

**PROVOCĂRI PE TEMA RISCULUI ÎN CONTRACTUL
DE ARENDARE**

CODRIN MACOVEI

1. Preliminarii

În dreptul roman, arendarea pământurilor, ca o ultimă aplicație a locațiunii lucrurilor, era cunoscută încă din secolul I a. H. Prin intermediul acestui contract consensual, proprietarul-arendator (*locator*) transmitea lucrul (*prestare rem*) în folosința arendașului (*conductor*) care devenea astfel detentor pentru un preț (*merces*) constând într-o sumă de bani sau într-o cotă parte din recoltă.

Arendarea se făcea pe un termen de cinci ani, perioadă inspirată din sistemul dreptului public roman în care, cu ocazia recensământului efectuat din cinci în cinci ani, cenzorii atribuiau particularilor anumite suprafețe de teren. Tot dreptul roman a reglementat și arendarea perpetuă, sub forma emfiteozei. Aceasta crea în persoana emfiteotului obligat la cultivarea terenului și culegerea fructelor în schimbul unui preț stabilit în bani (*canon*) un drept real, transmisibil urmașilor.

De-a lungul Evului mediu, arendarea pământurilor s-a practicat în toate țările europene, în anumite cazuri luând o amploare deosebită și datorită faptului că reprezenta o soluție pentru incapacitatea economiei feudale de a se adapta producției de piață și relațiilor marfă-bani.

În Țările Române arendarea constituie un mod de exploatare a moșiilor atestat încă din secolul al XVII-lea¹, cunoscând o dezvoltare constantă și de durată². Statul comunist a întrerupt însă această evoluție, interzicând prin mai multe acte normative³ practicarea arendării, întrucât aceasta era percepută ca o formă de *exploatare a omului de către om*⁴. Datorită politicii statului comunist de colectivizare și „exploatare științifică în agricultură”, arendarea a fost timp de

¹ Pentru dezvoltări, a se vedea I. Constantinescu, *Arendășia în agricultura Țării Românești și a Moldovei până la Regulamentul Organic*, Ed. R.S.R., București, 1985, *passim*.

² Pentru un istoric al arendării în agricultura românească, a se vedea, de exemplu V.-V. Bică, *Contractul de arendare*, Ed. Cernaprint, București, 2005, p. 9-38.

³ Este vorba, în special, despre Legea nr. 187 din 23 martie 1945 și Decretul nr. 115 din 28 martie 1959.

⁴ Chiar acesta era titlul Decretului nr. 115 din 28 martie 1959: *pentru lichidarea rămășițelor oricăror forme de exploatare a omului de către om în agricultură, în scopul ridicării continue a nivelului de trai material și cultural al țărănimii muncitoare și al dezvoltării construcției socialiste*.

50 de ani exclusă din categoria modalităților de punere în valoare a bunurilor agricole.

Legea arendării nr. 16 din 5 aprilie 1994⁵ a fost actul normativ care a reintrodus în dreptul civil român arendarea, încercând să adapteze acest contract atât dispozițiilor existente în Codul civil, cât și situației agriculturii românești de după 1990⁶.

Prin urmare, pentru toate persoanele care nu dispun de mijloacele necesare pentru a accede la calitatea de proprietari ai bunurilor agricole, noua lege pune la dispoziție un instrument prin care se poate asigura cel puțin folosința acestora.

Poziția pe care se situează arendașul este însă una caracterizată de o anumită fragilitate determinată de interesul proprietarilor de a da în arendă doar pe termene scurte, evitând reînnoirea contractului, și de a percepe o arendă cât mai oneroasă. De aceea, legiuitorul trebuie să promoveze măsuri în vederea asigurării respectării echilibrului între interesele celor două părți contractante. De maniera în care legiuitorul înțelege să se achite de această sarcină este legat în mod direct și nivelul investițiilor în agricultură, știut fiind faptul că investitorii privați preferă alte sectoare ale economiei, mai rentabile.

În acest sens, majoritatea statelor din Europa au adoptat măsuri prin care se vizează asigurarea stabilității contractului, modicitatea arendei plătită de arendaș și interesarea acestuia în a deveni proprietar. De exemplu, în Franța, politica de încurajare a locațiunii bunurilor agricole⁷ se traduce prin următoarele aspecte:

- ◇ durata minimă a contractului de arendare este de nouă ani;
- ◇ imposibilitatea inserării în contract a unor pacte comisorii și existența unui regim restrictiv al pronunțării de către instanțe a rezilierii contractului (numai pentru cauze grave și persistente);

⁵ Legea arendării nr. 16 din 5 aprilie 1994, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 91 din 7 aprilie 1994, completată și modificată prin: Legea nr. 58 din 17 iunie 1995, Legea nr. 65 din 25 martie 1998, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 157 din 7 noiembrie 2002, Legea nr. 350 din 10 iulie 2003, Legea nr. 247 din 19 iulie 2005, Legea nr. 276 din 5 octombrie 2005.

⁶ Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Universul Juridic, București, 2001, ediția a III-a p. 273 și urm.; D. Macovei, I. E. Cadariu, *Drept civil, Contracte*, Ed. Junimea, Iași, 2004, p. 184 și urm.; E. Safta-Romano, *Contracte civile. Încheiere. Executare. Încetare*, Ed. Polirom, Iași, 1999, ediția a III-a, p. 153-154; I. Dogaru (coord.), *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. All Beck, București, 2004, p. 702.

⁷ Este vorba despre Codul civil francez art. 1764 și urm., completat de o serie de legi datând din 1945, 1946, 1947, 1980, 1984 și 1988 care alcătuiesc astăzi conținutul Codului rural art. L. 411-1 – L. 481-1 și R. 411-1 – R. 464-1.

◇ dreptul la reînnoirea automată a contractului de arendare; acest drept poate deveni inaplicabil doar în situația în care arendatorul dorește să realizeze chiar el exploatarea agricolă;

◇ arenda plătită nu este liber stabilită de către părțile contractante, ea fiind determinată (sub aspectul unor praguri maxime și minime) anual de către autoritățile fiecărui departament (prefectura);

◇ arendașul se bucură de un drept de preempțiune în caz de vânzare a bunurilor agricole⁸.

Fără a greși, putem afirma că și legiuitorul român a intuit toate aceste direcții de acțiune. Din păcate, însă, Legea nr. 16/1994 realizează o transpunere în practică care lasă mult de dorit, majoritatea instituțiilor prevăzute de lege rămânând fără aplicare practică. Este cazul procedurii prin care se poate obține reînnoirea contractului (art.12), stabilirea arendei (art. 14) etc⁹. Chiar și aspectele legate de forma contractului constituie obiect al unor interpretări contradictorii¹⁰. În ceea ce privește dreptul de preempțiune de care se bucura arendașul (art. 9), considerăm că în mod greșit acesta a fost înlăturat prin ultimele modificări aduse Legii arendării. Chiar dacă măsura eliminării, prin art. 8 din Titlul X al Legii nr. 247/2005¹¹, a dreptului de preempțiune pentru înstrăinarea terenurilor din extravilan vizează stimularea comasării parcelelor și loturilor de teren în vederea constituirii unor corpuri de proprietate mai mari, noi suntem de părere că, dimpotrivă, dreptul de preempțiune al arendașului urmărea tocmai mărirea unor parcele, prin întregire, în vederea unei mai bune organizări a exploatarei terenului agricol și dimensionarea corespunzătoare a exploatarei agricole, pentru aplicarea cât mai eficientă a tehnologiilor moderne (tocmai în aceasta rezidă interesul arendașului)¹².

Tocmai prin prisma acestor neajunsuri ale Legii nr. 16/1994, instituțiile fundamentale ale contractului de arendare devin și mai importante în asigurarea

⁸ Pentru mai multe amănunte, a se vedea: F. C. Dutilleul, Ph. Delebecque, *Contrats civils et commerciaux*, Ed. Dalloz, Paris, 2002, a VI-a ed., p. 341-346, 385-386; A. Bénabent, *Les contrats spéciaux civils et commerciaux*, Ed. Montchrestien, Paris, 2001, a V-a ed., p. 269-270; J. Huet, sub coordonarea lui J. Ghestin, *Traité de droit civil. Les principaux contrats spéciaux*, Ed. Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence (L.G.D.J.), Paris, 1996, a II-a ed., p. 887-896.

⁹ Pentru dezvoltări, a se vedea C. Macovei, *Contracte civile*, Ed. Universității Al. I. Cuza, Iași, 2005, vol. II, p. 7-50.

¹⁰ *Ibidem*, p. 29-32.

¹¹ Legea nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 653 din 22 iulie 2005, modificată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 127 din 15 septembrie 2005 și Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 209 din 22 decembrie 2005.

¹² Dreptul de preempțiune al arendașului este, de altfel, prevăzut în majoritatea legislațiilor țărilor vestice (Franța, Belgia, Olanda, Portugalia, Italia, Elveția, Suedia etc.).

certitudinii drepturilor și obligațiilor părților. Una din aceste instituții considerăm că este și aceea care reglementează riscul în contractul de arendare (și aceasta nu doar din pricina fenomenelor naturale înregistrate în țara noastră, care au atras în ultimii ani pierderi record în agricultură).

Pentru a trasa liniile generale ale analizei noastre, revenim la dispozițiile legale în vigoare, reținând că arendarea este *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 stabilite de părți*. Această definiție este conținută de art. 2 al Legii arendării nr. 16/1994, ce completează dispozițiile Codului civil cuprinse în articolele 1454-1461 și 1465-1469 din Capitolul IV – *Despre regulile particulare la arendare* – aparținând titlului ce enunță regulile locațiunii.

Codul civil (art. 1413 alin. (3) și art. 1411) se limita să enunțe că arendarea este locațiunea fondurilor rurale (adică contractul prin care una din părți se îndatorește a asigura celeilalte folosința unui fond rural pe timp determinat, pentru un preț determinat)¹³. Față de această caracterizare, noile delimitări sunt binevenite.

Totuși, unele precizări se impun:

- considerăm că încheierea contractului de arendare are, în continuare, ca principală consecință juridică, transmiterea folosinței bunurilor agricole; într-o exprimare ușor stângace, legiuitorul deplasează însă centrul de greutate al definiției către scopul în care are loc această transmitere, și anume *exploatarea*, adică totalitatea lucrărilor de punere în valoare a bunurilor agricole, în schimbul unui preț;

- utilizarea termenului de *preț* este una ce pare a fi lipsită de substanță, nefiind urmată nici de o ancorare adecvată în cuprinsul legii, și nici de o conturare a conținutului său exclusiv în bani; astfel, Legea arendării nu utilizează acest termen decât în definiția prezentă în articolul 2, în rest preferând noțiunea specifică de *plată a arendeii* (spre exemplu, art. 5 alin. (1) lit. e, art. 6 alin. (5), art. 8 alin. (2) sau art. 13 din Legea nr. 16/1994); în plus, arenda poate fi plătită și sub forma unei alte contraprestații din partea arendașului, nu neapărat în bani; Codul civil ia în considerare și ipoteza plății ei în produse, dar și pe aceea a unui regim mixt al plății, în bani și produse;

¹³ A se vedea și Gh. Beleiu, *Contractul de arendare*, în *Dreptul* nr. 6/1995, p. 24; I. Adam, *Contractul de arendare*, în *Dreptul* nr. 6/1995, p. 12 și urm.; R. Popescu, *Contractul de arendare*, în *Dreptul* nr. 6/1995, p. 23 și urm.; A. Cojocaru, B. Pătrașcu, *Contractul de arendare. Obiect. Efecte. Încetare.*, în R.D.C. nr. 5/1996; L. Lefterache, C.M. Crăciunescu, *Legea arendării*, Ed. All, București, 2000, p. 12-14.

▪ definiția analizată surprinde anumite elemente ce țin de esența contractului de arendare, cum ar fi: calitatea cerută arendatorului pentru a putea încheia contractul, scopul în care se dau în arendă bunuri agricole, necesitatea determinării duratei și a prețului, dar omite să facă referire la faptul că acest contract este unul solemn¹⁴;

▪ este important de subliniat că arendarea este o varietate a contractului de locațiune.

Față de aceste nuanțări, am putea defini arendarea ca fiind acel *contract solemn, varietate a contractului de locațiune, prin care una dintre părți, numită arendator, transmite celelalte părți, numite arendaș, dreptul de a folosi și de a exploata anumite bunuri agricole, pe o durată determinată și în schimbul unui preț numit arendă.*

2. Problematika riscului în contractul de arendare

În contractul de arendare, o parte exploatează bunul unei alte persoane, în schimbul unui preț numit arendă, pentru a realiza profit din vinderea produselor agricole (a recoltei) astfel obținute.

Tocmai această specificitate a contractului de arendare a cauzat de-a lungul timpului unele probleme în determinarea persoanei care va suporta riscul în contractul de arendare.

Enunțând problematica riscului, observăm că trebuie să ne concentrăm atenția asupra a două obiecte derivate: bunul agricol, ce aparține arendatorului, și recolta, ce aparține în principiu arendașului și prin realizarea căreia urmărește să rămână cu profit după ce achită arenda.

Operând această distincție, ne este mai ușor să urmărim consecințele imposibilității executării obligațiilor asumate de părți datorită intervenției forței majore sau a cazului fortuit. Practic, problema riscului poate să se pună fie în privința pieririi bunului arendat – care atrage imposibilitatea exploatării bunului și a obținerii recoltei, fie în privința pieririi recoltei – care atrage imposibilitatea realizării de profit de către arendaș.

Legea arendării nu ne oferă un îndreptar pentru suportarea riscurilor în contractul de arendare, întrucât art. 21 dispune în alin. (1) că în contractul de arendare părțile *pot stabili cazurile și limitele suportării daunelor produse de calamități naturale*, iar în alin. (2) că în contractul de arendare părțile *pot să prevadă suportarea pierderilor totale sau parțiale ale bunurilor arendate ca*

¹⁴ Pentru o altă opinie, a se vedea F. Scriciu, *Arendarea bunurilor agricole*, Ed. Tehnică agricolă, București, 1994, p. 11 și urm.

urmare a unor cazuri fortuite sau de forță majoră. Trecând peste utilizarea improprie a noțiunii de calamități naturale în alin. (1) și a cazului fortuit sau de forță majoră în alin. (2)¹⁵, aceste dispoziții ar fi putut fi omise, căci nu aduc nimic în plus față de dreptul comun, care lasă părților libertatea de a negocia clauzele contractuale de suportare a riscului. Totuși, distincția operată de lege între ceea ce ar părea să fie numit *riscul contractului* în alin. (1) și *riscul bunului* în alin. (2) a fost preluată de literatura de specialitate¹⁶. În ceea ce ne privește, dorim să utilizăm formula de *risc al pieirii fortuite a bunului* și de *risc al pieirii fortuite a recoltei*, atât din rațiuni didactice, dar și fiindcă ne situăm pe o poziție ușor diferită.

Prin noțiunea de risc al contractului înțelegem determinarea părții contractante care suportă consecințele ce decurg din imposibilitatea fortuită de executare a obligației de către una din părți. Din acest punct de vedere, principalele obligații în contractul de arendare constau în transmiterea folosinței asupra unor bunuri agricole, respectiv plata arendei. Acest contract nu este translativ de proprietate, deci prin riscul contractului nu ne interesează în rizico-pericolul cui rămâne bunul agricol. În cadrul acestui contract nu poate prezenta interes riscul pieirii bunului *per se*, ci doar dacă în această ipoteză arendatorul mai poate solicita plata arendei sau nu. Reamintim că arendatorul poate fi un simplu deținător al bunului agricol, deci rezolvarea problemei suportării pieirii bunului ne trimite la un alt raport juridic decât cel al arendării. Menționăm că, în principiu, aceste persoane vor suporta riscul doar proporțional cu dreptul pe care îl au asupra lucrului¹⁷. Este adevărat că alin. (2) al articolului citat ne dă alte indicații, însă ele sunt eronate. Chiar din conținutul legii rezultă, pentru arendaș, obligația de a asigura bunurile agricole, deci, ce sens ar mai avea negocierile părților pe tema pieirii fortuite? Mai apoi, după cum vom observa în continuare, chiar în ceea ce privește suportarea riscurilor imposibilității executării obligației sale de plată a arendei, legea prevede anumite atenuări pentru arendaș (suportarea riscurilor și de către arendator, posibilitatea reducerii chiriei). Prin urmare, cum s-ar putea concepe ca arendașul să suporte el, fără nici o culpă, pieirea bunului agricol? Contractul de arendare ar deveni mult prea oneros pentru această parte contractantă, în condițiile în care profitul său eventual este cu mult depășit de valoarea bunului agricol.

¹⁵ Din tratarea în două alineate distincte a calamităților naturale și a cazurilor fortuite sau de forță majoră, am putea concluziona că suntem în prezența a două noțiuni diferite din punct de vedere juridic...

¹⁶ Astfel, majoritatea autorilor care tratează problema disting, la rândul lor, între riscul bunului și riscul contractului sau riscul neexecutării contractului – a se vedea, de exemplu, Fr. Deak, *op. cit.*, p. 281-284; D. Macovei, I. E. Cadariu, *op. cit.*, p. 193-194.

¹⁷ C. Toader, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. All Beck, București, 2003, p. 189.

3. Riscul pieirii fortuite a bunului arendat

Riscul pieirii fortuite a bunului arendat va fi suportat de arendator prin aplicarea regulii *res perit debitori*. Aceeași regulă se va aplica și în cazul în care calitatea de arendator o are uzufructuarul sau alt titular de drepturi reale.

În situația în care bunul arendat *se strică în totalitate prin caz fortuit, contractul este de drept desfăcut* (art. 1423 din Codul civil) – datorită lipsei bunului agricol, contractul nu mai poate fi executat. În acest caz, nici arendatorul nu mai poate cere plata arendeii, dar nici arendașul predarea unui alt bun. În situația în care pieirea este parțială, arendașul va avea posibilitatea să ceară o reducere proporțională de preț sau desființarea contractului, dacă bunul este afectat într-o manieră ce îl face impropriu continuării unei exploatare profitabile. Sarcina aprecierii îi revine judecătorului, dar nici de această dată părțile nu pot solicita acordarea de despăgubiri întrucât pieirea se produce fără vreo culpă din partea uneia dintre ele. Arendatorul va trebui totuși să achite cheltuielile făcute de arendaș, dacă el va păstra, în urma desființării contractului, o parte din bunul agricol ce a supraviețuit distrugerii și îi va culege recolta (art. 484 din Codul civil). La fel, va trebui să restituie arenda plătită în avans fiindcă o deține fără cauză.

Menționăm că, în cazul în care bunul pierit se afla deja în folosința arendașului, el va trebui să facă dovada că distrugerea s-a produs fără culpa sa, din cauze fortuite. Aceasta se datorează prezumției relative de culpă a arendașului în păstrarea necorespunzătoare a bunului (el este cel ce are obligația de a păstra în bune condiții bunul și de a-l restitui întocmai la încheierea contractului). Invers, dacă pieirea s-a produs înainte de predare către arendaș, arendatorul va trebui să facă dovada pieirii fortuite, el fiind debitorul obligației de predare în temeiul încheierii contractului.

Dacă pieirea s-a produs după punerea în întârziere a arendașului în legătură cu executarea obligației sale de restituire a bunului agricol, atunci riscul va fi suportat de către arendaș, cu excepția cazului când dovedește că pieirea ar fi avut loc și la arendator (art. 1074 alin. (2) și 1156 alin. (2) din Codul civil).

4. Riscul pieirii fortuite a recoltei

În caz de pieire fortuită, totală sau parțială a recoltei, riscul va fi suportat în funcție de modul în care a fost stabilită arenda:

■ Dacă arenda a fost stabilită *în natură* (arendă fixă, de exemplu: 250 kg de porumb, sau arendă procentuală, de exemplu: 40% din producția de grâu), riscul va fi suportat atât de arendator, cât și de arendaș, conform art. 1469 din Codul civil. În acest caz, pierderea va fi suportată de fiecare contractant

proporțional cu cota-parte ce îi revine conform contractului. Însă, în ipoteza în care recolta pierde după ce a fost strânsă, iar arendașul a fost pus în întârziere în legătură cu plata acesteia, riscul va fi suportat de către el (alin. (2) al art. 1469). Din această dispoziție a Codului, putem stabili că aceeași formulă de suportare a riscurilor se aplică și produselor agricole după culegerea recoltei.

■ În cazul în care arenda a fost stabilită *în bani*, riscul va fi suportat de către arendaș. Explicația constă în aceea că această obligație este una de a da, ce are ca obiect o sumă de bani, executarea sa în natură fiind întotdeauna posibilă. Atunci când arendarea pe bani s-a încheiat pe mai mulți ani și, din caz fortuit, pierde întreaga recoltă sau cel puțin jumătate din ea, arendașul are dreptul de a cere reducerea arendei (art. 1457 din Codul civil). El beneficiază însă de această înlesnire doar la finalul contractului, când va trebui să se observe dacă aceste pierderi nu au fost compensate de recolte mai bogate din ceilalți ani. Doar în mod excepțional, dacă pierderea recoltei dintr-un an afectează activitatea arendașului într-o manieră substanțială, judecătorul va putea acorda o scădere provizorie a arendei proporțional cu pierderea suferită. O astfel de soluție va putea fi pronunțată doar după o atentă cântărire a circumstanțelor cauzei. Atunci când arendarea s-a încheiat doar pe durata unui an și, din caz fortuit, pierde întreaga recoltă sau cel puțin jumătate din ea, arendașul beneficiază întotdeauna de reducerea proporțională a arendei (art. 1459 din Codul civil). Aceste măsuri de sprijinire a arendașului nu vor putea primi aplicare atunci când recolta a fost deja culeasă, întrucât art. 1459 din Codul civil dispune că *Nu se va face scăzământ, când pierderea fructelor se va fi întâmplat după culegerea lor.*

5. Controverse

Față de cele exprimate mai sus, trebuie să precizăm că, potrivit opiniei unui autor¹⁸, Codul civil utilizează o terminologie conform căreia arenda stabilită într-o cantitate fixă de produse este asimilată arendării pe bani. O astfel de distincție ar avea consecințe importante. În primul rând, regula suportării riscului atât de arendaș, cât și de arendator ar putea fi aplicată doar în ipoteza în care arenda este stabilită sub forma unei cote-părți din recoltă – arendă procentuală (spre exemplu, 25% din producția de pere), sau a unei cantități determinate de produse din recoltă – arendă fixă (spre exemplu, 300 de kg de prune din recolta realizată de pe livada arendată). În cel de-al doilea rând, pentru o arendă determinată într-o cantitate determinată de produse (dar fără a se preciza că face parte din recolta arendașului), vom aplica regulile arendeii în bani, adică riscul se

¹⁸ Fr. Deak, *op. cit.*, p. 283-284.

suportă de către arendaș. În ceea ce ne privește, rezervele pe care ne-am îngădui să le exprimăm vizează temeiul în care se operează distincția între arenda procentuală și cea fixă. Lectura dispozițiilor Codului incidente materiei arendării pare a nu susține apropierea dintre arenda fixă și arenda în bani, fiindcă în cadrul secțiunii dedicate *arendării pe fructe* întâlnim menționată în art. 1467 arenda ca parte din recolta arendașului (*arenda să se plătească ca o parte din fructe*). Deci aceasta este o variantă a arendării pe fructe, în timp ce cealaltă variantă nu poate fi decât arenda fixă, cantitate determinată de produse agricole (3.000 kg de sfeclă la hectar).

În final, dorim să subliniem că părțile sunt libere să stabilească în contract clauze referitoare la suportarea riscurilor. Dispoziții în acest sens există în Legea arendării (art. 21), dar și în Codul civil. Astfel, arendașul poate să-și asume suportarea întru-totul a cazurilor fortuite (art. 1460). O asemenea clauză este de strictă interpretare, înțelegându-se că arendașul va suporta riscurile ordinare (grindina, bruma, înghețul), dar și pe cele extraordinare (inundație de amploare, cutremur, război) numai dacă le-a menționat expres pe ultimele – art. 1461 din Codul civil.

6. Proiectul Codului civil

În Proiectul de Cod civil, dispozițiile privind arendarea sunt integrate în capitolul dedicat tratării contractului de locațiune, secțiunea a treia a acestuia cuprinzând regulile particulare în materia arendării (art. 1442-1462).

În problema care face obiectul studiului nostru, art. 1452 prevede că părțile pot conveni în contract în privința cazurilor și limitelor suportării daunelor produse de calamități naturale. Nu este însă vorba despre o rezolvare a contradicțiilor pe care le-am regăsit în Legea nr. 16/1996, fiindcă alin. (1) al articolului următor reia aceeași dispoziție: *părțile pot să prevadă prin contractul de arendare suportarea pierderilor totale ori parțiale ale bunurilor arendate ca urmare a unor cazuri fortuite sau de forță majoră*. Să poată fi vorba în primul caz despre daune produse prin calamități recoltei și nu bunurilor agricole? Considerăm că de această dată legiuitorul trebuie să opteze pentru o variantă mai clară de exprimare.

O noutate binevenită o reprezintă detalierea obligației de asigurare ce îi incumbă arendașului. Astfel, Proiectul de Cod civil prevede că arendașul este dator să asigure bunurile agricole, dar numai pentru riscul pieririi recoltei ori al pieririi animalelor din cauza unor calamități naturale. Această obligație există chiar și în lipsa prevederii în contractul de arendare a unei clauze exprese în acest sens (alin. (2) al art. 1453). Noutatea este binevenită dacă avem în vedere

că arendașul nu este obligat să suporte pieirea bunului agricol, cel interesat în asigurarea acestuia fiind arendatorul. Ceea ce bulversează însă este prevederea referitoare la animale: de obicei ele sunt bun agricol, iar sporul lor este recolta (sau parte a acesteia).

Art. 1454 prevede că atunci când întreaga recoltă a unui an sau cel puțin o jumătate din ea piere, arendașul poate beneficia de reducerea proporțională a arendeii dacă aceasta a fost stabilită în bani. De la această regulă sunt prevăzute două situații în care arendașul nu va mai putea obține reducerea arendeii (art. 1455). Prima excepție vizează cazul în care pieirea recoltei a avut loc după ce aceasta a fost culesă, iar cea de-a doua situația când cauza pagubei era cunoscută de la data încheierii contractului (deci contractul avea un caracter aleatoriu în ceea ce îl privește pe arendaș).

În cazul arendării convenite pe mai mulți ani, reducerea va fi acordată doar la finalul contractului, când se va avea în vedere, mai întâi, și o compensare a pierderilor și câștigurilor înregistrate pe parcursul tuturor anilor. Dispare posibilitatea de a se obține o scădere provizorie a arendeii.

Art. 1456 ne vorbește despre regulile suportării riscului pierii fructelor în cazul în care arenda se plătește în fructe. Nu înțelegem de ce autorii Proiectului nu utilizează și de această dată noțiunea de pieire a recoltei, deși este evident că fac trimitere la aceasta. Astfel, în alin. (1) al acestui articol ni se spune că atunci când arenda este plătită în fructe, pieirea fructelor de împărțit este suportată în comun, iar în alin. (2) se adaugă că, dacă pieirea s-a produs după culegerea fructelor, cota cuvenită fiecăruia se consideră ca și cum nu ar fi fost pierdută, partea aflată în întârziere sau în culpă fiind obligată să plătească celeilalte părți cota cuvenită ori să o compenseze dacă pierderea a fost numai parțială. Se prevede că această din urmă regulă nu va primi aplicare dacă se dovedește că fructele ar fi pierit chiar dacă împărțirea lor se făcea la timp.

Dacă art. 1456 ar fi conținut o regulă incidentă arendării pe fructe, dar aplicabilă în mod diferit față de arendarea pe bani numai în cazul pierii fructelor culese, atunci alin. (2) ar fi trebuit să lipsească. Prin urmare, considerăm că se face referire tot la pieirea recoltei, iar regula suportării riscului nu va mai fi de această dată influențată de anvergura pierii (întreaga recoltă sau numai jumătate din aceasta).

7. Concluzii

În contractul de arendare problema riscului poate să se pună fie în privința pierii bunului arendat – care atrage imposibilitatea exploatării bunului și a obținerii recoltei, fie în privința pierii recoltei – care atrage imposibilitatea realizării de profit de către arendaș.

Prin noțiunea de risc al contractului înțelegem determinarea părții contractante care suportă consecințele care decurg din imposibilitatea fortuită de executare a obligației de către una din părți. Din acest punct de vedere, principalele obligații în contractul de arendare constau în transmiterea folosinței asupra unor bunuri agricole, respectiv plata arendei. Acest contract nu este translativ de proprietate, deci prin riscul contractului nu ne interesează în rizico-pericolul cui rămâne bunul agricol. În cadrul acestui contract nu poate prezenta interes riscul pieirii bunului *per se*, ci doar dacă în această ipoteză arendatorul mai poate solicita plata arendei sau nu. Arendatorul poate fi un simplu deținător al bunului agricol, deci rezolvarea problemei suportării pieirii bunului ne trimite la un alt raport juridic decât cel al arendării. Menționăm că, în principiu, aceste persoane vor suporta riscul doar proporțional cu dreptul pe care îl au asupra lucrului. Riscul pieirii fortuite a bunului arendat va fi suportat de arendator prin aplicarea regulii *res perit debitori*. Aceeași regulă se va aplica și în cazul în care calitatea de arendator o are uzufructuarul sau alt titular de drepturi reale. În cazul în care bunul pierit se afla deja în folosința arendașului, el va trebui să facă dovada că distrugerea s-a produs fără culpa sa, din cauze fortuite. Aceasta se datorează prezumției relative de culpă a arendașului în păstrarea necorespunzătoare a bunului. Invers, dacă pieirea s-a produs înainte de predare către arendaș, arendatorul va trebui să facă dovada pieirii fortuite, el fiind debitorul obligației de predare în temeiul încheierii contractului. Dacă pieirea s-a produs după punerea în întârziere a arendașului în legătură cu executarea obligației sale de restituire a bunului agricol, atunci riscul va fi suportat de către arendaș, cu excepția cazului când dovedește că pieirea ar fi avut loc și la arendator (art. 1074 alin. (2) și 1156 alin. (2) din Codul civil).

În caz de pieire fortuită, totală sau parțială a recoltei, riscul va fi suportat în funcție de modul în care a fost stabilită arenda. Dacă arenda a fost stabilită *în natură*, riscul va fi suportat atât de arendator, cât și de arendaș. În acest caz, pierderea va fi suportată de fiecare contractant proporțional cu cota-parte ce îi revine conform contractului. Însă, în ipoteza în care recolta piere după ce a fost strânsă, iar arendașul a fost pus în întârziere în legătură cu plata acesteia, riscul va fi suportat de către el (alin. (2) al art. 1469). Din această dispoziție a Codului, putem stabili că aceeași formulă de suportare a riscurilor se aplică și produselor agricole după culegerea recoltei. Dacă arenda a fost stabilită *în bani*, riscul va fi suportat de către arendaș. Explicația constă în aceea că această obligație este una de a da, ce are ca obiect o sumă de bani, executarea sa în natură fiind întotdeauna posibilă. Atunci când arendarea pe bani s-a încheiat pe mai mulți ani și, din caz fortuit, piere întreaga recoltă sau cel puțin jumătate din ea, arendașul are dreptul de a cere reducerea arendei (art. 1457 din Codul civil). El beneficiază

însă de această înlesnire doar la finalul contractului, când va trebui să se observe dacă aceste pierderi nu au fost compensate de recolte mai bogate din ceilalți ani. Opinia conform căreia arenda stabilită într-o cantitate fixă de produse este asimilabilă arendării pe bani, destabilizează însă sistemul propus, aducând în contractul de arendare un plus de nesiguranță în ceea ce privește suportarea riscurilor. Rezervele pe care ne-am îngăduit să le exprimăm au vizat lipsa temeiului în care se operează distincția între arenda procentuală și cea fixă.

Proiectul Codului civil nu rezolvă nici una dintre problemele semnalate. Dimpotrivă. Deși operează o mai clară distincție între arenda în bani și arenda pe fructe, prevăzându-se expres și regulile suportării riscului pentru situația pierii recoltei după ce a fost culeasă, noile dispoziții nasc alte nelămuriri. Este vorba despre utilizarea unor sintagme precum *asigurarea bunurilor agricole pentru riscul pierderii recoltei*, confuzia între animale ca bun agricol și animale ca spor natural, sau utilizarea neinspirată a termenilor de recoltă și fructe.

Toate problemele semnalate îndepărtează reglementarea legală de o înțelegere facilă a soluțiilor ce sunt oferite părților contractului de arendare în privința suportării riscurilor. Dacă, în plus, arendașul nu poate proiecta o imagine a șanselor sale de a realiza câștiguri în urma încheierii unui astfel de contract, întrucât aceasta este bruiată de incertitudini juridice, înseamnă că finalitatea normelor juridice în discuție a fost ratată.

RISQUES DE PERTE DANS LES BAUX RURAUX

- Résumé -

Pour tous ceux dont les capacités financières sont insuffisantes pour accéder à la propriété, le bail permet au moins d'acquérir un titre de jouissance pour exploiter. Mais on parle d'une jouissance fragile.

La perte de la chose louée par suite de la force majeure est à la charge du bailleur. Propriétaire de la chose, il supporte les risques de sa perte, ainsi que ceux du contrat puisque débiteur de l'obligation de faire jouir le preneur, il ne peut plus s'exécuter: il ne saurait, donc, plus prétendre au paiement des loyers. Par voie de conséquence, faut d'objet, le louage se trouve résilié. L'application conjuguée des deux règles: *res perit domino* et *res perit debitori*, qui gouvernent la théorie des risques, ne soulève aucune hésitation. Et, dès la réalisation du risque, les obligations réciproques des parties sont symétriquement, et simultanément, anéanties. Mais aussi, il est loisible aux parties de prévoir que l'une ou l'autre sera tenue plus rigoureusement. Le cas de perte partielle est également envisagé: le preneur a une option: il peut soit vouloir continuer le bail moyennant une diminution de prix, soit en demeurer la résiliation. En matière de prix, appelé fermage, les choses sont beaucoup plus compliquées, car notre législation ne connaît pas des règles tout aussi claires.