

REVISTA ROMÂNĂ DE JURISPRUDENȚĂ

1/2017

Indexare internațională: www.ebscohost.com, www.ssm.com, www.heinonline.com – baze de date internaționale recunoscute pentru domeniul științelor juridice (conform Anexei nr. 24 pct. 1 din Ordinul ministrului educației, cercetării, tineretului și sportului nr. 6560/2012)

CUPRINS

I. JURISPRUDENȚĂ

A. DREPT CIVIL ȘI DREPT PROCESUAL CIVIL

1. Drept convențional de preempțiune. Lipsa reglementării legale a acestuia. Efectele nerespectării dreptului (<i>comentariu de judecător dr. Mihaela Cristina Mocanu</i>)	13
2. Cerere de recurs trimisă via e-mail la instanță după închiderea programului de lucru (<i>comentariu de judecător dr. Andreea Tabacu și conf. univ. dr. Andreea Drăghici</i>)	18
3. Validare poprire. Limitele în care poate să fie urmărit terțul poprit în cadrul procedurii de validare a popririi. Hotărârea prin care se lămurește dispozitivul unei hotărâri judecătorești de validare a popririi (<i>comentariu aprobativ de avocat Cristian Florian Curpaș</i>)	26
4. Procedura de filtrare a recursului. Caracterul interlocutoriu al încheierii de admitere în principiu (<i>judecător dr. Nicoleta Tândăreanu</i>)	31
5. Refuz de consimțire pentru mansardarea blocului. Abuz de drept. Sancțiune (<i>judecător dr. Mihaela Cristina Mocanu</i>)	36

B. DREPTUL AFACERILOR

6. Excludere asociat. Delegarea dreptului de administrare unui terț. Trimiterea în judecată a asociatului administrator pentru săvârșirea unor infracțiuni care nu au legătură cu administrarea sau activitatea societății. Neînțelegerile grave între asociați (<i>comentariu de judecător drd. Claudiu Daniel Falcan</i>)	41
7. Arbitraj. Clauză compromisorie alternativă. Nulitate. Exercitarea opțiunii asupra competenței (<i>comentariu aprobativ de avocat Ramona Elisabeta Cîrlig</i>)	50

C. DREPT ADMINISTRATIV

8. Refuzul nejustificat în materia contenciosului administrativ. Termenul în care trebuie sesizată autoritatea publică (<i>comentariu de judecător dr. Andreea Tabacu</i>)	57
9. Excepție de nelegalitate ridicată în fața tribunalului arbitral. Competență de soluționare (<i>comentariu de avocat dr. Andrei Soare</i>)	72
10. Acțiune în anularea raportului de evaluare emis de ANI care vizează incompatibilitatea funcției de viceprimar cu funcția de membru al consiliului de administrație la instituțiile publice (<i>judecător dr. Iuliana Rîciu</i>)	77
11. Acțiune în anularea actelor administrative privind constatarea neregulilor și stabilirea corecțiilor financiare în temeiul O.U.G. nr. 66/2011. Cerințe restrictive (<i>judecător dr. Iuliana Rîciu</i>)	80

D. DREPTUL MUNCII ȘI DREPTUL SECURITĂȚII SOCIALE

12. Competența de soluționare a contestațiilor formulate împotriva hotărârilor constituite în baza O.U.G. nr. 105/1999, cu modificările ulterioare (<i>comentariu de conf. univ. dr. Marioara Țichindelean</i>)	87
13. Răspunderea patrimonială a salariaților. Condiții (<i>comentariu de conf. univ. dr. Marioara Țichindelean</i>)	93
14. Angajată care ocupă funcția de redactor prezentator de televiziune. Includerea în timpul de muncă a perioadei destinate pregătirii transmisiunii TV (<i>comentariu de judecător drd. Răzvan Anghel</i>)	97

E. DREPT PENAL ȘI PROCESUAL PENAL

15. Consecințele modificării art. 396 alin. (10) C. pr. pen. prin art. II pct. 100 din O.U.G. nr. 18/2016 în privința aplicării art. 125 alin. (3) C. pen. (<i>comentariu de judecător Mircea Șelea</i>)	104
16. Camera preliminară. Obiectul procedurii (<i>notă de judecător Delia Purice</i>)	108

F. RECOURSURI ÎN INTERESUL LEGII ÎN MATERIE CIVILĂ

17. Decizia nr. 1 din 30 ianuarie 2017 în dosarul nr. 21/2016	115
18. Decizia nr. 2 din 30 ianuarie 2017 în dosarul nr. 22/2016	115

Respectiv: G. HOTĂRĂRI PREALABILE PENTRU DEZLEGAREA UNOR CHESTIUNI DE DREPT ÎN

MATERIE CIVILĂ

19. Decizia nr. 37 din 7 noiembrie 2016 în dosarul nr. 2461/1/2016	116
20. Decizia nr. 38 din 7 noiembrie 2016 în dosarul nr. 2552/1/2016	116
21. Decizia nr. 39 din 7 noiembrie 2016 în dosarul nr. 2598/1/2016	116
22. Decizia nr. 40 din 14 noiembrie 2016 în dosarul nr. 2481/1/2016.....	117
23. Decizia nr. 42 din 21 noiembrie 2016 în dosarul nr. 2353/1/2016.....	117
24. Decizia nr. 43 din 21 noiembrie 2016 în dosarul nr. 2160/1/2016.....	118
25. Decizia nr. 44 din 21 noiembrie 2016 în dosarul nr. 2551/1/2016.....	118
26. Decizia nr. 45 din 12 decembrie 2016 în dosarul nr. 1886/1/2016.....	118
27. Decizia nr. 2 din 30 ianuarie 2017 în dosarul nr. 3358/1/2016.....	119
28. Decizia nr. 3 din 30 ianuarie 2017 în dosarul nr. 3370/1/2016.....	119
29. Decizia nr. 4 din 30 ianuarie 2017 în dosarul nr. 3478/1/2016.....	119
30. Decizia nr. 7 din 30 ianuarie 2017 în dosarul nr. 2769/1/2016.....	120
31. Decizia nr. 10 din 20 februarie 2017 în dosarul nr. 3476/1/2016.....	120

H. HOTĂRĂRI PREALABILE PENTRU DEZLEGAREA UNOR CHESTIUNI DE DREPT ÎN

MATERIE PENALĂ

32. Decizia nr. 2 din 25 ianuarie 2017 în dosarul nr. 3838/1/2016.....	121
33. Decizia nr. 3 din 28 februarie 2017 în dosarul nr. 3936/1/2016.....	121
34. Decizia nr. 6 din 28 februarie 2017 în dosarul nr. 4056/1/2016.....	122

II. DEZBATERI RRDJ

1. Grațierea colectivă, o măsură necesară și urgentă (<i>prof. univ. dr. Tiberiu Medeanu</i>).....	123
2. Condițiile în care exigențele și garanțiile rezultate din drepturile și libertățile fundamentale reglementate prin Constituție sunt aplicabile și în privința persoanelor juridice. Aspecte jurisprudențiale (<i>magistrat-asistent dr. Ionița Cochintu</i>).....	131
3. Riscul și impreviziunea în materia contractelor de concesiune de lucrări, a contractelor de concesiune de servicii și a contractelor de parteneriat public-privat în contextul noului cadru unional instituit de Directiva 2014/23/UE privind atribuirea contractelor de concesiune și al noului cadru normativ intern reglementat de Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii și de Legea nr. 233/2016 a parteneriatului public-privat (<i>conf. univ. dr. Oliviu Puie</i>).....	138
4. Contribuții la studiul procedurii de judecată în cazul cererilor din materia adopției (<i>prof. univ. dr. Teodor Bodoașcă și prof. univ. dr. Aurelia Drăghici</i>).....	163
5. Ce lege aplicăm efectelor promisiunii de căsătorie și consecințelor încălcării lor conform dispozițiilor art. 2585 alin. (2) C. civ.? (<i>prof. univ. dr. Nadia-Cerasela Aniței</i>).....	175
6. Considerații cu privire la cadrul general actual al ilicitului contravențional (<i>avocat Cosmin Șovar</i>).....	185

CONTENTS

I. JURISPRUDENCE

A. CIVIL LAW AND CIVIL PROCEDURAL LAW

1. Conventional pre-emption right. Lack of its legal regulation. Effects of breach of right13
2. Notice of appeal sent by email to the court after closing times18
3. Validation of attachment. The limits within which the attached third party may be prosecuted within the proceedings of validation of the attachment. The decision under which the operative part of a court order of validation of the attachment26
4. Second appeal filtering procedure. Interlocutory nature of the decision of admission in principle31
5. Refusal of consent for the attic conversion of the block. Abuse of right. Sanction36

B. BUSINESS LAW

6. Associate exclusion. The delegation of management to a third party. Associate administrator sent to trial for committing crimes unrelated to the administration or the company's activity. Serious disagreements between partners41
7. Arbitration. Alternative arbitration clause. Invalidity. Exercise of the option on jurisdiction ...50

C. ADMINISTRATIVE LITIGATION

8. Unjustified refusal in the contentious administrative matter. The period of time during which the public authority shall be seized57
9. Plea of illegality raised before the arbitration tribunal. Powers of settlement72
10. Action for annulment of the assessment report issued by the National Integrity Agency, aiming at the incompatibility of the office of deputy mayor with that of the member of the board of directors within public institutions77
11. Action for annulment of the administrative acts for finding irregularities and establishment of the financial corrections according to the Government Emergency Ordinance no. 66/2011. Restrictive requirements80

D. LABOUR AND SOCIAL SECURITY LAW

12. Powers of settlement of the appeals lodged against any and all resolutions set up under the G.E.O. no. 105/1999, as subsequently amended87
13. Property liability of employees. Conditions93
14. Employee working as TV editor and presenter. Including the period intended to prepare the TV broadcast in the work time97

E. CRIMINAL LAW AND CRIMINAL PROCEDURE LAW

15. Consequences of amending art. 396 paragraph (10) of the Code of criminal procedure under art. II point 100 of the G.E.O. no. 18/2016 as regards the application of art. 125 paragraph (3) of the Criminal Code104
16. Pre-trial chamber. Subject-matter of the procedure108

F. APPEALS IN LAW INTEREST IN CIVIL LAW MATTERS

17. Decision no. 1 of 30 January 2017 in file no. 21/2016115
18. Decision no. 2 of 30 January 2017 in file no. 22/2016115

G. PRELIMINARY DECISIONS FOR SOME CIVIL LAW MATTERS SOLUTION

19. Decision no. 37 of 7 November 2016 in file no. 2461/1//2016116
20. Decision no. 38 of 7 November 2016 in file no. 2552/1//2016116
21. Decision no. 39 of 7 November 2016 in file no. 2598/1//2016116
22. Decision no. 40 of 14 November 2016 in file no. 2481/1//2016117
23. Decision no. 42 of 21 November 2016 in file no. 2353/1//2016117
24. Decision no. 43 of 21 November 2016 in file no. 2160/1//2016118
25. Decision no. 44 of 21 November 2016 in file no. 2551/1//2016118

Resp 26. Decision no. 45 of 12 December 2016 in file no. 1886/1//2016.....	118
27. Decision no. 2 of 30 January 2017 in file no. 3358/1//2016	119
28. Decision no. 3 of 30 January 2017 in file no. 3370/1//2016	119
29. Decision no. 4 of 30 January 2017 in file no. 3478/1//2016	119
30. Decision no. 7 of 30 January 2017 in file no. 2769/1//2016	120
31. Decision no. 10 of 20 February 2017 in file no. 3476/1//2016	120

H. PRELIMINARY DECISIONS FOR SOME CRIMINAL LAW MATTERS SOLUTION

32. Decision no. 2 of 25 January 2016 in file no. 3838/1/2016.....	121
33. Decision no. 3 of 28 February 2016 in file no. 3936/1/2016.....	121
34. Decision no. 6 of 28 February 2016 in file no. 4056/1/2016.....	122

II. RRDJ DELIBERATIONS

1. Collective pardon, a necessary and urgent measure.....	123
2. Terms under which the requirements and guarantees resulting from the fundamental rights and freedoms regulated under the Constitution shall be applicable as regards legal entities. Case-law issues.....	131
3. Risk and hardship in the matter of works concession contracts, of the services concession contracts and of the public-private partnership contracts in the context of the new union framework established according to Directive 2014/23/EU regarding the award of the concession contracts and of the new domestic legislative framework regulated by Law no. 100/2016 regarding the concessions of works and the concessions of services and by Law no. 233/2016 on public-private partnership.....	138
4. Inputs to the study of the trial procedure in case of claims in the matter of adoption.....	163
5. What law we apply to the effects of the promise of marriage and to the consequences of their breach according to the provisions of art. 2585 paragraph (2) of the Civil Code?.....	175
6. Considerations regarding the current legal frame of contraventional illicit	185

I. JURISPRUDENȚĂ

A. DREPT CIVIL ȘI DREPT PROCESUAL CIVIL

1. Drept convențional de preempțiune. Lipsa reglementării legale a acestuia. Efectele nerespectării dreptului

**Conventional pre-emption right. Lack of its legal regulation.
Effects of breach of right**

Abstract

The pre-emption right of the lessee is conventional, and the effects of its breach cannot be those invoked by the appellant, respectively the termination of the sale-purchase agreement and the finding that it was concluded between the seller and the pre-emptor, according to the provisions of art. 1730 and art. 1733 of the Civil Code, which are legal provisions entered into force subsequently to the conclusion of the lease agreement, however those agreed upon by the parties in the lease agreement. Therefore, the action brought by the appellant is unfounded not because the pre-emption right, which is a conventional one, would not have any legal consequences in the case of non-exercise of this right by the pre-emptor, but because the effects of breach of the pre-emption right cannot be those requested by the appellant, respectively those of termination of the sale-purchase agreement and of finding that the sale was performed by the appellant.

Rezumat

Dreptul de preempțiune al arendașului este unul convențional, iar efectele nerespectării acestuia nu pot fi cele invocate de apelant, respectiv desființarea contractului de vânzare-cumpărare și constatarea că acesta a fost încheiat între vânzător și preemptor, conform dispozițiilor art. 1730 și art. 1733 C. civ., dispoziții legale intrate în vigoare ulterior încheierii contractului de arendă, ci acelea convenite de părți în contractul de arendă. Prin urmare, acțiunea formulată de reclamantă este nefondată nu pentru că dreptul de preempțiune, fiind unul convențional, nu ar avea consecințe juridice în cazul neexercitării acestui drept de către preemptor, ci pentru faptul că efectele nerespectării dreptului de preempțiune nu pot fi cele solicitate de reclamant, respectiv de desființare a contractului de vânzare-cumpărare și de constatare a intervenirii vânzării către reclamantă.

Respectiv: Legea nr. 16/1994 a arende
- Noul Cod civil: art. 1730 și art. 1733

(Tribunalul Constanța, secția I civilă, decizia civilă nr. 1766 din 22 decembrie 2016, trimisă, în rezumat și cu comentariu, de **judecător dr. Mihaela Cristina Mocanu***)

I. Prin sentința civilă nr. 406 din 8 martie 2016, Judecătoria Medgidia a respins ca nefondată acțiunea civilă având ca obiect desființare contract și constatarea intervenirii vânzării-cumpărării formulată de reclamanta SC Z. SRL în contradictoriu cu pârâții B.A. și T.T.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că a fost investită cu o cerere de desființare a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. xx/2014 și de constatare a intervenirii vânzării-cumpărării în favoarea reclamantei a imobilului ce face obiectul contractului a cărui desființare se solicită. Reclamanta a invocat că vânzarea s-a făcut fără să-și exercite, în calitate de arendaș al imobilului înstrăinat, dreptul de preempțiune stipulat în contractul de arendă pe care îl avea încheiat cu vânzătorul. A invocat art. 8.3 din contractul de arendă și art. 1848, art. 1730 și urm. C. civ. 1864. Pârâții au susținut că actul de arendă a fost încheiat la data de 15 aprilie 2010, anterior intrării în vigoare a noului Cod civil și este supus, sub aspectul dreptului de preempțiune, legii în vigoare la data la care a fost încheiat, respectiv Legea nr. 247/2005, care abrogase prevederile referitoare la dreptul de preempțiune.

A mai reținut instanța de fond că între reclamanta SC Z. SRL, în calitate de arendaș, și pârâți, în calitate de arendatori, a intervenit contractul de arendare înregistrat sub nr. xx din 3 mai 2010 la Primăria Comunei P., județul Constanța, cu privire la imobilul teren în suprafață de 0,5 ha teren situat în parcela A 1183/1/107, pe o durată de 15 ani, cu începere de la data semnării contractului. Dreptul de proprietate asupra acestui teren se reconstituie autoarei pârâte B.A., prin titlul de proprietate nr. xxx din 2 noiembrie 2005, eliberat de Comisia Județeană. Instanța a reținut că, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. xx din 12 mai 2014, pârâta B.A. a înstrăinat pârâților T.T. și T.D.S. terenul menționat, la prețul de 1.570 lei.

A considerat instanța de fond că dispozițiile legale aplicabile, față de data încheierii contractului de arendare, 3 mai 2010, sunt cele ale Legii nr. 16/1994 (abrogată prin Legea nr. 71/2011 începând cu data de 1 octombrie 2011), precum și cele ale Codului civil din 1864. Astfel, art. 24 alin. (1) din Legea nr. 16/1994 menționează: „Contractele de arendare încheiate cu încălcarea prevederilor prezentei legi sunt nule sau anulabile. Oricare dintre părțile contractante poate cere în justiție rezilierea contractului de arendare pentru cauze de neîndeplinire a obligațiilor de către cealaltă parte, în condițiile legii”. Legea nr. 16/1994 (modificată prin Legea nr. 247/2005, care prin art. 8 din Titlul X a abrogat art. 9, care prevedea dreptul de preempțiune al arendașului persoană fizică) nu cuprindea dispoziții exprese cu privire la exercitarea dreptului de preempțiune, însă părțile au introdus acest drept prin convenție, stabilind la art. 8 pct. 3 din contractul de arendă că arendatorul avea obligația de a acorda dreptul de preempțiune în caz de înstrăinare a terenului în cauză reclamantului, în calitate de arendaș.

* Vicepreședinte Tribunalul Constanța; lector univ. dr. la Facultatea de Drept și Științe Administrative din cadrul Universității „Ovidius” din Constanța.

Prin urmare, reclamanta avea dreptul, nu și obligația, exercitării dreptului de preempțiune, drept asumat de părți convențional, nefiind impus de lege, fără consecințe juridice în cazul neexercitării acestui drept de către reclamantă.

În ceea ce privește contractul de vânzare-cumpărare a cărui desființare s-a solicitat, față de data încheierii sale (15 decembrie 2014), s-a constatat că acesta este guvernat de dispozițiile Codului civil din 2009, dar și de cele ale Legii nr. 17/2014.

Conform art. 4 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, „înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale”. Potrivit art. 20 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, „prevederile prezentei legi nu se aplică antecontractelor și pactelor de opțiune care au fost autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a acesteia”.

Instanța de fond a observat că, anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare a cărui desființare se solicită, între pârâta B.A. și pârâții T.T. și T.D.S., cu privire la același imobil, a fost încheiată promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autenticată sub nr. xx din 4 februarie 2014. Or, contractul de vânzare-cumpărare intervenit între pârâți a fost încheiat la data de 15 decembrie 2014, în timp ce art. 20 din Legea nr. 17/2014 era în vigoare anterior datei publicării în Monitorul Oficial al României a deciziei nr. 755 din 16 decembrie 2014, care nu impunea respectarea dreptului de preempțiune al arendașilor în cazul existenței unor antecontracte cu privire la terenurile agricole extravilane.

A concluzionat instanța de fond că pârâta B.A. nu a încălcat dreptul de preempțiune al reclamantei, motiv pentru care acțiunea a fost respinsă ca nefondată.

II. Hotărârea judecătorească a fost atacată cu apel de către reclamanta SC Z. SRL, care a criticat soluția instanței de fond sub următoarele aspecte:

Instanța de fond a reținut, în mod corect, că părțile au recunoscut că la data înstrăinării terenului, 12 mai 2014, contractul de arendare intervenit între acestea era în ființă, că durata contractului de arendare a fost de 1 an, contractul fiind reînnoit în fiecare an în condițiile vechiului contract, deci și în privința garanțiilor, și prin urmare, susține apelanta, dreptul de preempțiune al arendașului era valabil prin încheierea unei convenții în condițiile celei vechi.

În speță, dreptul de preempțiune este unul convențional, izvorât din interpretarea contractului de arendă, și nu unul legal, instituit potrivit Legii nr. 17/2014. În aceste condiții, contractul fiind legea părților, se impune obligativitatea respectării acestuia, dispozițiile art. 1730 C. civ. dispunând în acest sens că „în condițiile stabilite prin lege sau contract, titularul dreptului de preempțiune, numit preemtor, poate să cumpere cu prioritate un bun”, iar normele cuprinse în art. 1733 C. civ. prevăd și sancțiunea pentru nerespectarea dreptului de preempțiune, respectiv desființarea contractului de vânzare-cumpărare și constatarea că acesta a fost încheiat între vânzător și preemtor.

Intimata B.A. a formulat întâmpinare prin care a susținut că, deși apelanta invocă art. 8.3 din contractul de arendă în care se prevedea dreptul de preempțiune al arendașului, Legea nr. 16/1994 nu cuprindea dispoziții exprese cu privire la exercitarea dreptului de preempțiune. Dreptul legal de preempțiune se naște în patrimoniul arendașilor pentru contractele de arendă încheiate după data de 1 octombrie 2011, la intrarea în vigoare a noului Cod civil, însă contractul dintre părți nu s-a încheiat sub imperiul acestuia și, prin urmare, dispozițiile legale invocate de apelant, art. 1730, art. 1733 C. civ. nu sunt aplicabile.

Respectiv III. Procedând la examinarea sentinței civile atacate prin prisma motivelor de apel, tribunalul a constatat că apelul nu este întemeiat, însă pentru considerente parțial diferite de cele ale instanței de fond.

În privința legii aplicabile, instanța de fond a stabilit în mod corect că litigiul de față intră sub incidența Codului civil de la 1864, întrucât la data încheierii contractului de arendă, 3 mai 2010, Legea nr. 16/1994 a arendei (modificată prin Legea nr. 247/2005, care prin art. 8 din Titlul X a abrogat art. 9, care prevedea dreptul de preempțiune al arendașului persoană fizică) nu cuprindea dispoziții exprese cu privire la exercitarea dreptului de preempțiune.

Însă reține că, deși părțile au introdus acest drept prin convenție, stabilind la art. 8 pct. 3 din contractul de arendă, arendatorul avea obligația de a acorda dreptul de preempțiune, nu și obligația exercitării dreptului asumat de părți convențional, fără consecințe juridice în cazul neexercitării acestui drept de către reclamantă.

Dreptul de preempțiune poate fi legal sau convențional și constă în aptitudinea conferită preemtorului de a cumpăra cu prioritate un anumit bun. În condițiile în care, la momentul încheierii contractului de arendă, nu existau dispoziții general aplicabile în legislația privind circulația juridică a terenurilor, care să reglementeze dreptul de preempțiune ca o condiție de nulitate a actului de înstrăinare încheiat cu încălcarea acestui drept, legiuitorul a lăsat în atributul legilor speciale să reglementeze dreptul de preempțiune, în funcție de natura juridică a bunului. În cazul arendei, la data încheierii contractului de arendă, dreptul de preempțiune nu era reglementat de lege ca un impediment legal în transmiterea către o altă persoană a dreptului de proprietate, ci ca un drept contractual al arendașului.

În speță, dreptul de preempțiune al arendașului este unul convențional, astfel cum a reținut și instanța de fond, însă efectele nerespectării acestuia nu pot fi cele invocate de apelant, respectiv desființarea contractului de vânzare-cumpărare și constatarea că acesta a fost încheiat între vânzător și preemtor, conform dispozițiilor art. 1730, art. 1733 C. civ., dispoziții legale intrate în vigoare ulterior încheierii contractului de arendă, ci acelea convenite de părți în contractul de arendă la pct. 8.3: „În cazul în care Arendatorul dorește să vândă bunuri ce fac obiectul prezentului contract, Arendașul beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărare, obligatoriu de respectat de către Arendator, care cu precădere îl va înștiința pe Arendaș despre intenția de vânzare cu cel puțin 60 de zile înainte. Dacă Arendașul nu dorește a se folosi de acest drept, el va exploata în continuare terenul până la expirarea duratei de valabilitate a contractului”.

Prin urmare, acțiunea formulată de reclamantă este nefondată nu pentru că dreptul de preempțiune, fiind unul convențional, nu ar avea consecințe juridice în cazul neexercitării acestui drept de către preemtor, ci pentru faptul că efectele nerespectării dreptului de preempțiune nu pot fi cele solicitate de reclamant, respectiv de desființare a contractului de vânzare-cumpărare și de constatare a intervenirii vânzării către reclamantă.

Constatând, așadar, că soluția instanței de fond este legală și temeinică, Tribunalul, în conformitate cu dispozițiile art. 480 C. pr. civ., va respinge apelul ca nefondat.

În temeiul art. 453 alin. (1) C. pr. civ., apelanta fiind căzută în pretenții, va fi obligată la plata cheltuielilor de judecată efectuate de intimata B.A., constând în onorariu de avocat în cuantum de 2.000 lei.

Comentariu

Problemele de drept ce s-au impus a fi dezlegate în cauză au vizat regimul juridic al dreptului de preempțiune al arendașului, stabilit în baza contractului de arendare nr. xx

Respect pentru oameni și cărți

din 3 mai 2010 și sancțiunea aplicabilă în cazul nerespectării acestui drept de preempțiune în cazul înstrăinării terenului de către proprietarul arendator.

Prealabil se impune a reaminti că dreptul de preempțiune a fost definit ca un drept care conferă titularului său prioritate la încheierea unui contract, respectiv dreptul de a cere proprietarului, care își manifestă intenția de a vinde terenul, să încheie contractul cu el¹⁾. Preempțiunea poate fi legală sau convențională, în acest din urmă caz fiind cunoscută și sub denumirea de pact de preferință²⁾. El are natura juridică a unui drept potestativ care are ca obiect o abstracțiune³⁾, adică posibilitatea de a cumpăra cu prioritate un bun în ipoteza că proprietarul ar vinde, acesta din urmă nefiind obligat în acest sens.

Cu privire la prima problemă, apreciem că în stabilirea regimului juridic al dreptului de preempțiune al arendașului, stipulat printr-un contract de arendă încheiat la data de 3 mai 2010, trebuie luat în considerare și istoricul reglementării acestui drept, prin raportare necesară la dispozițiile art. 102 din Legea nr. 71/2011, potrivit căreia „contractul este supus dispozițiilor legii în vigoare la data când a fost încheiat în tot ceea ce privește încheierea, interpretarea, efectele, executarea și încetarea sa”.

Cod civil vechi, în vigoare din 1865, nu reglementa pactul de preferință, regimul juridic al acestuia fiind pentru multă vreme opera doctrinei și a jurisprudenței. Dreptul de preempțiune al arendașilor terenurilor agricole a avut totuși o consacrare temporară, fiind instituit în baza Legii arendării nr. 16/1994 și ulterior abrogat prin Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției.

În forma sa inițială, Legea arendării prevedea în art. 9 că arendașul persoană fizică are drept de preempțiune înaintea statului, în cazul înstrăinării prin vânzare a terenurilor agricole din extravilan arendate. Ulterior, prin art. 8 al Titlului X din Legea nr. 247/2005, art. 9 din Legea nr. 16/1994 a fost abrogat, iar prin Legea nr. 223/2006 pentru modificarea și completarea Legii arendării nr. 16/1994 s-a adoptat în anexă modelul de contract de arendare, care în art. 8 pct. m) prevede dreptul de preempțiune al arendașului în cazul înstrăinării prin vânzare de către arendator, sancțiunea nerespectării obligațiilor părților fiind aceea prevăzută de art. 9 din contract, și anume rezilierea de drept. Legea arendeii a mai fost modificată și prin Legea nr. 20/2008, care prevede că art. 9 alin. (1) din Legea nr. 16/1994 că „În caz de neexecutare a obligațiilor prevăzute în contract de către una dintre părți, contractul se consideră reziliat de drept”.

Noul Cod civil, ce a intrat în vigoare la data de 1 octombrie 2011, reia reglementarea dreptului de preempțiune al arendașului, în cuprinsul art. 1730-1740 consacrând noțiunea și domeniului de aplicare, condițiile și efectele exercitării preempțiunii, precum și sancțiunea nerespectării acestui drept.

Așa cum am arătat, dreptul de preempțiune al arendașului nu are o reglementare legală în perioada cuprinsă între 22 iulie 2005 și 1 octombrie 2011, prin urmare nici la data încheierii contractului de arendă din speță. Însă stipularea unui astfel de drept în cuprinsul unor contracte de arendă, rod al voinței părților, nu era prohibită de lege, așa cum corect a reținut instanța de apel, însă neavând vreo consacrare legală expresă, un astfel de drept

¹⁾ E. Chelaru, *Drept civil. Drepturi reale principale*, ed. a 4-a, Ed. C.H. Beck, București, 2013, p. 186.

²⁾ În literatura de specialitate s-a spus că atunci când dreptul prioritar la cumpărare al beneficiarului pactului se naște pe baza consimțământului dintre părți, ne aflăm în fața unui pact de preferință, dreptul de preempțiune având caracter legal – Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1996, p. 23.

³⁾ Referitor la natura juridică a preempțiunii, a se vedea, pentru comentarii pe larg, D. Chirică, *Dreptul de preempțiune în noul Cod civil*, în RRDP nr. 4/2015, pp. 32-68.