



PERCEPȚIILE JURIDICE ALE DREPTULUI DE PREEMȚIUNE

Mircea GLADCHI,

doctorand, Academia „Ștefan cel Mare” a MAI

Dreptul de preemțiune este un drept specific atribuit de regulă în cadrul raporturilor de înstrăinare contra plată a bunurilor, deci atunci când este vorba de contracte de vânzare-cumpărare.

Ce presupune dreptul de preemțiune? Acesta presupune o favoare acordată cumpărătorului de a fi specific determinată prin lege sau contract, unde vânzătorul este obligat să înainteze oferta de a cumpăra bunul mai întâi acestei persoane sau grup de persoane, și după recepționarea refuzului poate încheia acte ce vizează bunul respectiv cu terțe persoane.

După părerea noastră, dreptul de preemțiune poate fi privit ca o limitare a dispoziției proprietarului, fiind obligat să își vizeze oferta cu o persoană împuternicită prin lege (sau contract) de a fi prima în linie de a beneficia de dreptul de a cumpăra sau nu bunul proprietarului, poate chiar contrar voinței acestuia.

Reglementarea acestei instituții o putem găsi în articolul 1143 a Codului civil, și anume *Dacă proprietarul unui bun (persoană obligată) a acordat un drept de preemțiune prin contract sau este obligat prin lege să respecte un drept de preemțiune al unei alte persoane (titular al dreptului de preemțiune) și dorește să vândă sau a vândut acel bun unui terț, titularul dreptului de preemțiune este îndreptățit să cumpere cu prioritate bunul în condițiile de vânzare oferite terțului. Titularul dreptului de preemțiune poate renunța la el. În acest caz, se aplică dispozițiile legale privind remiterea de datorie.*

Dreptul de preemțiune în cazul contractelor de vânzare-cumpărare [4, art. 1143] poate fi instituit de lege sau de contract, domeniile de aplicare a acestora, de asemenea, variază în funcție de necesitatea socială.

Un domeniu ce utilizează destul de frecvent și nemijlocit instituția respectivă este ace-

la de achiziționare a părților de capital al unor persoane juridice cu scop lucrativ. Reglementări imperative ce instaurează obligativitatea folosirii instituției respective sunt regăsite în toate actele normative ce tind să reglementeze domeniul persoanelor juridice cu scop lucrativ, începând cu societățile în comandită și terminând cu societățile pe acțiuni.

– Preemțiunea în cazurile societății în comandită [4, art. 277 alin. (2)], Comanditarii au dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării participațiunii de către alt comanditar. Regulile privind înstrăinarea participațiunii în societatea cu răspundere limitată se aplică în modul corespunzător.

– Preemțiunea vânzării-cumpărării părții sociale în cadrul societăților cu răspundere limitată [5, art. 25].

Obligativitatea asociatului de a-i informa pe ceilalți asociați ai unei societăți cu răspundere limitată este una firească. Ideea de fapt în cadrul acestui tip de persoană juridică cu scop lucrativ este similară proprietății comune pe cote-părți unde coproprietarii pot fi deținători ai cotelor specifice ale unui bun ce nu poate fi divizat în natură sau chiar invers. Ideea rămâne de a menține integritatea relativă a bunului sau în cazul nostru a societății fără a se produce mari efecte ce țin de direcțiile în care sunt orientate activele sau pasivele. Preemțiunea sau dreptul preferențial oferă posibilitatea deținătorilor de active și pasive în cadrul societății să se cumpere partea scoasă la vânzare prioritar. Prioritatea nu se manifestă prin îngrădirea vânzătorului la o anumită ofertă sau minimalizând valoarea părții scoase la vânzare, dar prin ideea că odată apreciată, oferta este dispusă spre analiză coasociaților pentru a accepta sau nu oferta, în cazul în care nu este acceptată, aceasta va fi vândută terților fără modificări.



În cazul în care asociatul vânzător nu respectă dreptul de preemțiune al celorlalți asociați, oricare dintre aceștia are dreptul să ceară drepturile și obligațiile cumpărătorului de parte socială (terț) să treacă la el [1, p. 360]. Legea specială face trimitere la Codul civil în vederea reglementării instituției respective și anume celor cărora li s-a încălcat dreptul de preemțiune sunt în drept ca în termen de 6 luni de la data încheierii contractului de înstrăinare a părții sociale, să formuleze o acțiune în judecată prin care să ceară pronunțarea unei hotărâri de constatare a contractului de vânzare-cumpărare între titularul dreptului de preemțiune și vânzător la condițiile stabilite între vânzător și terț.

– Dreptul de preemțiune în cazul vânzării-cumpărării cotelor-părți [4, art. 552].

După cum am observat, regula generală pentru existența instituției respective impuse prin lege este necesar ca să fie o condiție logică ce ar motiva impunerea consultării de către proprietar a unor terți (afiliați) referitor la oferta de vânzare a unui bun specific. În cazul cotelor părți, avem o relație între proprietarul unei cote specifice a unui bun. Legiuitorul tinde spre ideologia ca un bun să dețină un singur proprietar, respectiv în cazul bunurilor ce sunt deținute de mai mulți proprietari acesta oferă posibilitatea ca unul dintre ceilalți proprietari să dețină controlul asupra bunului integru pentru a ușura infracțiunea acestuia în raport cu terții.

Articolul 552 din Codul civil spune: „În cazul vânzării unei cote-părți din bunurile proprietate comună pe cote-părți, cu excepția vânzării la licitație, ceilalți coproprietari au un drept de preemțiune în privința cotei-părți care se vinde. În cazul vânzării unei cote-părți din proprietatea comună, ceilalți proprietari beneficiază de dreptul preferențial de a cumpăra cota la prețul la care se vinde, în aceleași condiții, cu excepția cazurilor de vânzare la licitație” [2, p. 148]. Modalitatea de informare se face conform prevederilor art. 1146 al Codului civil al RM.

– Dreptul de preemțiune în cazul superficiei.

Art. 658 alin. (2) [4] prevede că în caz de vânzare a construcției de către superficial, proprietarul terenului are dreptul de preemțiune.

Ceea ce este foarte binevenit având în vedere caracterul superficiei și ce acesta presupune.

Superficia este un drept real imobiliar de a poseda și a folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficialului, deasupra sau sub teren, sau a exploatării unei construcții existente a superficialului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune.

– Dreptul de preemțiune al arendașului (art. 1295 alin. (4), (5) și vezi art. 1293 alin. (5) în colaborare cu art. 435 alin. (2) [4]). arenda – dreptul de preemțiune a arendașului la cumpărarea terenului agricol pe care îl arendaază; Art. 1293 prevede condițiile de notare a arende și înregistrare, acesta are drept efect crearea opozabilității față de terți (alin. (5)).

– Dreptul de preemțiune a societății civile – transmiterea cotelor către terți [4, art. 1931 alin. (2)]. *Cotele-părți din patrimoniul social sau alte drepturi decurgând din contract nu pot fi transmise terților fără încuviințarea celorlalți asociați. Încuviințarea poate fi respinsă doar din motiv temeinic. În cazul înstrăinării unei cote-părți din patrimoniul social, ceilalți asociați au dreptul de preemțiune.*

– Dreptul de preemțiune al comoștenitorilor [4, art. 2488]. *Dacă un comoștenitor vinde cota sa succesorală unui terț, ceilalți comoștenitori au dreptul de preemțiune. Dreptul de preemțiune se moștenește.* Iarăși observăm regula generală de atribuire a bunurilor subiecților care au o legătură cu bunul. Tot aici putem menționa că are loc moștenirea dreptului de preemțiune, prin urmare, este o modalitate de dobândire a dreptului respectiv.

Acestea în mare parte sunt cazurile prevăzute de legislație când este vorba despre dreptul de preemțiune. După cum am menționat anterior, avem și a doua metodă de impunere a acestuia și anume prin prisma unei clauze contractuale – atunci când părțile prin prisma contractului acceptă o clauză de preemțiune în raport cu transmiterea unui bun contra plată.

După părerea noastră, instituția respectivă este interesantă datorită efectelor pe care le produce și în ce circumstanțe aceasta le produce. Articolul 1146 al Codului civil al RM, reglementează cele mai importante aspecte ce



țin de exercitarea nemijlocită a dreptului de preemțiune.

– Cerințele de formă care se manifestă prin calea unei declarații adresate persoanei obligate. Pentru validitatea declarației nu este necesară respectarea formei stabilite de lege față de contractul de vânzare-cumpărare [4, art. 1146 alin. (1)]. Pentru înaintarea ofertei către beneficiarul dreptului de preemțiune nu este necesar respectarea unei forme specifice, o simplă adresare este suficientă.

– Termenul pentru oferirea răspunsului dat prin oferta [4, art. 1146 alin. (2)] este un termen de decădere. După cum am observat, acest termen poate diferenția de la situație la situație. Termenele generale însă sunt de o lună în cazul bunurilor imobile și 10 zile în cazul celorlalte bunuri. Termen de decădere – termen în care un subiect poate să își manifeste drepturile/ obligațiile, fiind protejat de condițiile legii sau contractului. Prin lege sau prin voința părților se pot stabili termene de decădere pentru exercitarea unui drept subiectiv sau încheierea unui act juridic [4, art. 409]. Aceste termene sunt, după regimul și efectele sale, foarte asemănătoare cu termenele de prescripție [3, p. 246]. Orice termen de prescripție este un termen de decădere, dar nu orice termen de decădere este un termen de prescripție.

Legislația prevede consecințele pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în interiorul termenului dreptului de preemțiune, adică proprietarul ignorând acest drept și efectuând vânzarea unui terț. Articolul 1146, alin. (4) [4] prevede anume acest lucru și anume *În cazul în care dreptul de preemțiune este exercitat după încheierea contractului de vânzare-cumpărare dintre persoana obligată și terț, atunci între persoana obligată și titularul dreptului de preemțiune se consideră încheiat un contract de vânzare-cumpărare în condițiile stabilite de persoana obligată și de terț.* Adică, în cazul invocării dreptului de preemțiune în situația unui contract de vânzare-cumpărare deja încheiat cu un terț, efectul invocării presupune schimbarea subiectului de pe acel terț pe deținătorul dreptului de preemțiune. Contractul va fi încheiat sub aceleași condiții cu persoana deținătoare a dreptului de preemțiune, vânzătorul fiind

obligat să compenseze terțul de bună-credință. *În cazul în care persoana obligată sau terțul nu recunosc efectul dispozițiilor alin. (4), titularul dreptului de preemțiune poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărâre de constatare a încheierii contractului conform alin. (4) și de dobândire de către titular a drepturilor și a obligațiilor de cumpărător [4, art. 1146 alin. (5)].*

– Preemțiunea ca metodă de protecție a dreptului mediului.

Limitarea atributului de dispoziție prin preemțiune – îngrădirea vânzătorului la libera alegere a cumpărătorului și anume în cazurile când avem un conflict între un deținător al dreptului de preemțiune și un terț. Această limitare însă dispăre în cazurile existenței a doi sau mai mulți titulari care pretind a cumpăra bunul, unde deja proprietarul alege cine dintre aceștia va dobândi bunul vizat. Limitarea respectivă deși minoră poate fi esențială în termeni ce determină soarta viitoare a bunului înstrăinat de vânzător. Pot fi date exemple ce se referă la terenuri agricole, proprietarul nedorind să înstrăineze arendașului/ coproprietarului terenul din cauza administrării proaste, găsește un terț în care are încredere că va face față în valorificării eficiente și raționale. În același timp anume această instituție asigură că bunul va fi dobândit de o persoană care va manifesta diligență și grijă față de bunul respectiv datorită interacționării sale anterioare cu acesta fiind drept coproprietar sau arendaș.

Referințe bibliografice

1. Roșca N., Baieș S., *Dreptul afacerilor*. Ed. a III-a, Chișinău: Ed. Tipografia Centrală, 2011, 576 p.
2. Baieș S., ș.a., *Drept civil. Drepturi reale. Teoria generală a obligațiilor*. Chișinău: Cartier Juridic, 2005, 528 p.
3. Trofimov I., *Introducere în dreptul civil*. Chișinău: Ed. Adriga Vis, 2020, 250 p.
4. *Codul civil al Republicii Moldova*, nr. 1107 din 06-06-2002. Publicat: 22-06-2002 În: *Monitorul Oficial* nr. 82-86, art. 661.
5. *Legea privind societățile cu răspundere limitată*, nr. 135 din 14-06-2007. Publicat: 17-08-2007 În: *Monitorul Oficial* nr. 127-130, art. 548.