

Exercitarea dreptului de preempțiune la vânzarea bunurilor mobile și imobile conform noului Cod civil

DR. SZTRANYICZKI SZILÁRD †

Dreptul de preempțiune¹ a fost definit în literatura de specialitate ca fiind „acel drept subiectiv civil, recunoscut de lege anumitor titulari, în virtutea căruia aceștia se bucură de prioritate la cumpărarea unui teren agricol din extravilan, în ordinea și celelalte condiții prevăzute de lege”². Evident, autorul citat s-a raportat doar la prevederile Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, în vigoare la acea dată. Art. 1730 alin. (1) din NCC³ a definit dreptul de preempțiune astfel: *„În condițiile stabilite prin lege sau contract, titularul dreptului de preempțiune, numit preemptor, poate să cumpere cu prioritate un bun”*. Așadar, dreptul de preempțiune este un drept prioritar de cumpărare a unui bun, în condițiile stabilite de lege sau prin convenție. Așadar, ținând cont de reglementarea legală, putem defini ***dreptul de preempțiune ca fiind acel drept cu caracter temporar, stabilit de lege sau prin convenția părților, prin care anumiți titulari, numiți preemptori, au un drept prioritar de cumpărare a unui bun mobil sau imobil.***

† Dr. în drept, avocat, cadru didactic asociat la Universitatea Sapienția din Cluj-Napoca

¹ A se vedea Fr. Deak, *Dreptul de preempțiune*, în *Dreptul*, nr. 7/1992, p.34-43; Gh. Beleiu, *Dreptul de preempțiune reglementat prin Legea nr. 18/1991 a fondului funciar*, în *Dreptul*, nr. 12/1992, p.3-15; E. Chelaru, *Dreptul de preempțiune reglementat de Legea nr. 54/1998*, în *Dreptul*, nr. 8/1998, p.19-25.

² A se vedea Gh. Beleiu, *op.cit.*, p.14.

³ NCC desemnează prescurtarea Noului cod civil român, care a fost adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicat în M. Of. nr. 511 din 24.07.2009, completat și modificat prin Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicat în Monitorul Oficial nr. 409 din 10.06.2011. Noul cod civil a fost republicat în Monitorul Oficial nr. 505 din 15.07.2011, îmbinându-se textele Legii nr. 287/2009 cu Legea nr. 71/2011.

Dreptul de preempțiune privit ca o posibilitate conferită unei persoane de a dobândi un bun cu preferință față de orice alt cumpărător. Această prioritate se materializează prin exercitarea dreptului ulterior realizării acordului de voințe, permițând caracterizarea acestei instituții ca fiind ultracontractuală.

Alături de alți autori și în lipsa unor reglementări legale în NCC, considerăm că în cazul nerespectării dispozițiilor legale referitoare la acest drept, titularul său poate obține lipsirea de efecte juridice a actului juridic prin invocarea nulității relative⁴.

Dreptul de preempțiune este prevăzut de art. 1730-1740 din NCC, iar domeniul de aplicare a acestuia se întinde asupra tuturor bunurilor mobile și imobile. Titularii dreptului legal de preempțiune sunt următorii:

D) în cazul terenurilor din fondul forestier aflate în proprietate privată, acestea se pot vinde cu respectarea, în ordine, a dreptului de preempțiune al coproprietarilor sau vecinilor (art. 1746 din NCC). O altă variantă a dreptului de preempțiune este reglementată de art. 45 alin. (5) din Codul silvic (Legea nr. 46/2008). Potrivit acestui text legal *statul are drept de preempțiune la cumpărarea de păduri care constituie enclave în fondul forestier proprietate publică a statului sau sunt limitrofe acestuia, la preț și în condiții egale*. Trăsătura specifică a acestui drept este aceea că el este recunoscut în favoarea unui unic titular și anume statul, în calitate de subiect de drept civil, fiind excluse chiar și unitățile administrativ-teritoriale. O altă particularitate o reprezintă sancțiunea ce se aplică în cazul nerespectării dreptului, aceasta fiind nulitatea absolută. Mai trebuie menționat că, de această dată, textul legal precizează în mod expres că titularul dreptului să îl exercite și în cazul în care vânzarea se face prin procedura executării silite. Acest text de lege intră în contradicție cu prevederile art. 230 lit. bb) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, conform căreia la data intrării în vigoare a NCC (1 octombrie 2011) orice alte dispoziții contrare se abrogă, chiar dacă sunt cuprinse în legi speciale. Astfel, Codul civil având întâietate față de Codul silvic, în cazul în care se vinde un teren din fondul forestier aflat în proprietate privată (a Statului, a unităților administrativ-teritoriale, a persoanelor fizice sau a persoanelor juridice) se va respecta dreptul de preempțiune al coproprietarilor sau vecinilor, în această ordine, conform dispozițiile art. 1746 din NCC.

⁴ A se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ediția a III-a, Editura Universul Juridic, București, 2001, p.28 și urm; L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Editura Lumina Lex, București, 2001, p.77-78; E. Chelaru, *op.cit.*, p.24.

Astfel, textul art. 45 alin. (5)-(8) din Codul silvic s-a abrogat tacit prin intrarea în vigoare a NCC;

II) în cazul bunurilor agricole, arendașul are drept de preempțiune cu privire la bunurile agricole arendate (art. 1849 din NCC). Bunurile agricole arendate pot fi, de exemplu: terenurile cu destinație agricolă, și anume terenuri agricole productive – arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, arbuștii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi, pășunile împădurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă sau animalele, construcțiile de orice fel, mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri destinate exploatării agricole (art. 1836 din NCC);

III) în cazul locuințelor închiriate, la încheierea unui nou contract, chiriașul are, la condiții egale, drept de preferință. El nu are, însă, acest drept atunci când nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare (art. 1828 din NCC).

Art. 1732 din NCC cu privire la condițiile de exercitare a dreptului de preempțiune prevede că vânzătorul este obligat să notifice de îndată preemtorului cuprinsul contractului încheiat cu un terț. Notificarea poate fi făcută și de acesta din urmă. Această notificare va cuprinde numele și prenumele vânzătorului, descrierea bunului, sarcinile care îl grevează, termenii și condițiile vânzării, precum și locul unde este situat bunul. Preemtorul își poate exercita dreptul prin comunicarea către vânzător a acordului său de a încheia contractul de vânzare, însoțită de consemnarea prețului la dispoziția vânzătorului. Dreptul de preempțiune se exercită, în cazul vânzării de bunuri mobile, în termen de cel mult 10 zile, iar în cazul vânzării de bunuri imobile, în termen de cel mult 30 de zile. În ambele cazuri, termenul curge de la comunicarea către preemtor a notificării.

Cu privire la efectele exercitării preempțiunii (art.1733 din NCC), contractul de vânzare se consideră încheiat între preemtor și vânzător în condițiile cuprinse în contractul încheiat cu terțul, iar acest din urmă contract se desființează retroactiv. Cu toate acestea, vânzătorul răspunde față de terțul de bună-credință pentru evicțiunea ce rezultă din exercitarea preempțiunii.

NCC, inspirându-se din legislația franceză, a optat pentru posibilitatea exercitării dreptului de preempțiune ulterior realizării acordului de voințe dintre vânzător și terț, care îmbracă forma retractelor. Contractul se încheie între proprietar și terț, ulterior titularul dreptului de preempțiune (coproprieta-

rul sau vecinul, în cazul terenurilor din fondul forestier; arendașul, cu privire la bunurile agricole arendate; chiriașul, la încheierea unui nou contract de închiriere a locuinței, la condiții egale) fiind notificat în legătură cu existența actului translativ de proprietate. Acesta are posibilitatea să uzeze de dreptul său, substituindu-se cumpărătorului din contractul inițial, dobândind astfel toate drepturile și obligațiile tertului, asemănător unei cesiuni⁵. Avem rezerve față de soluția aleasă de legiuitorul român. Considerăm că varianta pentru care s-a optat – exercitarea dreptului de preempțiune ulterior încheierii actelor juridice – nu-și va dovedi utilitatea practică. Considerăm că acest drept ar trebui exercitat înaintea realizării acordului de voințe cu privire la un bun, servind în acest fel mult mai bine la siguranța circuitului civil, motiv pentru care considerăm că dispozițiile NCC cu privire la procedura exercitării acestui drept ar trebui revăzute.

În cazul concursului dintre preemptori (art. 1734 din NCC), contractul de vânzare se consideră încheiat:

- i) cu titularul dreptului legal de preempțiune, atunci când se află în concurs cu titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;
- ii) cu titularul dreptului legal de preempțiune ales de vânzător, când se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi legale de preempțiune;
- iii) dacă bunul este imobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune care a fost mai întâi înscris în cartea funciară, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;
- iv) dacă bunul este mobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune având data certă cea mai veche, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune.

Atunci când preempțiunea se exercită în privința unui bun cumpărat de tert împreună cu alte bunuri pentru un singur preț, vânzătorul poate pretinde de la preemptor numai o parte proporțională din acest preț. În cazul în care s-au vândut și alte bunuri decât acela supus preempțiunii, dar care nu puteau fi despărțite de acesta fără să-l fi păgubit pe vânzător, exercitarea dreptului de preempțiune nu se poate face decât dacă preemptorul consemnează prețul stabilit pentru toate bunurile vândute (art. 1735 din NCC).

Dreptul convențional de preempțiune în legătură cu un imobil se notează în cartea funciară. Dacă o asemenea notare a fost făcută, acordul preemptorului nu este necesar pentru ca acela care a cumpărat sub condiție suspensivă să-și poată înscrie dreptul în cartea funciară, în temeiul contractului de vânzare în-

⁵ A se vedea I. Malaurie, L. Aynès, P.-Yv. Gautier, *Cours de droit civil, Tome VIII, Les contrats spéciaux civils et commerciaux*, 14-e édition, Cujas, Paris, 2001, p.132.

cheiat cu proprietarul. Înscrierea se face sub condiția suspensivă ca, în termen de 30 de zile de la comunicarea încheierii prin care s-a dispus înscrierea, preemtorul să nu notifice biroului de carte funciară dovada consemnării prețului la dispoziția vânzătorului. Notificarea făcută în termen biroului de carte funciară înlocuiește comunicarea și are aceleași efecte. În temeiul acestei notificări, preemtorul poate cere radierea din cartea funciară a dreptului terțului și înscrierea dreptului său.

Dacă preemtorul nu a făcut notificarea în termen, dreptul de preemțiune se stinge și se radiază din oficiu din cartea funciară.

De asemenea, dreptul de preemțiune este indivizibil și nu se poate ceda.

Dreptul convențional de preemțiune se stinge prin moartea preemtorului, cu excepția situației în care a fost constituit pe un anumit termen. În acest din urmă caz, termenul se reduce la 5 ani de la data constituirii, dacă a fost stipulat un termen mai lung (art. 1740 din NCC).