

Cuprins

Referat asupra lucrării <i>teoria generală a dreptului de preemțiune</i> elaborată de domnul Ion Negru	7
Lista cu principalele abrevieri	11
Cuvânt înainte.....	15

TITLUL I

CARACTERIZARE GENERALĂ. CADRUL ȘI LIMITELE ÎN CARE POATE FI EXERCITAT DREPTUL DE PREEMȚIUNE	21
--	----

Capitolul 1. Considerații introductive și istoric	21
Secțiunea 1. Semnificația și fundamentul dreptului de preemțiune.....	21
§1. Aspecte generale.....	21
§2. Dreptul de preemțiune, realități și perspective.....	25
Secțiunea a 2-a. Finalitatea dreptului de preemțiune.....	27
§3. Datele problemei.....	27
§4. Configurație	28
Secțiunea a 3-a. Profilul istoric al dreptul de preemțiune.....	31
§5. Aspecte generale	31
§6. Geneză și urme străvechi ale preemțiunii	32
§7. Dreptul de preemțiune în Egiptul antic și în Orientul Mijlociu.....	32
§8. Dreptul de preemțiune în Grecia antică	35
§9. Dreptul de preemțiune la Roma antică.....	36
Secțiunea a 4-a. Dreptul de preemțiune în străvechiul și vechiul drept românesc.....	38
§10. Dreptul de preemțiune în Dacia	38
§11. Dreptul de preemțiune în perioada feudalismului timpuriu.....	39
Secțiunea a 5-a. Dreptul de preemțiune în perioada feudalismului dezvoltat și în epoca modernă	40

§12. Dreptul de preemțiune în feudalismul dezvoltat	40
§13. Dreptul de preemțiune în perioada modernă	42
Concluziile capitolului 1	42
Capitolul al 2-lea. Considerații generale privind dreptul de preemțiune	44
Secțiunea 1. Noțiuni, forme și delimitări	44
§14. Etimologie și terminologie	44
§15. Accepțiuni juridice. Delimitări și consecințe	45
§16. Explicații lingvistice	51
Secțiunea a 2-a. Drept de preemțiune, drept de preferință, drept de prioritate. Analiză	54
§17. Fundament și criterii de generalizare	54
§18. Definiția dreptului de preemțiune	56
Secțiunea a 3-a. Principiile care stau la baza mecanismului dreptului de preemțiune	62
§19. Aspecte generale. Enunțuri	62
§20. Prioritatea element fundamental al dreptului de preemțiune	63
§21. Preemtorul își exercită dreptul la preț și în condiții egale cu terții	67
§22. Intervenția preemtorului în contractul dintre proprietar și terț este facultativă	69
Secțiunea a 4-a. Dreptul de preemțiune și interesul general protejat	72
§23. Aspecte generale	72
§24. Dimensiunile proprietății și restricțiile impuse de lege	73
§25. Dreptul de preemțiune – un drept în ascensiune	74
Secțiunea a 5-a. Dreptul de preemțiune și concurența economică	76
§26. Considerații generale	76
§27. Necesitatea limitării dreptului de proprietate privată prin intermediul dreptului de preemțiune	77
§28. Legătura dintre concurența contractuală și dreptul de preemțiune	77
Concluziile capitolului al 2-lea	79

Capitolul al 3-lea. Instituții juridice în contingentă cu dreptul de preemțiune	80
Secțiunea 1. Sediul materiei	80
§29. Aspecte generale	80
§30. Legătura dintre dreptul de proprietate și dreptul de preemțiune	81
§31. Finalități și funcții între dreptul de proprietate și dreptul de preemțiune	82
Secțiunea a 2-a. Fațetele dreptului de preemțiune în raport cu dreptul de proprietate.....	84
§32. Dreptul de preemțiune – mijloc de dobândire a proprietății.....	84
§33. Dreptul de preemțiune – restricție a dreptului de proprietate	86
§34. Dreptul de preemțiune – mijloc de redistribuire a proprietății.....	88
Secțiunea a 3-a. Dreptul de preemțiune și alte instituții juridice de achiziție forțată	91
§35. Plan și motivație.....	91
§36. Dreptul de preemțiune și exproprierea.....	91
§36. a) Exproprierea – prerogativă de drept public a statului.....	93
§36. b) Exproprierea și dreptul de preemțiune aduc atingere dreptului de proprietate privată.....	94
§37. Dreptul de preemțiune și rechiziția de bunuri și prestări de servicii în interes public	97
§38. Preemțiune, rechiziție, expropriere – scopuri și mijloace....	99
Concluziile capitolului al 3-lea	100
 Capitolul al 4-lea. Fundamentul și domeniul de aplicare al dreptului de preemțiune	102
Secțiunea 1. Legătura dintre contract și dreptul de preemțiune.....	102
§39. Punerea problemei	102
§40. Apropieri și distincții între contract și dreptul de preemțiune	103

§41. Evaluarea dreptului de preemțiune. Vulnerabilitatea contractelor încheiate cu încălcarea lui.....	107
Secțiunea a 2-a. Locul și rolul dreptului de preemțiune în sistemul juridic român	108
§42. Aspecte generale	108
§43. Libertatea contractuală și limitele ei	111
§44. Exercițiul dreptului de preemțiune atinge libertatea contractuală	113
Secțiunea a 3-a. Restricții impuse prin lege și restricții stabilite prin voința părților la încheierea contractelor.....	115
§45. Introducere în subiect.....	115
§46. Restricții la vânzare	116
§46. a) Alte restricții privind dreptul de a vinde și de a cumpăra.....	119
Concluziile capitolului al 4-lea	121

Capitolul al 5-lea. Restricții privind alegerea partenerului de contract.....

de contract.....	122
Secțiunea 1. Contracte forțate.....	122
§47. Considerații preliminare.....	122
§48. Cazuri generale de contracte forțate	123
§49. Dreptul de preemțiune are ca scop cedarea forțată de contract?.....	126
§50. Libertate contractuală – echilibru și interese	128
Secțiunea a 2-a. Alegerea liberă a partenerului de contract.....	130
§51. Elemente introductive	130
§52. Promisiunea unilaterală de vânzare	131
§53. Pactul de preferință	134
§54. Clauza de exclusivitate	140
Secțiunea a 3-a. Cazuri legale care admit partenerul de contract – preemțiunea	142
§55. Observații introductive.....	142
§56. Scurte observații din dreptul francez și german.....	143
Concluziile capitolului al 5-lea	144

TITLUL II**NOȚIUNEA, INTERPRETAREA ȘI CERINȚELE****DE VALIDITATE ALE DREPTULUI DE PREEMȚIUNE 146****Capitolul 1. Dreptul de preemțune – un mecanism original.... 146****Secțiunea 1. Realități și perspective 146**

§57. Aspecte generale 146

§58. Locul dreptului de preemțune în cadrul teoriei contractelor 147

§59. Categoriile de contracte compatibile cu dreptul de preemțune 150

Secțiunea a 2-a. Dreptul de preemțune și contractele oneroase 151

§60. Preliminarii 151

§61. Dreptul de preemțune și vânzarea 152

§61. a) Dreptul de preemțune și vânzarea la licitație publică 154

§62. Dreptul de preemțune și locațiunea 155

§63. Dreptul de preemțune și schimbul 158

§64. Dreptul de preemțune și concesiunea 160

Secțiunea a 3-a. Dreptul de preemțune nu există în contractele gratuite și nici în contractele aleatorii..... 161

§65. Contractul de donație exclude existența dreptului de preemțune 161

§66. Dreptul de preemțune, contractul de întreținere și contractul de rentă viageră 162

Secțiunea a 4-a. Alte categorii de contracte și dreptul de preemțune 164

§67. Dreptul de preemțune și tranzacția 164

§68. Dreptul de preemțune și partajul 165

§69. Dreptul de preemțune, aportul în societate și fuziunea societăților 166

Secțiunea a 5-a. Dreptul de preemțune și alte operațiuni juridice 169

§70. Aspecte generale 169

§71. Dreptul de preemțune și stipulația pentru altul 170

§72. Dreptul de preemțune și cesiunea de creanță 173

§73. Dreptul de preemțune și retractul litigios 176

§74. Dreptul de preemțiune și subrogația	181
§75. Dreptul de preemțiune și mandatul	183
§76. Dreptul de preemțiune și gajul general al creditorilor chirografari.....	185
§77. Dreptul de preemțiune și contractul de gaj	188
Concluziile capitolului 1	189
 Capitolul al 2-lea. Conținutul și natura juridică a dreptului de preemțiune.....	
Secțiunea 1. Conținutul dreptului de preemțiune	191
§78. Preliminarii	191
§79. Aspecte generale privind conținutul dreptului de preemțiune	193
§80. Distincții fundamentale	194
§81. Avantaje și inconveniente	197
Secțiunea a 2-a. Dreptul de preemțiune – un drept asupra altui drept.....	198
§82. Punerea problemei	198
§83. Natura juridică a dreptului de preemțiune.....	200
§84. Definiția și deosebirile dintre drepturile reale și drepturile de creanță.....	200
Secțiunea a 3-a. Dreptul de preemțiune este un nou drept real?.....	202
§85. Considerații introductive.....	202
§86. Elemente care apropie dreptul de preemțiune de drepturile reale	204
§86. a) Opozabilitatea dreptului de preemțiune	205
§86. b) Analiză și circumstanțe.....	210
§86. c) Puterea titularului dreptului real și puterea titularului dreptului de preemțiune	212
§87. Elementele ce resping includerea dreptului de preemțiune în categoria drepturilor reale	214
§87. a) Obiectul dreptului de preemțiune	215
§87. b) Preemtorul nu are dreptul de a obține contractul oricând și în orice condiții.....	216
Secțiunea a 4-a. Dreptul de preemțiune este un drept de creanță?.....	217

§88. Considerații generale	217
§89. Elemente care justifică apropierea dreptului de preemțiune de drepturile de creanță	219
§90. Elemente care nu permit includerea dreptului de preemțiune în categoria drepturilor de creanță	220
Secțiunea a 5-a. Dreptul de preemțiune influențează un raport juridic preexistent	223
§91. Elemente introductive	223
§92. Dreptul de preemțiune nu aparține categoriei drepturilor reale și nici categoriei drepturilor de creanță	224
§93. Dreptul de preemțiune modifică un raport preexistent	228
Secțiunea a 6-a. Dreptul de preemțiune legal nu este un drept accesoriu	230
§94. Plan și motivație	230
§95. Drepturile de preemțiune sunt în princip al drepturi legale	232
§95. a) Observații și nuanțări	234
Concluziile capitolului al 2-lea	235

Capitolul al 3-lea. Dreptul de preemțiune și categoria

drepturilor potestative	237
Secțiunea 1. Dreptul de preemțiune este un drept potestativ?	237
§96. Explicații și evaluare	237
§97. Ecouri în dreptul nostru	238
§98. Dificultatea în a distinge obiectul dreptului potestativ	240
Secțiunea a 2-a. Puterea unilaterală a titularului dreptului potestativ asupra situației juridice	243
§99. Aspecte generale	243
§100. Modificarea situației juridice ce interesează alte persoane	246
§101. Legătura de supunere	247
Secțiunea a 3-a. Articulațiile dreptului de preemțiune	249
§102. Definiție și particularități	249
§103. Specificul dreptului de preemțiune	252
§104. Dreptul legal de preemțiune are caracter imperativ	254

Secțiunea a 4-a. Există potestativitate în cazul exercitării dreptului de preemțiune	256
§105. Observații generale	256
§106. Dreptul de preemțiune lasă loc de arbitrar	257
§107. Dreptul de preemțiune este protejat de lege dacă nu se exercită abuziv	260
§108. Abuzul este posibil chiar dacă statul este titular al dreptului de preemțiune	262
Secțiunea a 5-a. Controlul utilizării bunurilor preemtabile	263
§109. Exercițarea dreptului de preemțiune nu afectează natura bunului	263
§110. Absența unui control <i>a priori</i> asupra exercitării dreptului de preemțiune	265
§111. Numele terțului interesat de contract în declarația de înstrăinare	267
§112. Numele terțului interesat de contract în sistemul juridic francez	268
§113. Necesitatea instituirii în dreptul nostru a unor mecanisme de retrocedare a bunului preemtat	270
§114. Exemplu din sistemul francez în domeniul retrocedării bunului preemtat	270
§115. Legătura dintre retrocedarea bunului expropriat și retrocedarea bunului în cazul exercitării dreptului de preemțiune	273
Concluziile capitolului al 3-lea	276

Capitolul al 4-lea. Particularitățile dreptului de preemțiune la formarea contractului

Secțiunea 1. Legătura dintre oferta proprietarului și opțiunea preemtorului	278
§116. Precizări prelabile. Exemple	278
§117. Oferta proprietarului adresată preemtorului	280
§118. Drepturile legale de preemțiune sunt opționale	284
§119. Drepturile de preemțiune pot avea și elemente lipsite de potestativitate	286

Secțiunea a 2-a. Tipicizări și distincții fundamentale ale situațiilor juridice când dreptul de preemțiune este în acțiune	287
§ 120. Dreptul de preemțiune – condiție suspensivă a contractului dintre proprietar și terț	288
§ 121. Dreptul de preemțiune – relație între preemtor și proprietar.....	289
§ 122. Dreptul de preemțiune – relație între terțul parte în contract și preemtor	290
§ 123. Efecte născute prin exercițiul dreptului de preemțiune.....	292
Concluziile capitolului al 4-lea	293

TITLUL III

EXERCITAREA ȘI APĂRAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE	295
--	------------

Capitolul 1. Titularii dreptului de preemțiune

Secțiunea 1. Calitatea de titular al dreptului de preemțiune	295
§ 124. Aspecte generale	295
§ 125. Recunoașterea calității de titular	295
§ 126. Titularii se află în legătură cu interesele din contract	297
§ 127. Categoriile de titulari ai dreptului de preemțiune. persoanele fizice și juridice.....	300
127. a) Drepturi de preemțiune și titulari la care legiuitorul a renunțat	301
§ 127. b) Titulari persoane fizice și juridice stabiliți de Lega nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor	302
§ 127. b ¹) Coproprietari	302
§ 127. b ²) Vecini persoane fizice sau juridice.....	304
§ 127. b ³) Arendașul	307
§ 127. c) Alte categorii de titulari la care legiuitorul a renunțat	309
Secțiunea a 2-a. Titularii drepturilor de preemțiune în vigoare astăzi în legislația noastră	310
§ 128. Titulari persoane fizice	310
§ 128. a) Chiriașii locuințelor supuse vânzării.....	311
§ 128. b) Crescătorii de animale	312

§128. c) Acționarii societăților comerciale în înțelesul art. 216 din Legea nr. 31/1991 privind societățile comerciale. Acționarii societăților comerciale și ai asociației salariaților constituită potrivit art. 16 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale, societăților agricole, asociațiilor agricole și alte forme asociative din agricultură.....	314
§128. d) Foști proprietari ai terenurilor expropriate	316
§129. Titulari persoane juridice ai dreptului de preemțiune	318
§129. a) Statul titular al dreptului de preemțiune.....	318
§129. b) Dreptul de preemțiune revine uneori în mod exclusiv statului	321
§129. c) Alte situații când statul sau organele statului sunt titulari ai dreptului de preemțiune. Exemple.....	325
§130. Alte categorii de persoane juridice titulare ale dreptului de preemțiune	325
Secțiunea a 3-a. Titularii dreptului de preemțiune în domeniul proprietății intelectuale și în domeniul francizei	329
§131. Întreprinderea cu drept de preferință la cumpărarea brevetului de invenție proprietatea salariatului. Dreptul exclusiv al titularului asupra desenelor și modelelor industriale.....	329
§132. Editorul cu drept de preferință în vederea publicării operei autorului sub formă electronică	331
§133. Repere din sistemul juridic francez privind dreptul de proprietate intelectuală.....	333
§134. Beneficiarii dreptului de preemțiune din contractul de franciză.....	333
Concluziile capitolului 1	336

Capitolul al 2-lea. Categorii de bunuri ce pot fi obținute cu ajutorul preemțiunii

Secțiunea 1. Bunuri compatibile cu mecanismul preemțiunii	338
§135. Aspecte comune	338
§136. Bunuri la care se referă drepturile de preemțiune	339
§137. Terenurile și construcțiile	340

§137. a) Terenurile.....	340
§137. b) Locuințe și alte construcții din fondul statului supuse vânzării.....	343
§138. Bunuri corporale	345
§138. a) Brevete de invenții, desene și modele industriale, crearea, publicarea și valorificarea operelor literare, artistice sau științifice	346
§139. Dreptul de a exploata sau dezvolta o afacere, un produs sau un serviciu în vederea menținerii sau dezvoltării rețelei de franciză.....	349
§140. Valori mobiliare. Acțiuni emise de societăți.....	350
Secțiunea a 2-a. Alte categorii de bunuri ce se obțin prin preemțiune	352
§141. Bunuri cuprinse în patrimoniul cultural-național mobil ...	353
§142. Monumentele istorice.....	354
§143. Imobile pe care sunt amplasate morminte sau opere comemorative de război	355
§144. Documente incluse în Fondul Arhivistic Național.....	356
§145. Licențe pentru exploatare.....	357
§145. a) Licențe în vederea valorificării la export a animalelor și produselor de origine animalieră.....	357
§145. b) Alte categorii de licențe.....	358
Concluziile capitolului al 2-lea	359

Capitolul al 3-lea. Caracterele formale ale exercițiului dreptului de preemțiune.....

361

Secțiunea 1. Rolul și cerințele formalismului în vederea exercitării dreptului de preemțiune.....	361
§146. Preliminarii	361
§147. Rolul preemțiunii în cadrul declarației de înstrăinare	362
§147. a) Condițiile declarației intenției de înstrăinare	364
§148. Cui aparține obligația declarației intenției de înstrăinare.....	365
§149. Modalitățile notificării declarației intenției de înstrăinare.....	366

Secțiunea a 2-a. Rolul notarului în vederea respectării dreptului de preemțiune	368
§150. Dreptul de preemțiune poate fi respectat cu sprijinul notarului	368
§151. Notificarea declarației de înstrăinare în dreptul francez	369
§152. Mențiunile declarației intenției de înstrăinare în sistemul juridic român	372
§153. Prețul în declarația intenției de înstrăinare	373
§153. a) Funcțiile prețului în cadrul exercițiului dreptului de preemțiune	374
§153. b) Prețul este echivalentul valorii bunului	376
§153. c) Fixarea judiciară a prețului în sistemul de drept francez	378
Secțiunea a 3-a. Acceptarea sau refuzul ofertei de către preemtor	381
§154. Aspecte generale	381
§155. Acceptarea este facultativă pentru titularul dreptului de preemțiune	382
§156. Intervalul de timp în care preemtorul poate să accepte oferta	384
§157. Natura termenelor și sancțiunea nerespectării lor	387
Concluziile capitolului al 3-lea	390
Capitolul al 4-lea. Sancțiuni pentru nerespectarea dreptului de preemțiune	391
Preliminarii	391
Secțiunea 1. Punerea problemei	392
§158. Rolul sancțiunilor în cazul nerespectării dreptului de preemțiune	392
§159. Sancțiunile, instrumente ale precauției exercițiului dreptului de preemțiune	393
§160. Sancțiuni clasice și sancțiuni particulare pentru nerespectarea dreptului de preemțiune	395
Secțiunea a 2-a. Nulitatea contractului încheiat cu nerespectarea dreptului de preemțiune	399
§161. Privire generală. Nulități totale și nulități parțiale	400

§162. Nulitatea relativă.....	404
§163. Nulitatea absolută	406
§164. Substituirea cumpărătorului cu titularul dreptului de preemțiune	409
§165. Dreptul francez admite substituirea cumpărătorului cu preemtorul.....	410
§166. Prin excepție, dreptul nostru admite substituirea beneficiarului din contract cu preemtorul	411
§167. Renunțarea la exercițiul dreptului de preemțiune	414
§168. Nulitatea renunțării anticipate.....	416
Concluziile capitolului al 4-lea	417
Concluzii finale	419
Bibliografie selectivă.....	423
Index alfabetic	457