

REGIMUL JURIDIC AL DREPTULUI DE PREEMȚIUNE AL COPROPRIETARULUI LA VÂNZAREA UNEI COTE-PĂRȚI DIN PROPRIETATEA COMUNĂ PE COTE-PĂRȚI

Ala OTGON, Sergiu BĂIEȘU

Regimul juridic al dreptului de preemțune cunoaște o evoluție evidentă în cele mai variate domenii, iar odată cu reglementarea acestuia, în numeroase acte legislative, se observă o tendință de aplicabilitate și de asigurare a superiorității interesului general față de cel particular.

Tema cercetată, prin specificul ei de abordare a dreptului de proprietate, rămâne a fi de actualitate, concluzie survenită din importanța enormă a dreptului de proprietate în viața socială. Iar noutatea acesteia constă într-o analiză detaliată a regimului juridic al dreptului de preemțune în contextul proprietății comune pe cote-părți, evidențiind principalele aspecte problematice survenite în practica judiciară.

Cadrul normativ, în materia dreptului de preemțune al coproprietarului la vânzarea unei cote-părți din dreptul de proprietate comună pe cote-părți, este prevăzut de alin.(3) art. 351 și art. 352 Codul civil al RM [1]. Aici se impune a face prima precizare, și anume, atunci când se dorește încheierea actelor de dispoziție, care au ca obiect un bun comun din proprietatea comună pe cote-părți, se vor aplica prevederile alin.(1), (2) art. 351 Cod civil, iar alin. (3) art. 351 și art. 352 Cod civil se vor aplica la încheierea actelor de dispoziție având ca obiect o cotă-parte din bun. O altă precizare, ce survine din interpretarea articolelor menționate anterior, este că respectarea dreptului de preemțune are loc doar în cazul înstrăinării cotei-părți din bun prin contract

de vânzare-cumpărare, iar în cazul vânzării cotei-părți din bun la licitație, respectarea dreptului de preemțiune nu se impune.

O problemă ce este salutară a fi soluționată este de ordin terminologic. Observăm utilizarea, în cadrul alin. (1) art. 352 Cod civil, cu titlu de sinonime, termenii „drept de preemțiune” și „drept preferențial”. Analizând literatura de specialitate [2], în materia dreptului de preemțiune, am putea concluziona că nu există criterii de delimitare a termenilor menționați, aceștia fiind utilizați aleatoriu fără o precizare clară, la voința și interpretarea legiuitorului. Considerăm a fi eficient a utiliza termenii în cauză, după cum urmează: „drept de preemțiune” – atunci când i se oferă titularului întâietate la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, iar termenul de „drept preferențial”, atunci când i se oferă titularului prioritate la încheierea unui contract, altul decât cel de vânzare-cumpărare.

Opinia conturată în Hotărârea PCSJ [3,9], conform căreia criteriul de delimitare ar fi cel referitor la originea dreptului analizat, și anume, legală în cazul dreptului de preemțiune și contractuală în cazul dreptului preferențial, considerăm a fi eronată. Argumentarea survine chiar din prevederile art.793 și art.508 Codului civil, de unde reiese posibilitatea instituirii unui drept de preemțiune prin act juridic. Totuși, dreptul de preemțiune ce aparține statului întotdeauna va fi de natură legală.

În ceea ce privește domeniul de aplicabilitate al dreptului de preemțiune în contextul analizat, acesta constă dintr-o cotă-parte din oricare bunuri mobile sau imobile, atât din domeniul public, cât și cel privat, deținute cu titlu de proprietate comună pe cote-părți [4,3]. Actualul Cod civil nu conține o reglementare expresă privind titularii deținătorilor dreptului de preemțiune în cazul proprietății comune pe cote-părți, însă din interpretarea alin. (3) art.351 Cod civil și alin. (2) art. 352 Cod civil reiese că titularii ai dreptului de preemțiune sunt „ceilalți coproprietari” care dețin bunul în comun în proprietate comună pe cote-părți, care pot fi atât persoane fizice, cât și persoane juridice, fie din domeniul public sau privat.

Procedura de exercitare a dreptului de preemțiune constă într-o notificare, ce se materializează printr-o înștiințare oficială, în scris, privind intenția de a vinde cota-parte deținută, care trebuie obligatoriu să conțină prețul și celelalte condiții ale vânzării. Un aspect necesar a fi precizat este cel referitor la obligativitatea notificării în scris. Însuși termenul „notificare” presupune forma scrisă a acesteia, însă în practică sunt cazuri când aceasta fie îmbracă forma verbală, fie se omite cu desăvârșire. Efectuând o corelație cu prevederile alin. (1) art. 795 Cod civil, unde este utilizat termenul de „informare”, care poate avea loc atât în scris, cât și oral, acesta ar putea duce la crearea unor practici greșite, iar soluția ar fi utilizarea doar a unuia din termeni în ambele cazuri. De asemenea, ar putea apărea întrebarea dacă regimul juridic al notificării ar putea fi asemuit cu cel al ofertei de a

contracta. Considerăm cei doi termeni noțiuni distincte, care au semnificație juridică diferită, în ciuda prezenței multor similitudini.

O prevedere necesară pentru diminuarea litigiilor privind plata prețului pentru cota-parte din bunul ce urmează a fi procurat este cea referitoare la obligativitatea achitării acestuia, doar după efectuarea notificării și a expirării termenul acordat de legiuitor pentru exercitarea dreptului de preemțiune.

În cazul neexercitării în termen sau renunțării la dreptul de preemțiune, proprietarul are dreptul să-și vândă cota-parte oricărei persoane străine. Dacă mai mulți coproprietari își manifestă intenția de a dobândi cote-parte, vânzătorul are dreptul să aleagă dintre aceștia cumpărătorul. În situația existenței persoanelor din domeniul privat, fie ele persoane fizice sau juridice, considerăm oportună intenția legiuitorului de a lăsa la discreția vânzătorului alegerea cumpărătorului, deoarece impunerea unor norme imperative ar amplifica și mai mult părerea conform căreia dreptul de preemțiune reprezintă o limitare adusă dreptului de proprietate, a libertății contractuale și a principiului autonomiei de voință.

Alin.(2) al art. 352 Cod civil specifică un termen de 10 zile, pentru bunurile mobile și o lună de zile, pentru bunurile imobile, din momentul notificării pentru exercitarea dreptului de preemțiune. În ceea ce privește termenul de exercitare, în alin.(2) art. 795 Cod civil este specificat un termen de o lună de zile în cazul vânzării terenurilor. În continuare, alin.(3) al art. 352 Cod civil oferă soluții în cazul nerespectării dreptului de preemțiune, care poate avea loc fie prin nenotificarea celorlalți coproprietari, fie prin încălcarea termenului oferit de legislație pentru exercitarea dreptului de preemțiune, sau vinderea cotei-părți unei terțe persoane în condiții mai avantajoase decât cele propuse coproprietarilor.

Astfel, oricare coproprietar are dreptul la intentarea unei acțiuni în instanța de judecată, în termen de trei luni, ce începe să curgă din momentul în care au aflat sau trebuiau să afle despre încălcarea dreptului, pentru atribuirea drepturilor și obligațiilor de cumpărător. Interpretând cele enunțate, concluzionăm că actul juridic este valabil încheiat, însă practica ne demonstrează că coproprietarii pot obține lipsirea de efecte juridice a actului juridic prin invocarea nulității relative.

În cercetarea noastră științifică, am analizat dreptul de preemțiune în domeniul proprietății comune pe cote-părți, prin care s-a încercat să se evidențieze principalele aspecte problematice din practica judiciară, rațiunea instituirii unui asemenea drept accesoriu dreptului de proprietate și formulării unui propunerii de ameliorare a litigiilor existente și actuale.

Referințe:

1. Codul civil al Republicii Moldova. Adoptat de Parlamentul Republicii Moldova prin Legea nr. 1107-XV din 06.06.2002. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, nr. 82-86/661 din 22.06.2002.

2. PEPTAN, R., CÎMPU, G. Aspecte privind dreptul de preemțiune în reglementarea noului Cod civil. În: *Analele Universității "Constatin Brîncuși" din Tîrgul Jiu. Seria Științe Juridice*. 2013, nr.3, p.2.
3. Hotărârea Plenului CSJ cu privire la aplicarea unor dispoziții ale Codului civil și ale altor acte normative referitoare la dreptul de proprietate privată asupra imobilelor, inclusiv asupra construcțiilor anexe. Nr.2 din 27.03.2006. În: *Buletinul CSJ*. 2006, nr.12, p. 30.
4. Hotărârea Curții Constituționale pentru controlul constituționalității articolului 108 din Legea cooperăției de consum nr. 1252-XIV din 28 septembrie 2001. Nr. 9 din 12.04.2007. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, nr. 057 din 27.04.2007.