

CONTRACTUL DE IPOTECĂ

Autor: st. gr. DP-1213 Daniela GROSU
Conducător științific: conf. univ. dr. Alla CLIMOVA

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *Contract de garanție reală, care are ca obiect un bun imobiliar și se încheie între debitor și creditor în scopul garantării stingerii obligației de plată asumată de debitor este considerat contractul de ipotecă. În țara noastră garanțiile reale au un rol activ în desfășurarea activităților comerciale, deoarece ele garantează pe creditor cu privire la realizarea obligației, pe care o are debitorul față de el, astfel pentru a cunoaște însăși totalitatea elementelor necesare pentru întocmirea unui contract de ipotecă cât și înregistrarea lui este necesar de a analiza atât apariția sa cât și momentele ce au favorizat progresarea acestuia, ceea ce am desfășurat în acest articol referindu-mă la contractul de ipotecă.*

Cuvinte cheie: *bun imobil, ipotecă, contract de ipotecă, creditor ipotecar, creanță ipotecară, debitor, debitor ipotecar, garant ipotecar.*

În orice economie de piață nevoile financiare, atât ale agenților economici, cât și ale populației se rezolvă, de regulă, prin contracte de credite sau împrumuturi. Actele juridice întocmite în acest sens sunt însoțite de garanții juridice solide menite să asigure rambursarea sumelor de bani acordate cu titlu de credit. În cadrul sistemului de garanții oferite creditorilor, o poziție centrală o ocupă ipotecile, unde potrivit vechiului drept roman (Codul Caragea Calimah) ipotecile erau cunoscute sub denumirea de "zalog", iar din secolul al II-lea e. n. termenul de ipotecă era desemnată prin "ipotiki", cuvânt de origine greacă[2], care sunt utilizate pe o scară largă și în țara noastră. Astfel conform reformei juridice a finanțării ipotecare, în Republica Moldova piața ipotecară a cunoscut o dezvoltare impresionantă în ultimii câțiva ani, fiind întemeiată mai ales pe principiile competiționale ale economiei de piață. Pentru a soluționa anumite probleme strict juridice și a spori încrederea în siguranță, transparență și accesibilitatea sistemului de finanțare ipotecară, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat Legea Nr.142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă, care a îmbunătățit și a clarificat principiile fundamentale și regulile care guvernează piața ipotecară, astfel a definit clar condițiile de exercitare a drepturilor și obligațiilor ipotecare. Astfel, ipoteca este o garanție reală, imobiliară, constând dintr-un drept real accesoriu asupra unui imobil al debitorului, unde ea nu deposedează pe debitorul proprietar al bunului ipotecat și permite creditorului neplătit să urmărească bunul în mâinile oricui s-ar afla pentru a primi creanța sa cu preferință.

Prin contractul de ipotecă proprietarul unui imobil determinat, consimte să constituie asupra imobilul dat un drept real accesoriu, de ipotecă în folosința creditorului său, în vederea garantării uneia creanțe determinate, astfel acest contract ia naștere prin acorul părților, în formele prevăzute de lege. Contractul de ipotecă este un contract unilateral, solemn, accesoriu, astfel prin contractual de ipotecă creditorul ipotecat, care naște un drept real, dobândește toate drepturile ce i le conferă un drept real, cum ar fi dreptul de urmărire, dreptul de a cere scoaterea imobilului la vânzare silită, precum și dreptul de a fi plătit cu preferință din prețul astfel realizat[3, pag.127]. Obiectul contractului de ipotecă îl constituie orice bun imobil, cu condiția dacă acest bun imobil este determinat (prin denumirea bunului, numărul său cadastral, locul aflării, precum și printr-o descriere suficientă pentru identificarea acestuia) și se află în circuitul civil. Un alt element al contractului de ipotecă îl constituie părțile contractului, astfel ele fiind atât personae fizice cât și personae juridice, cu condiția că cel ce constituie ipoteca trebuie să fie proprietarul imobilului. Contractul de ipotecă se consideră încheiat prin înscris autentic, cu determinarea exactă a bunului ipotecat și a creanței garantate. Deci în funcție de sursa sau de izvorul lor, ipotecile se clasifică în ipoteci legale și ipoteci convenționale. Ipoteca legală ia naștere în temeiul legii, fiind instituită prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a unui aviz, în care se indică bunul imobil care face obiectul ipotecii, temeiul și mărimea creanței[1, art.6], iar ipoteca convențională ia naștere prin convenția părților cu îndeplinirea formelor prevăzute de lege. Pentru ca ipoteca convențională să aibă loc trebuie să se respecte următoarele condiții de fond ale ipotecii: -capacitatea de a înstrăina un imobil (cel ce constituie ipoteca trebuie să aibă capacitatea deplină de exercițiu)[4, pag.496]; -specialitatea ipotecii (în contractul de ipotecă trebuie de specificat natura și situația fiecărui imobil al debitorului asupra căruia se consimte ipoteca creanței); -bunurile ipotecare (bunurile asupra cărora se constituie ipoteca trebuie să fie imobile)[2, pag.1159]; precum și condițiile de formă: -respectarea formei

solemne(contractul de ipoteca este un contract solemn, adică ipoteca este constituită printr-un act autentic); -luarea unei inscripții ipotecare(inscripția ipotecii este forma de publicitate, astfel ipoteca devine valabilă terților și are loc determinarea rangului ipotecii). Ipoteca produce efecte atât față de debitor și de creditor cât și față de terți, deci efectele față de debitorul proprietar al bunului ipotecat constă în faptul că debitorul proprietar a bunului ipotecat, își păstrează atributele dreptului de proprietate, pînă în momentul în care creditorul ipotecar solicită începerea executării silite, deci din acest moment, bunul imobil ipotecat va fi vîndut unei terțe persoane[1, art.30] iar debitorul proprietar va pierde folosința imobilului. Efectele față de creditorul ipotecar în urma constituirii ipotecii sunt: creditorul ipotecar poate urmări imobilul ipotecat, în mîinile oricărui deținător s-ar afla; creditorul ipotecar își va satisface integral și cu precădere creanța sa. Iar în ceea ce privește efectele ipotecii față de terți specificăm faptul că ipoteca are efectul de a impune acestora să sufere consecințele exercitării de către creditorul ipotecar a dreptului său de urmărire și a dreptului de preferință, astfel terțul care deține imobilul urmărit, are o acțiune în regres împotriva debitorului inițial. Prin urmare, conform prevederilor legale contractul de ipotecă se stinge prin: a) satisfacerii obligației garantate cu ipotecă; b) pieririi totale a bunului ipotecat; c) exproprierii bunului ipotecat; d) scoaterii bunului ipotecat din circuitul civil; e) acordului scris al creditorului ipotecar de a radia ipoteca; f) expirării termenului contractului de ipotecă; g) rezilierii contractului de către părți; h) vînzării în cadrul executării silite a dreptului de ipotecă; i) altor situații prevăzute de lege[1, art.28].

În pofida celor expuse mai sus despre contractul de ipotecă, începînd de la noțiunea contractului pînă la încetarea lui, ar fi o greșeală dacă nu am specifica însăși procedura de transmitere în ipotecă a bunurilor imobile. Deci ipotecarea bunurilor imobile a fost clar difinitivată, prin trasarea clarității asupra anumitor aspecte a întregului proces și prin introducerea altor noi aspecte importante. Bunurile ce pot fi ipotecate sunt bunurile imobile care au un număr cadastral separat, astfel din momentul cînd un anumit bun imobil se propune drept asigurarea unui credit, acesta trebuie în mod obligatoriu să fie evaluat de către o companie independentă de evaluare. După ce decizia de acordare a creditului solicitat a fost aprobată, pe lângă contractul de credit se perfectează și contractul de ipotecă. Contractul de ipotecă se va întocmi în scris și va conține: - identificarea partilor; - acordul expres al debitorului ipotecar de a institui o ipotecă asupra bunului imobil pentru a garanta satisfacerea creanței; - identificarea bunului ipotecat - valoarea de piață și valoarea de înlocuire a bunului ipotecat - valoarea ipotecată - esența creanței garantate,- clauza despre faptul asigurării obligatorii a bunului imobil în favoarea creditorului ipotecar la valoarea de înlocuire, pe toată durata ipotecii. Contractul de ipotecă se întocmește în 4 exemplare: primul se va păstra în dosarele notarului care îl va autentifica, al doilea și al treilea se vor transmite părților contractante, al patrulea exemplar se prezintă Oficiului Cadastral Teritorial pentru înregistrare. Contractul de ipotecă trebuie în mod obligatoriu autentificat notarial. Pentru ca o ipotecă să fie valabilă, ea trebuie înregistrată la Oficiul Cadastral Teritorial, în circumscripția căruia este amplasat bunul imobil. Conform datele statistice ale Î.S. “Cadastru” pentru perioada 2009-2013 numărul contractelor de ipotecă înregistrate crește în mediu cu 11% în fiecare an, iar numărul contractelor ipotecare a crescut fulminant în trimestrul trei al anului 2014 cu aproximativ 21% față de aceeași perioadă a anului precedent. Astfel bunurile imobile supuse ipotecii cel mai des sunt terenurile agricole și casele de locuit, potrivit datelor statistice a Î.S. “Cadastru”[5].

Deci, contractul de ipotecă îi oferă creditorului garanție în ceea ce privește continuitatea activității sale profesionale, comerciale etc., fiind pus la adăpost de insolvabilitatea debitorului, el fiind sigur de satisfacerea creanței sale. Asumînd toate avantajele și dezavantajele acestui act solemn putem sublinia faptul că prin garanții reale se afectează garantarea plății datorate atât pentru bunuri mobile, cât și pentru bunuri imobile, care au o anumită valoare economică, fiind susceptibile în cazul neexecutării obligației de debitor de a garanta acea obligație, dar aceste garanții reale satisfac cel mai bine interesele creditorilor, astfel cel mai frecvent folosită în practică este ipoteca.

Bibliografie:

1. Legea cu privire la ipotecă nr.142 din 26.06.2008
2. C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Baivoianu, Tratat de drept civil roman, vol.II, București, 1928, pag.1159.
3. Dr. Eugeniu Safta-Romano, Drept civil. Obligații. Curs theoretic și practice vol.II, Ed. Intelrom Piatra Neamț 1991 pag.127.
4. Francisk Deak, Teoria general a obligațiilor, București, 1960, pag.496.
5. <http://www.cadastru.md/informaii-publice/rapoarte-statistice>