Se pare că de la semnificația clasică de registru, care presupune consemnarea, acesta are accepțiunea de mapă; dacă este așa, operațiunea cu care un astfel de registru se

²⁴ În dreptul francez, din perspectiva formei și a regimului probator nu există deosebire între cele două feluri de contracte, iar lipsa înregistrării contractului atrage doar sancțiuni fiscale (a se vedea în acest sens Fr. Deak, *op. cit.*, p. 165, nota nr. 3 și autorii citați).

conciliază este păstrarea, nu depunerea contractului. Păstrarea ar trebui să fie o obligație ce privește organizarea activității interne a consiliilor locale, iar pentru arendaș să existe obligația de depunere care, în lipsa unui termen, ar urma să se facă de îndată ce contractul în formă scrisă s-a încheiat. O formulare, socotim, preferabilă celei actuale ar putea așadar să rețină obligația arendașului de a depune contractul care se păstrează într-o mapă specială. Ar dispărea astfel ambiguitățile, iar cel ce ia în arendă își va putea executa obligația de depunere a contractului fără a se întreba în ce măsură va fi îndeplinită o operațiune consecutivă depunerii de care nu el este ținut și a cărei neexecutare l-ar putea afecta.

De altfel, în sensul acestui mecanism este și textul citat al Proiectului codului civil, din care lipsește orice referire la orice operațiune de înregistrare a contractului.

5. Contractul de arendare este unul netranslativ de proprietate. Arendașul, la fel ca locatarul, este un simplu detentor precar. Dreptul său de a exploata bunurile agricole este unul de creanță. Pentru că nu se pune, în cazul arendării, problema transferului dreptului de proprietate, o persoană poate lua în arendă nu neapărat de la proprietarul bunului agricol. Altfel spus, în calitate de arendator poate sta și altcineva decât proprietarul. Am văzut deja că potrivit art. 2 al Legii nr. 16 din 1994 arendatorul poate fi proprietarul bunurilor agricole dar și uzufructuarul ori alt deținător legal al acestor bunuri. Nu ne ocupăm aici de părțile contractului de arendare. Le-am amintit numai prin raportare la caracterul juridic în discuție. Nu este însă fără interes analiza unor interferențe semnificative ce pot exista între calitatea de arendaș și dreptul de proprietate al altor persoane ori chiar al arendașului însuși.

Pentru ilustrarea acestei idei vom da doar două exemple. Proprietarul unui teren agricol poate constitui un dezmembrământ al proprietății – drept real distinct – de pildă un uzufruct – în favoarea unei alte persoane. Aceasta, în calitate de uzufructuar, poate da în arendă terenul în cauză. Problema care se pune este: îl poate lua în arendă nuda proprietate? Poate coexista calitatea de proprietar (chiar dacă doar nuda proprietate) cu cea de detentor precar, asupra aceluiași bun? Pot fi concurente calitățile de proprietar și arendaș asupra terenului din exemplul nostru? Vom încerca răspunsuri nu acum, ci cu un prilej viitor, când, printre altele, vom avea în vedere și părțile contractului de arendare. Am dorit să evidențiem numai intersecția posibilă a dreptului de proprietate cu dreptul de creanță al arendașului.

Să luăm o altă ipoteză: cea a unui fermier care desfășoară activități independente, cetățean străin sau apatrid, dobânditor de terenuri agricole, păduri și terenuri forestiere, potrivit Legii nr. 312 din 2005. Fermierul în cauză poate lua în arendă, de pildă, bunuri agricole mobile. Exploatarea unor asemenea bunuri (este de presupus că de cele mai multe ori unelte și utilaje agricole) o va face prin prestarea unor servicii altor persoane (temeiul juridic posibil fiind contractul de antrepriză, ori contractul de prestări servicii, dacă putem identifica o figură juridică proprie pentru acest din urmă contract) constând în efectuarea unor lucrări agricole. Nu este exclus, prin urmare, un cumul al calității de proprietar al terenului cu aceea

de arendaș, dar cu privire la alte bunuri, elementul de intersecție principal fiind subiectul de drept, fermierul. Cumulul este lipsit însă de consistență câtă vreme cele două drepturi – de proprietate și de creanță – nu interferează la rândul lor.

O relație – și încă puternică – va exista, în situația în care fermierul independent va lucra terenul dobândit folosind uneltele agricole arendate. Ne putem întreba dacă, din punct de vedere juridic, acest lucru este posibil. Și, în cazul unui răspuns afirmativ, în ce constă temeiul de drept într-o astfel de situație? Există sau nu un conflict de interese între proprietarul beneficiar al serviciilor prestate sieși, dar ca arendaș? Un asemenea conflict există. N-ar împieta însă neapărat asupra relației arendaș-arendator, în situația în care criteriile stabilite în contractul de arendare pentru determinarea arendeii ar consta de pildă într-o sumă fixă pentru unitatea de suprafață lucrată, ar fi așadar riguros determinate iar respectarea lor, ușor de verificat. Aceasta ar exclude suspiciunea ignorării interesului arendașului și avantajarea arendașului, pentru lucrarea agricolă chiar de el executată.

În sfârșit, care ar fi temeiul juridic al relației dintre proprietarul de teren și arendașul care și-l lucrează cu bunurile luate în arendă. Este exclusă o relație contractuală, de pildă un contract de prestare a unor servicii? Socotim că nu, observând totodată că am fi în prezența unui caz de contract cu sine însuși. Instituție ce poate trezi neîncredere de vreme ce, prin definiție, contractul presupune un acord de voință. Ori, un asemenea acord are nevoie de cel puțin două manifestări de voință. Cum pot proveni acestea de la același subiect de drept? Socotim totuși că, prin excepție, acest lucru este posibil, și anume când acel subiect de drept exprimă interese ale mai multor persoane și cumulează mai multe calități. Așa se întâmplă și în ipoteza discutată.

Un eventual temei juridic pentru lucrările executate pe terenul agricol l-ar putea constitui chiar prerogativele dreptului de proprietate. Proprietarul poate, în temeiul dreptului său, să folosească terenul, să-i culeagă fructele și să dispună de acesta. Lucrând terenul – e adevărat cu utilaje luate în arendă – proprietarul își exercită în mod sigur atributul folosinței, și poate chiar pe cel al dispoziției materiale (dacă prin lucrările agricole se aduc modificări ale substanței bunului, de pildă se execută canale de scurgere, terasări pentru plantații de viță de vie, etc).

Este adevărat că exercițiul atributelor dreptului de proprietate oferă temei juridic pentru intervenția asupra terenului. Nu poate justifica însă folosirea uneltelor altuia pentru această intervenție, chiar dacă exploatarea acestor unelte se face în temeiul unui contract de arendare. Acesta produce însă efecte numai între arendaș și arendaș. Exploatarea efectivă, pusă în operă, făcută cu titlu oneros ar trebui să se sprijine – am arătat deja – pe o altă legătură, tot contractuală, și în situația în care executantul lucrărilor și beneficiarul acestora ar fi aceeași persoană, într-o dublă ipostază. În afara unui contract distinct față de cel de arendare, orice fundamentare a relației juridice ar fi fragilă, vulnerabilă. Se poate sintetiza din cele ce preced că fermierul care desfășoară activități independente poate cumula calitatea de arendaș asupra unor bunuri agricole mișcătoare cu aceea de proprietar al terenului dobândit, potrivit Legii nr. 312 din 2005. Poate, în principiu, să-și

lucreze terenul cu bunurile agricole luate de el în arendă. Nu vedem posibilă însă identificarea vreunei situații în care cumulul fermier-arendaș să privească același bun și anume terenul agricol dobândit. Aceasta deoarece, spre deosebire de o ipoteză tratată anterior, în care calitatea de nud proprietar și cea de arendaș puteau coexista asupra aceluiași teren, dreptul de proprietate deplin, nedezmembrat, exclude coabitarea cu un drept de creanță. Iar fermierul despre care discutăm nu poate avea – în această calitate – decât un drept de proprietate deplin, nedezmembrat asupra terenului pe care l-a dobândit. Semnificația calității de fermier se diminuează dacă acesta constituie, de pildă, în folosul altei persoane, un drept de uzufruct asupra terenului. Fermierul apare acum drept un proprietar obișnuit, mai exact un nud proprietar al imobilului agricol. Dacă ar dori să ia în arendă de la uzufructuar chiar terenul asupra căruia a constituit uzufructul, este de presupus că o poate face. Nu calitatea de fermier ce desfășoară activități independente are de astă dată relevanță, ci aceea de arendaș. Ne putem cel mult întreba dacă documentele cerute de art. 5 alin. (3) al Legii nr. 312 din 2005 pentru dovada calității de fermier îi vor putea folosi și pentru proba cunoștințelor agricole pe care trebuie să le aibă arendașul persoană fizică, potrivit art. 3 alin. 2 din Legea arendării.

6. Contractul de arendare este unul *intuitu personae*. Arendarea, fiind un contract sinalagmatic și cu titlu oneros, reprezentarea de către fiecare parte a contraprestației, constituie scopul imediat urmărit prin încheierea sa. Este, așadar, de presupus că nivelul arendeii, plata acesteia și în general executarea corespunzătoare a obligațiilor de către arendaș, precum și exploatarea eficientă a bunurilor agricole, constituie elemente avute în vedere de arendator. Maniera de exploatare a bunurilor agricole, care determină desigur cuantumul arendeii, depinde însă de priceperea arendașului, de calitățile sale individuale, de cunoștințele agricole pe care le are. Aceste calități și competențe nu sunt indiferente arendatorului. Dimpotrivă, în considerarea lor dă în arendă unei anumite persoane și nu alteia. Contractul de arendare este în mod evident încheiat *intuitu personae*. Un argument convingător în acest sens este obligația legală pentru arendașul persoană fizică, de a avea, în formularea dată de art. 3 alin. 3 al Legii nr. 16 din 1994, „...pregătire de specialitate agricolă sau un atestat de cunoștințe agricole ori de practică agricolă...”. La rândul lor, arendașii persoane juridice trebuie să aibă ca obiect de activitate exploatarea bunurilor agricole. Se poate pune problema dacă această cerință impusă subiectelor colective de drept tot de Legea arendării (art. 3 alin. 4) este suficientă pentru susținerea caracterului *intuitu personae* al contractului de arendare, în care una din părți și anume arendașul, aparține categoriei respective de persoane. Aceasta cu atât mai mult cu cât cerința exploatării bunurilor agricole ca obiect de activitate al arendașului persoană juridică nu constituie decât reafirmarea pentru această situație a principiului specialității care caracterizează capacitatea de folosință a persoanelor juridice în general și indiferent de instrumentele juridice prin care dobândesc drepturi și își asumă obligații. Ne întrebăm, în perspectiva unei viitoare reglementări, dacă

legiuitorului n-ar trebui să rețină în sarcina persoanelor juridice ce vor să ia în arendă și alte criterii din care să rezulte capabilitatea lor de a exploata rațional dar eficient bunurile agricole (de pildă cel al unui anume procent cât privește forța de muncă cu pregătire de specialitate pentru domeniul în discuție și (sau) o dotare corespunzătoare cu mașini și utilaje agricole).

Caracterul *intuitu personae* este, în adevăr, mai puțin proeminent la contractele cu arendași persoane juridice. La fel și atunci când persoanele fizice care au luat în arendă ar folosi, permanent sau sezonier, munca altor persoane. Art. 23 al Legea arendării le îngăduie să procedeze în acest fel. Nu credem însă că anumite calități ale arendașului ar înceta să motiveze, chiar și în aceste situații, hotărârea arendatorului de a încredința spre exploatare bunurile sale agricole.

De aceea, am putea împărtăși opinia potrivit căreia caracterul *intuitu personae* nu este de esența ci doar de natura contractului de arendare²⁵, dar într-un sens mai larg și poate neuzual față de consecința obișnuită a acestei distincții. Anume în sensul că arendarea este întotdeauna încheiată în considerarea persoanei arendașului numai că, în determinarea arendatorului de a realiza acordul de voință, greutatea specifică a calităților celui ce urmează să exploateze bunurile agricole, uneori este mai mare, alteori mai puțin semnificativă.

Fie că ține de esența ori numai de natura contractului de arendare, generic vorbind, această trăsătură consacră încă o diferență între locațiune și arendare.

În sfârșit, precizăm și că arendarea se încheie doar în considerarea calităților arendașului, în raport de pildă cu contractul de întreținere, unde caracterul *intuitu personae* se verifică pentru fiecare dintre părți (și este fără îndoială de esența contractului)²⁶.

²⁵ A se vedea în acest sens C.Toader, *op. cit.*, p. 184, nota nr. 1 și autorul citat.

²⁶ În acest sens, C.A. Iași, dec. civ. nr. 636 din 28 aprilie 1999, apud. M.M. Pivniceru, *Contractul de întreținere. Practică judiciară*, București, Edit. Hamangiu, 2006, p. 6–7.