

UNIVERSITATEA TITU MAIORESCU BUCUREȘTI

IOSUD - DOMENIUL DREPT

**DIMENSIUNEA ISTORICĂ A
DREPTULUI DE PREEMȚIUNE**

Profesor coordonator:

MURZEA CRISTINEL IOAN

Doctorand:

SAVU VLAD – IONUT

**BUCUREȘTI
2024**

Rezumat

Dreptul de preempțiune nu reprezintă o creație nouă, actuală a legiuitorului întrucât primele manifestări ale acestuia se regăsesc în chiar textele biblice.

Rațiunea existenței dreptului analizat a fost și este aceea de a încerca păstrarea armoniei și evitarea oricăror tulburări în cadrul raporturilor de solidaritate, prin menținerea, pe cât posibil, a bunului ce se dorește a fi înstrăinat, înăuntrul aceluiași cerc de solidaritate.

Cu alte cuvinte, scopul preempțiunii, a fost acela ca bunul să rămână în anumite cercuri restrânse de persoane, evitându-se astfel trecerea unui bun strămoșesc (aflat în patrimoniul familiei de generații întregi) către persoane străine.

Remarcăm astfel importanța dreptului de preempțiune în lumina faptului că acesta garantează și asigură respectarea dreptului de proprietate, raportându-se în mod fundamental la securitatea dreptului de proprietate.

Importanța dreptului de preempțiune a determinat alegerea prezentei teme.

Rădăcinile străvechi ale dreptului de preempțiune fundamentează necesitatea ca, pentru o mai bună înțelegere a acestei instituții, să fie analizată mai mult perspectiva sa istorică, decât textele legale actuale care o reglementează.

În această ordine de idei, prezenta lucrare are tocmai scopul de a realiza o analiză din perspectivă istorică a dreptului de preempțiune, atât sub aspectul reglementării naționale (vechiul drept românesc, societatea feudală, Codul civil de la 1864 și actualul Cod civil), cât și internaționale (dreptul de preempțiune în societatea antică, precum și dreptul de preempțiune în legislațiile europene).

Modalitatea de analiza a prezentei teze este susceptibilă să imprime lucrării noutate. Nu am putut identifica în literatura de specialitate alte teze care să conțină o astfel de abordare. Spunem această întrucât majoritatea lucrărilor se limitează în a expune succint istoricul dreptului de preempțiune, pornind de la rădăcinile acestuia, urmată de o analiză în detaliu fie a dreptului de preempțiune sub lumina vechiului Cod civil (și a legilor speciale în vigoare la acel moment normative), fie a dreptului de preempțiune în lumina actualului Cod.

Un alt aspect de noutate este generat și de faptul că lucrarea nu se limitează doar la expune și analiza în detaliu dreptul de preempțiune în țara noastră, ci și din punct de vedere internațional.

Nu am putut identifica lucrări de specialitate care să conțină o analiză a dreptului de preempțiune în raport de societatea antică, precum și în raport de dreptul de preempțiune în cele patru sisteme de drept (francez, german, italian și anglo-saxon). Nu afirmăm că prezenta lucrare reprezintă singurul demers în care s-a procedat la o analiză a dreptului de preempțiune în societatea antică sau în cele patru sisteme de drept, însă arătăm că nu am putut identifica o lucrare în care să fie cuprinse în mod cumulativ toate aceste reglementări internaționale.

Particularitățile pe care mecanismul dreptului de preempțiune îl presupune în cadrul fiecărui sistem care cunoaște acest drept, fie el arhaic, fie actual, anume prioritarea la dobândirea unui bun, determină o strânsă legătură între acesta și economie, legătură care se creează tocmai prin conceptul de proprietate.

Este firesc că nașterea conceptului de preempțiune este absolut dependentă de existența conceptului de proprietate. Existența unui drept de preempțiune în lipsa conceptului de proprietate este lipsită de sens.

Până să ajungă să capete forma cunoscută în prezent, conceptul de proprietate a evoluat, pornind de la primele manifestări biologice ale omului primitiv. Individul în această stare semisălbatică nu a cunoscut economia, ci doar conceptul de obținere a bunurilor și de împărțirea a acestora în cadrul grupului din care făcea parte. Ulterior se depășește conceptul de proprietate colectivă și se materializează proprietatea individuală, care fundamentează cel mai vechi contract, acela de schimb. Deși preempțiunea nu s-a născut odată cu nașterea conceptului de proprietate, aceasta s-a cristalizat la momentul dezvoltării conceptului primitiv de proprietate și legiferării acesteia în sensul existenței mecanismului de dobândire și înstrăinare a bunului.

Din perspectiva sistemului economic, dreptul de preempțiune este incompatibil cu economia de comandă, găsindu-și locul în cazul economiei de subzistență sau a celei de piață, iar în acest sens, diversificarea și modernizarea sectoarelor economice a determinat o expansiune a drepturilor de preempțiune din perspectiva reglementării lor.

Și din punct de vedere al factorilor de configurație a dreptului de ordin politic observăm o strânsă legătură între anumite sisteme politice și dreptul de preempțiune, acestea fiind în concordanță cu sistemul economic implementat de grupul politic dominant – feudalismul cu economia de subzistență, comunismul cu economia de comandă etc..

Cu toată influența economicului și politicului asupra dreptului de preempțiune, apreciem totuși că factorul cultural-ideologic este unul dintre cei mai importanți în raport de nașterea acestuia

drept, întrucât, originar, dreptul de preempțiune s-a născut pentru a garanta păstrarea anumitor bunuri în cadrul unui cerc restrâns de persoane (raportat fie la noțiunea de familie, fie la colectivitatea restrânsă sau alte asemenea grupări - or, conceptul de familie, precum și cel de colectivitate sunt incluse în componentă factorul cultural-ideologic).

Din perspectivă antică, inițial, cele mai multe popoare au exclus total conceptul de transmitere a bunurilor în afara comunității, aceasta cu atât mai mult la acea perioadă istorică cu greu se putea concepe înstrăinarea bunurilor prin mijloace pașnice. De regulă, această restricție în înstrăinarea bunurilor se raporta la aceea că bunurile comunității erau considerate ca având o valoare deosebită (bineînțeles că la acest moment istoric discutăm de bunuri precum pământul, uneltele, animalele, arme sau chiar sclavi).

Dacă în această perioadă străveche, la majoritatea popoarelor cu greu se putea concepe înstrăinarea bunurilor prin mijloace pașnice ulterior, spre finalul acestei perioade, transmiterea bunurilor a devenit acceptată. Pornind de la acest moment, se poate discuta despre începutul restricțiilor dreptului de proprietate (și implicit a conceptului de drept de preempțiune) la un anumit nivel de dezvoltare socială și anume acela al împletirii proprietății gentilice colective cu proprietatea privată. Astfel că existența diferitelor cutume prin care se limitează înstrăinările de bunuri către persoane din afară comunității cristalizează dreptul antic de preempțiune.

Deși cutuma a fost cea care a fundamentat o bună perioadă materia dreptului de preempțiune, cu trecerea timpului însă, dreptul ce a făcut obiectul analizei a început să se bucure de o reglementare scrisă, reglementare care, cel puțin în parte, a fost semnificativă în istorie și arheologie.

Cele mai vechi scrieri existente la nivel mondial regăsite în materia dreptului de preempțiune sunt cele regăsite în Codul Akkadian a lui Bilalama de la sfârșitul mileniului al III-lea Înainte de Hristos, însă legatura cu dreptul analizat este una deosebit de fină, mecanismul putând fi pus cu ușurință pe seama altor instituții juridice.

Următorul set de legi relevant din perspectiva materiei analizate este Codul lui Hammurabi, acesta reglementând prioritățile de dobândire cu ocazia reglementării drepturilor și îndatoririlor ostașilor, tratând totodată și regimul proprietății lor funciare.

În sfârșit, întâlnim reglementări ale dreptului de preempțiune și în perioada kassita, în egiptul antic, în cadrul civilizației Indus și cea chineză.

Cu toate acestea, romanii sunt cei care, pentru prima dată în istoria omenirii, au fundamentat un sistem de concepte juridice cu o terminologie proprie susceptibil să definească ce e juridic și ce e nejuridic (spre deosebire de alte civilizații care exprimau dreptul în acești termeni). Ba mai mult, sistemul de drept roman nu reprezenta, ca la alte popoare, o parte componentă societății, ci acesta definea societatea și toate celelalte componente (economicul, socialul și politicul).

Si din perspectiva dreptului de preempțiune, influența dreptului roman este covârșitoare, dreptul roman abundă în reglementare și particularități.

În primul rând, în Roma arhaică, ca și în alte colectivități antice, proprietatea, în special cea imobiliară, era legată în mod indisolubil de nucleul familial. În acest context, o bună perioadă de timp s-a remarcat existența unei interdicții de înstrăinare a bunurilor succesiunii care erau destinate să rămână în familie, motiv pentru care primele aplicații ale acestui drept se regăsesc, în materia coproprietății născute din moștenire. Astfel, se reglementa dispoziția că moștenitori aveau obligația de a vinde proprietatea indiviză doar către ceilalți coproprietari. Ulterior, această regulă elementară a transmisiunii bunurilor a fost transformată în diverse tipuri de preempțiune, de pildă, preempțiunea de vecinătate, preempțiunea convicanilor, a creditorilor și, foarte important, pactele de preempțiune.

Aplicații ale dreptului de preempțiune, sub forme care s-au păstrat și în zilele noastre, regăsim și în Opera legislativă a lui Iustinian care s-a dovedit a fi una dintre cele mai importante și valoroase lucrări legislative pe care antichitatea l-a transmis lumii moderne. Spre deosebire de celelalte popoare ale lumii antice, în legislația lui Iustinian dreptul de preempțiune este în detaliu reglementat, arătându-se nu doar prioritatea la cumpărare, ci și termenul de exercitare a dreptului, notificarea etc. Acest drept de preempțiune, reglementat în materia emfiteozei, este singurul drept de preempțiune propriu-zis pe care l-am putut identifica în cadrul reglementărilor antice, celelalte fiind fie specii ale acestui drept, fie reguli care cel mai exact vor fi puse pe seama unor alte instituții juridice.

Unul dintre punctele de esență în analiza istorică a dreptului de preempțiune este reprezentat de modalitatea de reglementare a dreptului în societatea feudală și aceasta întrucât, în țara noastră, instituția preempțiunii își găsește originea în evoluția instituțiilor feudale din vechiul drept românesc.

Unul dintre primele documente care atestă existența acesteia în țările române este Legea lui Iustinian ce datează din anul 1449 și care cuprinde prevederi ce conturează preferința de vecinătate, însă nu sub denumirea de preemțiune sau protimis (aceste denumiri aparând mult mai târziu). Regăsim drepturi de preemțiune care puteau fi exercitate de domn, de către boierime, de biserică, precum și la nivelul obști și orașelor.

Începând cu a doua jumătate a secolului XVI documentele existente permit o mai precisă reconstituire a structurii juridice a protimisului, iar în perioada feudalismului dezvoltat dreptul de protimis se stabilizează în Țările române.

În secolul al XVIII-lea, se observă o puternică influență bizantină asupra acestui drept de prioritate. Tocmai denumirea de *protimis* a apărut ca expresie a influenței dreptului româno-bizantin în spațiul românesc în secolul al XVIII-lea.

În această perioadă, protimisul a fost definit ca reprezentând un drept legal, opozabil *erga omnes*, în temeiul căruia persoanele care se găseau în anumite raporturi durabile de solidaritate cu proprietarul silit să-și înstrăineze bunul către un terț (rudenie, devălmășie, vecinătate etc.) puteau dobândi lucrul însuși sau folosința lui, plătind prețul de înstrăinare și fiind astfel preferate dobânditorului străin.

Cu această ocazie, dreptul de preemțiune se cristalizează atât din perspectiva titularilor săi, cât și din perspectiva modalității de exercitare a acestuia. Precizăm totuși că aspectele de natură procedurală ne parvin doar din scrierile ce s-au păstrat cu privire la cazurile concrete de exercitare a acestui drept. Scrierile la care ne referim din acest punct de vedere privesc, în special, cazurile de soluționare a drepturilor de preemțiune de către domn.

Schimbările intervenite în societatea românească spre sfârșitul feudalismului, urmate de adoptarea Codului civil de la 1864 au determinat restrângerea drepturilor de preemțiune existente și un repaos în reglementarea acestuia.

Până la momentul implementării regimului comunist, sub lumina reglementării Codului civil de la 1864, au existat doar câteva aplicații ale dreptului de preemțiune, dintre care reamintim cele cuprinse în Codul silvic.

Instaurarea regimului comunist, a determinat o extincție a acestui drept în lumina dispozițiilor constituționale referitoare la proprietatea privată care erau incompatibile cu dreptul de preemțiune. În această perioadă nu exista reglementat niciun drept de preemțiune în cuprinsul

Codului civil aplicabil în acea perioadă și, de altfel, nu exista nicio prevedere referitoare la dreptul de preempțiune în alte acte normative cu caracter special.

Căderea regimului comunist a determinat, în primul rând, renașterea dreptului de preempțiune, primul act normativ care a instituit un drept de prioritar fiind Legea nr. 31/1990 privitoare la societățile comerciale. Desigur că amintim acest act normativ din perspectiva priorității la cumpărare, întrucât legiuitorul se referea la această prioritate folosind terminologia de preferință și nu pe cea de preempțiune.

Primul act normativ adoptat după căderea sistemului comunist și căruia i se poate acorda calitatea de a redeschide domeniul dreptului de preempțiune (folosind întocmai această terminologie) a fost Legea fondului funciar nr. 18/1991.

Ulterior, am putut observa o explozie a drepturilor de preempțiune în cele mai variate și diversificate domenii de aplicabilitate dintre care amintim franciză, terenuri agricole, privatizare, expropriere etc..

Deși dreptul de preempțiune a cunoscut în această perioadă o explozie în reglementare legiuitorul acelei perioade nu a înțeles să modifice Codul civil. Numeroasele drepturi de preempțiune existente se regăseau exclusiv în acte normative cu caracter special, acte cu privire la care am observat că conțineau inclusiv aspecte privitoare la mecanismul de funcționare a acestui drept, precum și cu privire la toate condițiile aplicării lui.

Un punct deosebit de important în materia dreptului de preempțiune a fost reprezentat de adoptarea actualului Cod civil.

Deși legiuitorul a încercat să răspundă, pe cât posibil, aspectelor semnalate în doctrina de specialitate referitoare la crearea unui cadru unitar al dreptului de preempțiune, acesta nu reglementează totuși acest drept în mod independent, ci doar în cadrul dispozițiilor referitoare la contractul de vânzare (incluzând și specia vânzării terenurilor forestiere), precum și cu ocazia reglementării contractului de locațiune (închiriere și arendă). În acest sens, legiuitorul rezervă dreptului de preempțiune Subsecțiunea 7 din cadrul Capitolului I referitor la contractul de vânzare al Titlului IX privitor la diferitele contracte speciale. În particular, dreptul de preempțiune în materia terenurilor forestiere este reglementat în cuprinsul art. 1746 C. civ., cel aplicabil chirieșilor în cuprinsul art. 1.828 C. civ., iar în materia contractului de arendă în cuprinsul art. 1849 din cadrul Secțiunii 3. Cu toate acestea putem afirma că în prezent dreptul de preempțiune se bucură de o reglementare cadru în cuprinsul actualului Cod civil.

Legiuitorului înțelege, de asemenea, în prezent, să ofere o definiție legală a acestui drept, stabilind în cuprinsul art. 1.730 alin. (1) C. civ. intitulat Noțiune și domeniu că *“În condițiile stabilite prin lege sau contract, titularul dreptului de preempțiune, numit preemptor, poate să cumpere cu prioritate un bun.”*

În contextul în care problematica dreptului legal și convențional de preempțiune, precum și asocierea acestora cu pactul de preferință au ridicat, de-a lungul timpului, o serie de discuții doctrinare, modalitatea de definire a acestuia transează orice dispută doctrinară în acest sens. Astfel, pornind de la modalitatea de definire a acestui drept observăm că legiuitorul se îndepărtează de concepția doctrinară referitoare la dreptul de preempțiune, acordându-i, prin reglementarea cuprinsă în actualul Cod civil, o altă configurație. Această nouă configurație se referă la izvorul dreptului de preempțiune care poate fi atât legea, cât și contractul. Observăm că, spre deosebire de teoriile existente în literatura de specialitate, legiuitorul român consfințește posibilitatea instituirii unui drept de preempțiune contractual. Așadar, tezele doctrinare referitoare la izvorul pur legal al acestui drept trebuie abandonate în lumina noii reglementări.

Deși Codul civil limitează, în prezent, preempțiunea doar la contractul de vânzare și arendă, celelalte acte normative cu caracter special care instituie astfel de drepturi își păstrează în continuare aplicabilitatea. Această înseamnă că, în prezent, cadrul legal și unitar al dreptului de preempțiune îl regăsim în cuprinsul Codului civil, iar celelalte drepturi de preempțiune regăsite în cuprinsul legilor speciale urmează a se supune acestora.

În acest context, în prezent, putem afirma că întâlnim o serie considerabilă de aplicații practice ale dreptului de preempțiune în cele mai variate domenii ale vieții sociale cum sunt cultură, fondul forestier, locuințele chiriașilor etc..

Din perspectiva naturii sale juridice, menționăm că și în prezent se menține disputa doctrinară cu privire la încadrarea dreptului în una dintre cele trei categorii: drept real, drept de creanță și drept potestativ.

În ceea ce privește caracterele juridice ale dreptului de preempțiune, actuala reglementare permite o mai bună conturare a acestora.

Referitor la exercitarea dreptului arătam, pe de-o parte, că actualul Cod civil stabilește în concret modalitatea acestuia de funcționare și, pe de alta parte, că legiuitorul român a preluat optica actuală a legislației franceze, în sensul că dreptul de preempțiune funcționează ca un drept de retract ce se va exercita ulterior vânzării. Așa fiind, dreptul de preempțiune implică în mod esențial

existența anterioară a unui contract de vânzare încheiat cu terțul și poate fi exercitat doar ulterior acestui moment.

Tot din perspectiva funcționalității actuale a dreptului de preempțiune, arătăm că prin actuala reglementare legiuitorul român stabilește o modalitate aparte de substituire a terțului contractant de către preemptor. Anterior existenței acestei dispoziții legale, sistemul de drept românesc nu presupunea substituirea preemptorului, iar sancțiunea nerespectării dreptului de preempțiune era sancționată cu nulitatea (fie ea absolută sau relativă în funcție de interesul protejat) contractului prin intermediul acțiunii civile specifice. Și această reglementare este inspirată tot din legislația franceză, care cunoaște instituția substituției în strânsă legătură cu modalitatea de funcționare a dreptului de preempțiune prin intermediul dreptului de retract.

În sfârșit, ultima parte a lucrării privește reglementarea dreptului de preempțiune în patru sisteme de drept: francez, german, italian și anglo-saxon.

În sistemul de drept francez, dreptul de preempțiune (*droit de preemption*) a ocupat inițial un loc marginal. Originea dreptului de preempțiune în acest sistem o regăsim în Evul Mediu, moment la care întâlnim instituția “retragerii feudale” adică acel mecanism prin care conducatorul (*Seigneur Suzerain*) putea anula efectele unei vânzări prin dobândirea proprietății bunului direct de la cumpărător, imediat după transferul dreptului de proprietate.

Mecanismul retragerii feudale a fost abolit la Revoluție (1789-1799), iar odată cu instituirea regimului a cincea republică, Franța a experimentat o remarcabilă extindere a scopurilor și a domeniului material și geografic al dreptului de preempțiune. În acest sens, arătăm faptul că în anii ce au urmat, legiuitorul francez a adoptat numeroase reglementări atât în materia dreptului de preempțiune public, cât și a celui privat.

Din perspectivă conceptuală, în ciuda inexistenței unui cadru general care să reglementeze dreptul de preempțiune în sistemul de drept francez (existând doar aplicații practice ale acestuia în diverse domenii), autorii din acest stat s-au aplecat de-a lungul timpului asupra studierii acestei instituții, discuțiile doctrinare și reglementările legale ale dreptului de preempțiune având o evoluție constantă. Dreptul de preempțiune este definit în literatura juridică franceză ca fiind facultatea recunoscută unei persoane fizice sau juridice de a înlocui cumpărătorul unui bun imobil pe care proprietarul său l-a scos la vânzare.

În acest sistem de drept, dreptul de preempțiune poate îmbrăca diferite forme, în funcție de întinderea prerogativei de care se bucură titularul său și urmează anumite proceduri stabilite de

lege. De asemenea, la nivelul legislației franceze drepturile de preempțiune pot fi clasificate în funcție de titularul lor. Astfel, regăsim reglementate drepturi de preempțiune ale autorităților publice și drepturi de preempțiune de care beneficiază persoanele fizice, cu precizarea ca majoritatea drepturilor de preempțiune sunt instituite în favoarea autorităților publice pentru a permite acestora să desfășoare acțiuni sau operațiuni de interes general. În acest sens, se afirmă chiar că urbanismul constituie un domeniu privilegiat al preempțiunii

În sistemul de drept german cele mai vechi scrieri referitoare la dreptul de preempțiune (*Das Vorkaufsrecht*), astfel cum acesta este cunoscut în ziua de astăzi, au legatură cu noțiunea de proprietate colectivă. În acest sens, se arată că la început, proprietatea a fost întotdeauna colectivă, aceasta aparținând familiei, gospodăriei sau unui grup de oameni între care exista o strânsă legatură. În acest context, se cristalizează dreptul primitiv de preempțiune și drepturile conexe ale acestuia, văzute ca modalități de restricționare a proprietății bunurilor (în special a celor imobile – terenuri). Ulterior, această formă timpurie a dreptului de preempțiune a fost definită ca fiind *Das Näherrecht*, operațiune juridică care presupunea faptul că dacă un anumit bun a fost vândut de către proprietarul său și a ajuns în patrimoniul unui terț, persoanei îndreptățite (rudele, membrii grupului colectiv, satenii etc) i se acorda dreptul de a răscumpara bunul contra prețului deja plătit de cumpărător și, bineînțeles, cu suportarea spezelor vânzării. Persoana îndreptățita putea să-și exercite acest drept doar într-un anumit interval de timp, iar după împlinirea acestuia bunul rămânea vândut în condițiile stabilite cu cumpărătorul inițial

Odată cu cucerirea teritoriilor germane de către Imperiul Roman, pe lângă drepturile de preempțiune existente deja în sistemul de drept analizat, au apărut noi asemenea drepturi de origine romană. Influența dreptului roman în dreptul german a făcut să înflorească și să se dezvolte aplicațiile practice ale drepturilor de preempțiune și, de asemenea, mecanismul de funcționare a acestor drepturi. Până la intrarea în vigoare a Codului civil german (în anul 1900), dreptul de preempțiune s-a regăsit în formele expuse mai sus, fragmentar, fiind instituit prin diverse acte normative în anumite regiuni. De asemenea, în anumite zone germane încă se aplică dreptul cutumiar ceea ce însemna faptul că reglementarea legală, precum și funcționalitatea acestuia nu erau uniforme. Odată cu adoptarea Codului civil se reglementează pe de-o parte dreptul de preempțiune de creanță și, pe de altă parte, dreptul real de preempțiune. Pe lângă ce le două tipuri de drepturi de preempțiune regăsite în cuprinsul Codului civil, acest act normativ, precum și alte

acte normative cu caracter special, reglementează drepturi speciale de preempțiune în diverse materii.

În sistemul italian, originea dreptului de preempțiune trebuie cercetată în sistemul de drept roman, iar în acest sens în literatura juridică de specialitate se arată că Pactum prelationis sau jus protimiseos era cunoscut încă din cele mai vechi timpuri, din dreptul greco-roman, iar referirile la instituția preempționării (cel puțin a celei convenționale) se regăsesc pe larg în rândul juriștilor clasici. Instituția dreptului de preempțiune, astfel cum această a fost cunoscută în sistemul de drept roman, s-a consolidat în perioada evului mediu timpuriu și a evului mediu clasic.

Actualmente, institutia dreptului de preempțiune nu este definita și analizată în mod unitar în sistemul italian, ci individual prin raportare la toate drepturile de preferință existente în sistemul italian: dreptul conventional de preempțiune, dreptul legal de preempțiune (de ordine publică sau privată).

În sistemul de drept anglo-saxon originea dreptului de preempțiune (preemptive right) nu este atât de clară astfel cum această se prezintă în celelalte sisteme de drept, însă se arată că cel puțin denumirea acestuia aceasta ar trebui cercetată în franceză veche și latină vulgară. Plecând de la originea acestui termen am putea concluziona în sensul că drepturile de preempțiune existente în sistemul anglo-saxon ar putea fi preluate din dreptul roman sau poate avea rădăcini franceze. În acest context, se arată că primele aplicații ale acestui drept au legătură, ca în toate celelalte sisteme de drept, cu noțiunea de păstrare a bunului în sânul unei anumite colectivități.

Drepturile de preempțiune au început să se dezvolte odată cu apariția dezvoltării condominiale, de aici începând și interesul doctrinei în analiza acestora.

Actualmente în sistemul de drept anglo-saxon drepturile de preempțiune înglobează două categorii de drepturi distincte: pe de-o parte, avem în vedere dreptul de prim refuz (ROFR adică right of first refusal) și, pe de altă parte, dreptul de prima oferta (ROFO adică right of first offer).

În ceea ce privește aplicațiile practice ale acestora, aratăm că urmează a le cerceta pe tărâmul libertății contractuale unde părțile pot prevedea asemenea drepturi în cele mai diverse domenii (cu precădere în materia chiriei), însă cu condiția stipulării concrete a modalității de funcționare și exercitare.