



Republica Moldova
CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

DECIZIE
DE INADMISIBILITATE

a sesizării nr. 94g/2021

privind excepția de neconstituționalitate a articolului 15 alin. (4) din Legea nr.
198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură

(dreptul de preemțiune al arendașului)

CHIȘINĂU

2 noiembrie 2021

Curtea Constituțională, judecând în componența:

nei Domnica MANOLE, *Președinte*,
dlui Nicolae ROȘCA,
nei Liuba ȘOVA,
dlui Serghei ȚURCAN,
dlui Vladimir ȚURCAN, *judecători*,
cu participarea nei Dina Musteața, *asistent judiciar*,

Având în vedere sesizarea înregistrată pe 27 aprilie 2021,
Examinând admisibilitatea sesizării menționate,
Având în vedere actele și lucrările dosarului,
Deliberând pe 2 noiembrie 2021, în camera de consiliu,

Pronunță următoarea decizie:

ÎN FAPT

1. La originea cauzei se află sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a articolului 15 alin. (4) din Legea nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură, abrogată prin Legea nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, ridicată de dna Eugenia Conoval, notar, parte în dosarul nr. 2-1140/2019, pendinte la Judecătoria Soroca, sediul Florești.

2. Sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a fost trimisă la Curtea Constituțională de dna judecător Rosița Rusu-Parii de la Judecătoria Soroca, sediul Florești, în baza articolului 135 alin. (1) literele a) și g) din Constituție.

A. Circumstanțele litigiului principal

3. Prin contractul de arendă din 13 septembrie 2016, dna Ina Rotariu a transmis în folosința S.R.L. „Agrounigrup” un teren agricol (nr. cadastral 4544313.472) situat în extravilanul comunei Prajila, raionul Florești. Contractul respectiv a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile și prevedea că terenul se transmite în arendă pentru doi ani (1 ianuarie 2017 – 31 decembrie 2019).

4. Pe 28 aprilie 2017, dna Ina Rotariu a vândut terenul menționat *supra* dlui Gheorghe Pînzaru. Contractul de vânzare-cumpărare a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile pe 3 mai 2017.

5. Pe 23 octombrie 2018, dl Gheorghe Pînzaru a donat terenul menționat *supra* dlui Sergiu Cobîlaș. Contractul de donație a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile pe 23 octombrie 2018.

6. Prin scrisoarea din 24 ianuarie 2019, dl Sergiu Cobîlaș a informat arendașul S.R.L. „Agrounigrup” despre intrarea în posesie și folosință a terenului agricol menționat *supra*, însămânțarea acestui teren cu grâu și l-a prevenit despre eventualele consecințe ale uzurpării dreptului de proprietate.

7. Pe 20 august 2019, S.R.L. „Agrounigrup” a expediat notificările prealabile către dna Ina Rotariu, dl Gheorghe Pînzaru, dl Sergiu Cobîlaș, dna Eugenia Conoval, notar public, Agenția Servicii Publice și Primăria com. Prajila cu propunerea de a soluționa neînțelegerile pe cale amiabilă.

8. Pe 21 noiembrie 2019, S.R.L. „Agrounigrup” a formulat o cerere de chemare în judecată privind exercitarea dreptului de preemțiune la vânzarea terenului litigios și constatarea nulității contractului de donație împotriva domnilor Ina Rotariu, Gheorghe Pînzaru, Sergiu Cobîlaș, dnei Eugenia Conoval, notar public, și Agenției Servicii Publice, Departamentul cadastru, Serviciul cadastral teritorial Florești.

9. În ședința de judecată, dna notar Eugenia Conoval a ridicat excepția de neconstituționalitate a articolului 15 alin. (4) din Legea nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură.

10. Prin Încheierea din 18 iunie 2020, Judecătoria Soroca, sediul Florești, a admis cererea privind ridicarea excepției și a sesizat Curtea Constituțională, în vederea soluționării acesteia.

B. Legislația pertinentă

11. Prevederile relevante ale Constituției sunt următoarele:

Articolul 46

Dreptul la proprietate privată și protecția acesteia

„(1) Dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate.

[...]”

Articolul 54

Restrângerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți

„(1) În Republica Moldova nu pot fi adoptate legi care ar suprima sau ar diminua drepturile și libertățile fundamentale ale omului și cetățeanului.

(2) Exercițiul drepturilor și libertăților nu poate fi supus altor restrângeri decât celor prevăzute de lege, care corespund normelor unanim recunoscute ale dreptului internațional și sunt necesare în interesele securității naționale, integrității teritoriale, bunăstării economice a țării, ordinii publice, în scopul prevenirii tulburărilor în masă și infracțiunilor, protejării drepturilor, libertăților și demnității altor persoane, împiedicării divulgării informațiilor confidențiale sau garantării autorității și imparțialității justiției.

(3) Prevederile alineatului (2) nu admit restrângerea drepturilor proclamate în articolele 20-24.

(4) Restrângerea trebuie să fie proporțională cu situația care a determinat-o și nu poate atinge existența dreptului sau a libertății.”

12. Prevederile relevante ale Legii nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură, abrogată prin Legea nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, sunt următoarele:

Articolul 15

Drepturile părților

„(1) Arendatorul este în drept să verifice oricând modul în care arendașul exploatează bunurile sale date în arendă, fără a interveni în activitatea curentă a acestuia, și să obțină informația necesară.

(2) Bunurile agricole, altele decât terenurile, transmise arendașului, dar nefolosite în procesul tehnologic de producție, pot fi conservate ori comercializate cu consimțământul arendatorului. Cheltuielile ce țin de conservarea sau comercializarea acestor bunuri se trec în contul plății pentru arendă în cazul în care contractul nu prevede altfel.

(3) Arendașul (sau deținătorul terenului vecin cu cel arendat) are dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen în cazul în care:

- a) și-a onorat obligațiile contractuale luate anterior;
- b) bunurile arendate se dau în arendă pe un nou termen;
- c) acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator.

(4) Arendașul beneficiază de dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării de către proprietar a bunurilor date în arendă.”

ÎN DREPT

A. Argumentele autoarei excepției de neconstituționalitate

13. Autoarea sesizării susține că instituirea unui drept de preemțiune pentru arendaș afectează substanța dreptului de proprietate, prin diminuarea rolului proprietarului de a-și realiza dreptul său în raport cu toate subiectele raportului juridic și nu doar cu unul, *i.e.* cu arendașul. Astfel, legislatorul nu a urmărit un interes general, ci unul individual. Mai mult, proprietarul are dreptul de posesie, de folosință și de dispoziție asupra bunurilor sale și își exercită acest drept în mod exclusiv, în interes propriu, fără intervenția altor persoane, iar instituirea regulii legale de exercitare a dreptului de preemțiune în raport cu arendașul vine în coliziune cu interesele generale, protejând interesele particulare ale altor subiecte, *i.e.* ale arendașilor. Instituirea unei asemenea măsuri legislative trebuie să fie justificată de un scop legitim, astfel încât să mențină un echilibru între drepturile și interesele tuturor participanților care se află în situații identice, fără privilegii și fără discriminări, respectându-se principiul constituțional al egalității și nediscriminării.

14. De asemenea, autoarea notează că norma contestată nu urmărește unul sau mai multe scopuri prevăzute de articolul 54 din Constituție.

15. Autoarea sesizării pretinde că dispozițiilor contestate sunt contrare articolelor 1 alin. (3), 4, 9, 15, 16, 46, 54 și 127 din Constituție.

B. Aprecierea Curții

16. Examinând admisibilitatea sesizării privind excepția de neconstituționalitate, Curtea constată următoarele.

17. În conformitate cu articolul 135 alin. (1) lit. a) din Constituție, controlul constituționalității legilor, în prezenta cauză a unor dispoziții din

Legea cu privire la arenda în agricultură, ține de competența Curții Constituționale.

18. Curtea constată că sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a articolului 15 alin. (4) din Legea nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură, abrogată prin Legea nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, ridicată de dna Eugenia Conoval, notar, parte în dosarul nr. 2-1140/2019, pendinte la Judecătoria Soroca, sediul Florești, este formulată de către subiectul căruia i s-a conferit acest drept, în baza articolului 135 alin. (1) literele a) și g) din Constituție, așa cum a fost interpretat acesta prin Hotărârea Curții Constituționale nr. 2 din 9 februarie 2016. Analizând sesizarea, Curtea observă că aceasta a fost ridicată în cadrul examinării unei cauze civile privind exercitarea dreptului de preemțiune la vânzarea unui teren cu destinație agricolă și constatarea nulității unui contract de donație. Soluția instanței poate afecta inclusiv drepturile notarului, acesteia putându-i fi impusă repararea prejudiciului cauzat în baza articolului 54 din Legea nr. 69 din 14 aprilie 2016 cu privire la organizarea activității notarilor. Curtea admite că normele contestate ar putea fi aplicate la soluționarea cauzei.

19. Obiectul excepției de neconstituționalitate îl constituie articolul 15 alin. (4) din Legea nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură, abrogată prin Legea nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative. În cauza în care a fost ridicată excepția, Curtea observă că contractul de arendă a unui teren agricol a fost încheiat pe 13 septembrie 2016, în baza Legii cu privire la arenda în agricultură. Curtea notează că, pornind de la natura excepției de neconstituționalitate, ea poate fi ridicată și în privința actelor care nu mai sunt în vigoare, dacă sub imperiul acestora s-au născut raporturi juridice care continuă să producă efecte, iar norma este aplicabilă raporturilor juridice litigioase și este determinantă la soluționarea cauzei (HCC nr. 2 din 9 februarie 2016, § 73). Curtea constată că prevederile contestate nu au făcut anterior obiect al controlului de constituționalitate.

20. Autoarea sesizării susține că norma contestată ar veni în contradicție cu articolele 1 alin. (3) [*statul de drept*], 4 [*drepturile și libertățile omului*], 9 [*principiile fundamentale privind proprietatea*], 15 [*universalitatea*], 16 [*egalitatea*], 46 [*dreptul la proprietate privată și protecția acesteia*], 54 [*restrângerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți*] și 127 [*proprietatea*] din Constituție.

21. Cu referire la pretinsa încălcare a articolelor 1 alin. (3), 4 și 15 din Constituție, Curtea a subliniat că aceste norme comportă un caracter general și reprezintă imperative care stau la baza tuturor legilor Republicii Moldova. Ele nu pot constitui repere separate și nu pot fi invocate de sine stătător, ci numai în coroborare cu o altă prevedere din Constituție, care trebuie să fie aplicabilă (a se vedea HCC nr. 2 din 12 ianuarie 2021, § 20; DCC nr. 29 din 18 martie 2021, § 20).

22. Curtea observă că, în argumentele sale, autoarea sesizării invocă o eventuală încălcare a dreptului de proprietate privată al persoanei prin stabilirea în textul legii a dispozițiilor referitoare la dreptul de preemțiune. În

continuare, Curtea trebuie să verifice dacă în acest caz este incident dreptul de proprietate privată și protecția acesteia.

23. Curtea notează că dreptul de proprietate (articolele 9, 46 coroborate cu articolul 127 din Constituție) nu este un drept absolut, el poate suporta anumite limitări și este susceptibil de ingerințe ale statului în ceea ce privește exercitarea atributelor sale. Limitarea exercițiului acestui drept poate fi impusă de necesitatea asigurării unui echilibru între interesele individuale și interesul general, iar uneori are ca scop protecția drepturilor și a libertăților altor persoane (a se vedea DCC nr. 78 din 2 iulie 2020, § 35; DCC nr. 68 din 18 mai 2021, § 18).

24. Curtea observă că legea cu privire la arenda în agricultură prevedea la articolul 15 alin. (4) că arendașul beneficiază de dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării de către proprietar a bunurilor date în arendă. Mai mult, în redactarea de până la 1 martie 2019, Codul civil stabilea la articolul 793 alin. (1) că titularul dreptului de preemțiune poate face uz de acesta în cazul în care persoana obligată încheie un contract de vânzare-cumpărare cu un terț.

25. Curtea notează că dreptul de preemțiune este aplicat, ca instituție juridică, în cazul încheierii unui contract de vânzare-cumpărare. Chiar dacă norma contestată folosește cuvântul „înstrăinare” ca termen generic, analiza sistemică a legislației naționale referitoare la instituirea sau aplicarea dreptului de preemțiune impune concluzia că acest drept poate fi exercitat exclusiv în cazul înstrăinării prin vânzare-cumpărare (a se vedea articolele 552, 658 alin. (2), 1143-1150 din Codul civil, articolul 25 din Legea nr. 135 din 14 iunie 2007 cu privire la societățile cu răspundere limitată, articolul 25 din Legea nr. 1134 din 2 aprilie 1997 cu privire la societățile pe acțiuni etc.). Competența de a institui prin lege un drept de preemțiune sau de a reglementa modul de instituire și aplicare a acestui drept prin acte juridice civile aparține Parlamentului în baza articolului 72 alin. (3) lit. i) din Constituție.

26. Astfel, proprietarul unui bun, care a acordat un drept de preemțiune prin contract sau este obligat de normele unei legi să respecte un drept de preemțiune al unei alte persoane, poate stabili în mod liber condițiile de vânzare a bunului. Preemptorul poate cumpăra un bun acceptând oferta proprietarului sau o poate respinge. Prin urmare, proprietarul poate alege în mod autonom cumpărătorul în cazul în care preemptorul nu îndeplinește condițiile contractului. Curtea menționează că doar în cazul în care preemptorul îndeplinește condițiile contractului proprietarul va fi obligat să vândă bunul către acesta. Existența dreptului de preemțiune nu transformă vânzarea într-una forțată, deoarece nu este substituită voința vânzătorului de a înstrăina, ci se îngrădește numai libertatea acestuia de a alege persoana cumpărătorului.

27. Așadar, în baza celor menționate *supra*, Curtea nu reține incidența dreptului de proprietate.

28. Pentru că nu s-a demonstrat incidența vreunui drept fundamental invocat de autoarea sesizării, Curtea a subliniat că nici articolele 16 și 54 din Constituție nu sunt incidente. Curtea notează că articolul 16 din Constituție nu poate fi aplicat de sine stătător, ci doar dacă este coroborat cu un drept fundamental. Principiul nediscriminării nu constituie o problemă de constituționalitate atât timp cât nu este afectat un drept fundamental. Acest articol operează prin completarea celorlalte dispoziții constituționale (a se

vedea HCC nr. 2 din 12 ianuarie 2021, § 22). De asemenea, cu referire la pretinsa încălcare a articolului 54 din Constituție, Curtea a subliniat că nici acest articol nu poate fi invocat de sine stătător. Articolul 54 îi impune Curții un mod de analiză a caracterului proporțional al ingerințelor în drepturile fundamentale. Astfel, pentru a putea fi invocat acest articol, autorul sesizării trebuie să argumenteze incidența unui drept fundamental (a se vedea HCC nr. 11 din 25 martie 2021, § 27).

29. În baza celor menționate *supra*, Curtea constată că sesizarea este inadmisibilă și nu poate fi acceptată pentru examinare în fond.

Din aceste motive, în baza articolelor 135 alin. (1) literele a) și g) și 140 din Constituție, 26 alin. (1) din Legea cu privire la Curtea Constituțională, 61 alin. (3) și 64 din Codul jurisdicției constituționale, Curtea Constituțională

DECIDE:

1. *Se declară inadmisibilă* sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a articolului 15 alin. (4) din Legea cu privire la arenda în agricultură, ridicată de dna Eugenia Conoval, notar, parte în dosarul nr. 2-1140/2019, pendinte la Judecătoria Soroca, sediul Florești.

2. Prezenta decizie este definitivă, nu poate fi supusă niciunei căi de atac, intră în vigoare la data adoptării și se publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

Președinte

Domnica MANOLE

*Chișinău, 2 noiembrie 2021
DCC nr. 159
Dosarul nr. 94g/2021*