

**UNIVERSITATEA DE STAT DIN MOLDOVA
INSTITUTUL DE CERCETĂRI JURIDICE, POLITICE
ȘI SOCIOLOGICE**

Cu titlu de manuscris
C.Z.U.: 347.27+347.4(043.2)

TARLAPAN ARTUR

**DREPTUL DE IPOTECĂ ȘI FUNCȚIILE ACESTUIA
CA INSTRUMENT DE GARANTARE A EXECUTĂRII
OBLIGAȚIILOR**

REZUMAT

SPECIALITATEA 553.01 – DREPT PRIVAT (DREPT CIVIL)

Teză de doctor în drept

Conducător științific:

VOLCINSCHI Victor

dr. în drept, prof. univ.

CHIROȘCA Dorian,

dr. în drept, conf. univ.

CHIȘINĂU, 2024

Teza a fost elaborată în cadrul Institutului de Cercetări Juridice, Politice și Sociologice al Universității de Stat din Moldova.

Conducător de doctorat:

Chiroșca Dorian, doctor în drept, conferențiar universitar

Referenți oficiali:

Mihalache Iurie, doctor habilitat în drept, conferențiar universitar, USPEE „Constantin Stere”
Tabuncic Tatiana, doctor în drept, conferențiar universitar, Universitatea de Stat din Moldova

Consiliul științific specializat:

Sadovei Nicolae, președinte, doctor habilitat în drept, conferențiar universitar
Sosna Boris, secretar științific, doctor în drept, profesor universitar
Băieșu Aurel, doctor habilitat în drept, profesor universitar
Frunză Iurie, doctor în drept, conferențiar universitar
Mîțu Gheorghe, doctor în drept, conferențiar universitar

Susținerea va avea loc la 29 aprilie 2024, ora 11.30, în ședința Consiliului Științific Specializat D 553.01-23-75 la Universitatea de Stat din Moldova (mun. Chișinău, str. Academiei, 3/2, sala 18).

Teza de doctor și rezumatul pot fi consultate la biblioteca Universității de Stat din Moldova și pe pagina web a ANACEC.

Rezumatul a fost expediat la ____ martie 2024.

Secretar științific al Consiliului Științific Specializat

Sosna Boris, doctor în drept, profesor universitar

Conducător științific

Chiroșca Dorian, doctor în drept, conferențiar universitar

Autor

Tarlapan Artur

© Tarlapan Artur, 2024

CURPINS

Reperete conceptuale ale cercetării.....	4
1. Analiza situației științifice actuale în domeniu prin prisma etapelor evoluției reglementării relațiilor de ipotecă.....	9
2. Tendințe actuale privind elementele raportului juridic de ipotecă și natura juridică a dreptului subiectiv de ipotecă.....	12
3. Funcțiile dreptului de ipotecă în cadrul staticii raportului juridic de ipotecă.....	16
4. Funcțiile dreptului de ipotecă în cadrul dinamicii raportului juridic de ipotecă.....	20
Concluzii și recomandări.....	24
Bibliografie.....	30
Adnotare.....	34

REPERELE CONCEPTUALE ALE CERCETĂRII

Actualitatea și importanța temei cercetate rezidă, pe de o parte, în importanța greu de subapreciat a dreptului de ipotecă drept unul din cele mai semnificative instrumente de garantare a executării obligațiilor utilizat preponderent în relațiile de credit, pe de altă parte – în modificările majore intervenite în legislația Republicii Moldova în materia dreptului de ipotecă pe parcursul ultimului deceniu.

De la origini, dreptul de ipotecă a fost conceput ca un însoțitor fidel al relațiilor de credit și mereu s-a adaptat la evoluția procesului de producere. Republica Moldova, odată ce a pășit pe calea implementării economiei bazate de schimbul marfă-bani, a cunoscut o creștere a rolului instrumentelor de credit, în special a celor care presupun afectarea unui bun pentru siguranța creditorului. Având în vedere valoarea economică a bunurilor imobile, anume garanțiile reale imobiliare au trezit interes sporit atât din partea participanților la relațiile economice de piață, cât și din partea legiuitorului.

Reformarea economiei naționale a fost însoțită în mod inevitabil și de o reformă a legislației civile, care s-a materializat, întâi de toate, în adoptarea Codului civil în anul 2002, care a cuprins o reglementare de sinteză a instrumentelor de garantare a executării obligațiilor, un loc important fiind dedicat instrumentelor de credit real – gajul și ipoteca. Regulile cuprinse în Cod se aplicau deopotrivă acestor două forme de garanție reală, cu unele excepții ce derivă din specificul fiecăreia.

Un moment important în evoluția legislației dedicate materiei ipotecii a fost adoptarea Legii nr. 142/2008 cu privire la ipotecă, care a venit cu unele viziuni novatorii asupra modului în care urmează a fi protejate și realizate drepturile și interesele părților într-un raport juridic de ipotecă. Prin modificările și completările operate la Legea 142/2008 legiuitorul a urmărit eficientizarea instituției dreptului de ipotecă, în special prin introducerea normelor cu privire la contractul de ipotecă învestit cu formulă executorie și procedura de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă în baza unui astfel de contract. Obiectivul primordial urmărit de legiuitor prin adoptarea Legii nr. 142/2008 și a modificărilor de rigoare a fost anume asigurarea stabilității și securității relațiilor de credit.

În fine, reformarea legislației civile s-a soldat cu adoptarea Legii nr. 133/2018 privind modernizarea Codului civil, care a revenit la ideea de unificare a reglementărilor cu privire la garanțiile reale. Legea cu privire la ipotecă a fost abrogată, o parte din normele conținute în aceasta fiind incorporate în Codul civil.

În pofida unei bogate reglementări normative, normele instituției juridice a ipotecii nu s-au bucurat de o abordare teoretică suficientă. Cercetarea doctrinei autohtone denotă că practic lipsesc lucrări dedicate în mod special materiei dreptului de ipotecă. De cele mai dese ori, analiza acestei instituții juridice se face în cadrul cursurilor de teorie generală a obligațiilor, și anume în compartimentele rezervate garanțiilor executării obligațiilor. Cu titlu de excepție poate fi remarcată o monografie în domeniul drepturilor reale asupra lucrului altuia [31], unde dreptului de gaj și ipotecă i se oferă o abordare mai amplă.

Mai mult decât atât, lipsesc cu desăvârșire lucrări în care dreptul de ipotecă să fie cercetat prin prisma funcțiilor acestei instituții. Am identificat o singură lucrare doctrinară, ce are ca obiect instituția gajului, în care doar se trec în revistă funcțiile dreptului de gaj [15], fără aprofundare teoretică asupra modului în care funcțiile în cauză se realizează.

Scopul cercetării constă în studierea *eficienței* dreptului de ipotecă ca instrument de garantare a executării obligațiilor. În viziunea noastră, cercetarea și aprecierea eficienței dreptului de ipotecă poate fi efectuată doar dacă normele ce reglementează relațiile în cauză se trec prin filtrul funcțiilor, funcții ce sunt puse în sarcina instituției juridice a ipotecii. Având în vedere multitudinea funcțiilor dreptului, interesul nostru științific se axează exclusiv pe funcțiile specifice garanțiilor executării obligațiilor – funcția de garantare propriu-zisă și funcția recuperatorie. Totodată, reieșim din considerentul că funcțiile în cauză se referă în mod prioritar la necesitatea protejării drepturilor și intereselor creditorului, căruia urmează să i se asigure valorificarea creanței fie prin executare în natură (benevolă), fie prin executare silită. Nu trebuie să uităm însă și de protejarea drepturilor și intereselor debitorului sau garantului, după caz. Din acest motiv, un al treilea „filtru” este funcția de conciliere a intereselor părților raportului juridic de ipotecă, prin care se asigură un echilibru al intereselor acestora.

Pornind de la scopul general al lucrării, am formulat un șir de **obiective ale cercetării**, axate pe studierea instituției dreptului de ipotecă prin prisma funcțiilor enunțate, după cum urmează:

1. Determinarea genezei dreptului de ipotecă și evoluției reglementărilor relațiilor de ipotecă, pentru a facilita înțelegerea stării acestei instituții la ziua prezentei cercetări.

2. Soluționarea unor controverse teoretice, dar cu importante consecințe practice, privind elementele raportului juridic de ipotecă, în special, cu privire la: obiectul raportului juridic de ipotecă, odată ce nu există unanimitate de opinii doctrinare cu privire la acel obiect care este grevat cu drept subiectiv de ipotecă – este acesta bunul imobil sau dreptul de proprietate sau alt drept real asupra bunului imobil; elementele conținutului dreptului subiectiv de ipotecă în corelație cu conținutul însăși a raportului juridic de ipotecă; natura juridică a dreptului subiectiv

de ipotecă, or controversele cu privire la natura juridică reală, obligațională sau altă natură juridică a acestuia nu au încetat nici până în ziua de azi; părțile raportului juridic de ipotecă (creditorul ipotecar și debitorul ipotecar), în special, situația juridică a garantului ipotecar, care, fiind subiect al raportului juridic de ipotecă, este un terț față de raportul juridic principal garantat, dar care afectează un imobil din propriul patrimoniu pentru siguranța creditorului.

3. Cercetarea funcțiilor dreptului de ipotecă și a modului în care acestea își găsesc realizare prin intermediul normelor instituției dreptului de ipotecă și a aplicării normelor în cauză. În mod special, ne-am propus să cercetăm: efectele elementelor de publicitate imobiliară asupra dobândirii, conservării și exercitării dreptului subiectiv de ipotecă, dar și asupra caracterului accesoriu al ipotecii față de creanța garantată; limitarea caracterului accesoriu al dreptului subiectiv de ipotecă în interesele consolidării relațiilor de credit, or limitarea acestui caracter în anumite privințe poate oferi creditorului ipotecar siguranță suplimentară în plasarea mijloacelor financiare cu titlu de credit; limitările și restricțiile impuse debitorului ipotecar prin grevarea cu ipotecă a dreptului său asupra bunului imobil, în special, gradul de justificare a acestor limitări și restricții din punct de vedere al echității și al circuitului civil al bunurilor imobile; perspectiva reglementării posibilității dobândirii rangului dreptului de ipotecă de către debitorul ipotecar și a procedurilor prin care se poate realiza această operațiune juridică; mijloacele de protejare a intereselor debitorului (garantului) ipotecar în cadrul procedurii de urmărire a imobilului ipotecat de către creditor; eficiența unor modalități de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă în scopul satisfacerii creanței creditorului ipotecar, în special a acelor modalități care simplifică procedura de urmărire a imobilelor ipotecate în interesele creditorului ipotecar; efectele exercitării dreptului subiectiv de ipotecă asupra terțelor persoane, care dispun de un drept sau interes față de imobilul ipotecat și soarta acestuia după finalizarea procedurii de exercitare.

Ipoteza de cercetare constă în verificarea măsurii în care normele instituției dreptului de ipotecă și modul de aplicare practică a normelor în cauză realizează eficient funcțiile dreptului de ipotecă supuse cercetării (funcția de garantare, funcția de conciliere a intereselor și funcția recuperatorie). Alegerea acestei ipoteze a fost determinată de rolul pe care ipoteca, în calitate de garanție reală a executării obligațiilor, îl are în economia de piață, care este bazată pe relațiile de credit. În acest sens, rolul acestei instituții juridice poate fi pe deplin apreciat prin intermediul funcțiilor sale și a modului de realizare a acestora.

Trebuie de reținut aici faptul că ne-am propus cercetarea funcțiilor instituției dreptului de ipotecă prin raportare la fazele raportului juridic de ipotecă, și anume faza statică, derulată de la constituirea dreptului subiectiv de ipotecă și până la survenirea unei neexecutări a obligației garantate, fază căreia le sunt caracteristice, în special, funcțiile de garantare și de conciliere a

intereselor contradictorii ale părților. Și faza dinamică, în care, în urma unei neexecutări a obligației are loc exercitarea dreptului subiectiv de ipotecă prin urmărirea imobilului ipotecat și căreia i se atribuie funcția recuperatorie, realizată prin satisfacerea creanței creditorului ipotecar din valoarea bunului imobil.

Sinteza metodologiei. Am identificat drept reper metodologic fundamental al prezentei cercetări unele elemente ale materialismului istoric, a căror valoare nu poate fi subestimată nici în zilele noastre. Pionierii acestui curent filosofic au formulat un concept pe care îl împărtășim și pe care îl considerăm drept piatră de temelie pentru orice cercetare științifică în domeniul dreptului privat, și anume că dreptul nu poate fi înțeles nici din sine însuși, nici din așa-numita evoluție a spiritului uman, ci, din contra, este înrădăcinat în condițiile materiale ale vieții. În acest context, considerăm că își păstrează actualitatea calificarea dreptului ca un element al suprastructurii, amplasate deasupra bazei economice a societății, menit să susțină și servească acestei baze. În concepția materialismului istoric, suprastructura este un derivat al bazei economice, dar care nu doar reflectă condițiile economice ale vieții sociale, ci și exercită o influență inversă asupra acestora.

Ne-am propus ca reper metodologic și unitatea cercetării logice și istorice, pornind de la premisa: un fenomen trebuie privit din punct de vedere al originii sale, al etapelor evoluției acestuia și fizionomiei pe care a dobândit-o la momentul actual. În același timp, evoluția istorică a fenomenului nu trebuie privită în mod mecanic, ci trebuie observate schimbările calitative ale fenomenului de la o etapă de dezvoltare a acestuia la alta.

În fine, am considerat util a ține cont de faptul că procesul de cunoaștere urmărește două scopuri. Pe de o parte este descrierea, adică determinarea structurii fenomenului cercetat, a elementelor sale componente și a legăturilor dintre aceste elemente. Pe de altă parte este explicarea, adică identificarea modului în care un fenomen funcționează și se corelează cu alte fenomene. După cum se va observa mai jos, primele două capitole ale prezentei lucrări se referă preponderent la descrierea fenomenului cercetat, iar celelalte două – la explicarea acestuia.

Reperetele metodologice enunțate se realizează prin utilizarea unui șir de metode specifice de cercetare, și anume: metoda analizei istorice, metoda analizei logice, metoda analizei sistemice, metoda analizei comparative, metoda sintezei etc.

Sumarul lucrării. Teza de doctorat cuprinde *Introducerea*, patru *Capitole* și *Concluzii generale și recomandări*. *Capitolul I* este dedicat analizei situației științifice actuale în domeniu. Am optat pentru o modalitate specifică de abordare a situației științifice actuale, și anume prin prisma etapelor evoluției reglementării relațiilor de ipotecă, din considerentul că situația

științifică actuală în materia dreptului de ipotecă este rezultatul unei lungi evoluții a reglementărilor, însoțite de elaborarea, modificarea și reconsiderarea conceptelor teoretice.

Capitolul II, intitulat *Tendențe actuale privind elementele raportului juridic de ipotecă și natura juridică a dreptului subiectiv de ipotecă* are în vizor analiza elementelor raportului juridic de ipotecă și soluționarea controverselor doctrinare cu privire la obiectul raportului juridic de ipotecă și natura juridică a dreptului subiectiv de ipotecă.

În *Capitolul III*, cu denumirea *Funcțiile dreptului de ipotecă în cadrul staticii raportului juridic de ipotecă*, întâi de toate expunem unele considerente cu privire la rolul dreptului de ipotecă ca instrument de credit real, a cărui menire primordială constă în asigurarea stabilității și securității relațiilor de credit, după care purcedem la cercetarea funcției de garantare și a cele de conciliere a intereselor părților în faza statică a raportului juridic de ipotecă. Am examinat cu atenție modul în care se realizează echilibrul intereselor părților, în așa fel încât siguranța oferită creditorului să nu fie prea împovărătoare pentru debitor. Un loc aparte în capitolul III este rezervat funcției de utilitate socială a dreptului de ipotecă, analiza fiind axată pe satisfacerea necesităților locative ale cetățenilor prin intermediul creditării ipotecare.

Capitolul IV, intitulat *Funcțiile dreptului de ipotecă în cadrul dinamicii raportului juridic de ipotecă*, este dedicat în exclusivitate funcției recuperatorii, care se realizează atunci când dreptul de ipotecă din starea sa suspensivă trece în faza dinamică și are menirea să asigure creditorului valorificarea creanței din valoarea bunului ipotecat. Capitolul în cauză debutează cu unele considerații asupra creanțelor garantate cu ipotecă și continuă cu cercetarea modalităților de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă. Totodată, se pun în evidență particularitățile exercitării dreptului subiectiv de ipotecă în situații speciale, cum ar fi în cazul investiției contractului de ipotecă cu formulă executorie sau în cazul intrării debitorului ipotecar în procedura insolvenței, precum și efectele exercitării dreptului subiectiv de ipotecă asupra terțelor persoane.

1. Analiza situației științifice actuale în domeniu prin prisma etapelor evoluției reglementării relațiilor de ipotecă

Geneza instituției juridice a ipotecii urmează a fi identificată în dreptul roman, unde aceasta a luat naștere ca urmare a dezvoltării relațiilor economice în cadrul trecerii de la relațiile economice naturale la cele de piață. Ipoteca a cunoscut o reglementare amplă în dreptul roman, iar principiile și regulile de bază ale acesteia, formulată de jurisprundența romană, și-au menținut actualitatea până în prezent și se regăsesc în legislația statelor sistemului de drept continental.

Totodată, putem reține că, în pofida avantajelor pe care le prezenta, ipoteca romană nu a fost în stare să realizeze în măsură deplină funcția sa de garanție a executării obligațiilor. Cu toate că prin această instituție juridică s-a urmărit scopul de a crea un echilibru între interesele creditorului și debitorului ipotecar, de a asigura în egală măsură condiții pentru protecția și realizarea intereselor ambelor părți, reglementarea unui sistem complex de ipoteci legale și convenționale, generale și speciale, în lipsa unui sistem de publicitate imobiliară a subminat securitatea și stabilitatea relațiilor de credit.

Cu toate că în perioada evului mediu timpuriu au luat naștere forme originale ale gajului bunurilor imobile (*aeltere Satzung* și *neuere Satzung* în Germania, *Engagement* și *Obligation* în Franța), pentru care era stabilită condiția înregistrării într-un registru special al instanței de judecată sau al consiliului orășenesc după o triplă anunțare publică a actului supus înregistrării, după care nu se admitea nici o contestare a titlului garanției, formele menționate ale gajului nu au supraviețuit recepționării dreptului privat roman, guvernate de regula *nemo plus iuris transferre potest, quam ipse habet* (nimeni nu poate transfera mai multe drepturi, decât cele de care dispune), de la care nu se admiteau niciun fel de excepții. Cu atât mai mult că în dreptul roman nu era cunoscută instituția cărților funciare sau a altor registre similare, în care să fie înscrise transferurile de proprietate sau instituirile de alte drepturi reale asupra imobilelor. Dreptul de proprietate atât asupra bunurilor mobile, cât și asupra bunurilor imobile, se dobânda prin tradițiune, adică simpla remitere materială a bunului de la tradent la accipient.

Sub influența romanizării au fost înlăturate orice formalități, inclusiv cele de publicitate, necesare constituirii drepturilor reale asupra bunurilor imobile, inclusiv dreptului de gaj. Pentru nașterea ipotecii era suficientă încheierea contractului sub semnătură privată.

În pofida caracterului absolut logic al regulii *nemo plus iuris...* din dreptul roman, aceasta nu se putea menține în condițiile dezvoltării relațiilor de schimb și trecerii de la economia preponderent naturală a orânduirii feudale la capitalism. Odată cu dezvoltarea fără precedent a

economiei, în general, și a circuitului comercial de bunuri, în special, s-a simțit necesitatea asigurării securității și stabilității relațiilor juridice.

Atenția legiuitorilor europeni s-a îndreptat, în primul rând, asupra relațiilor de credit, fără de care este imposibilă o activitate economică eficientă și ascensivă. Având în vedere că astfel de relații în marea majoritate a cazurilor în mod necesar erau însoțite de garanții, printre care cea mai răspândită și efectivă era ipoteca (gajul bunurilor imobile), anume de această garanție în mod prioritar s-au preocupat legiuitorii.

Lipsa publicității drepturilor reale imobiliare, cauzată de recepționarea dreptului roman, afecta întâi de toate relațiile de credit. O persoană care acorda un credit garantat cu o ipotecă asupra unui imobil niciodată nu putea fi sigură de faptul că acest imobil nu era grevat cu alte ipoteci sau sarcini reale. Un astfel de credit prezenta risc pentru creditor și, din acest considerent, se acorda în condiții împovărătoare pentru debitor. Pentru a asigura interesele creditorilor din acest punct de vedere, au fost introduse cărțile funciare, în care se înscriseră toate ipotecile constituite asupra imobilelor în vederea garantării executării obligațiilor. Ipoteca, indiferent de faptul dacă era convențională sau legală, era valabilă doar dacă se înscriseră în cartea funciară. Ipoteca neînscrisă nu producea niciun efect.

Odată cu implementarea cărților funciare, a fost atenuat principiul accesorieității dreptului de ipotecă, promovat cu consecvență de actele legislative și specialiștii în domeniul dreptului ce au urmat procesului de recepționare a dreptului roman. Această atenuare s-a manifestat prin prioritate ce s-a acordat aspectului formal al înscrierii față de aspectul material al raportului juridic reflectat în cartea funciară, datorită forței probante a înscrierilor în cartea funciară.

În strânsă legătură cu principiul publicității a fost formulat și reglementat principiul specialității, conform căruia cu ipotecă poate fi grevat doar un imobil concret determinat, fiind inadmisibile ipotecile generale.

Ca urmare a reformelor legislative de la sfârșitul sec. XVIII – începutul sec. XIX, relațiile de ipotecă au fost reglementate într-un mod care nu a suferit modificări esențiale până la ziua de azi. Reglementările date au fost guvernate de principiul publicității, cel al specialității în ambele sale accepțiuni (în sensul că ipoteca se instituie numai asupra bunurilor imobile, dacă acestea sunt concret individualizate, neadmițându-se ipotecile generale), precum și cel al accesorieității, cu toate că acest principiu a fost în multe privințe limitat.

Principiile și regulile de bază ale dreptului de ipotecă, așa cum acestea au fost formulate în literatura și legislația sec. XIX – începutul sec. XX, au rămas practic neschimbate, s-au succedat de la o legislație la alta (inclusiv ale statelor lagărului socialist) și se regăsesc în sistemele de drept ale majorității statelor europene. Acestea din urmă pe alocuri doar precizează

sau detaliază normele inspirate din monumentele legislative ale epocii moderne. Nici sistemul de drept din Republica Moldova nu este o excepție. Codul civil al Republicii Moldova, dar și alte acte normative, bazându-se pe acte normative similare ale statelor cu economie dezvoltată, reproduc instituția juridică a ipotecii în conformitate cu tradițiile sistemului de drept continental. Acest fapt însă nu împiedică doctrina să evalueze critic reglementarea actuală a dreptului de ipotecă, precum și concepțiile teoretice dominante.

În acest sens, deși domeniul gajului și ipotecii a cunoscut o abordare extinsă în literatura română, cât și în cea străină, rămân încă nesoluționate un șir de probleme, pe care le-am formulat ca obiective ale cercetării. În special, trebuie reținut faptul că funcțiile dreptului de ipotecă nu fac obiectul studiului din partea doctinarilor, înlăturarea acestei lacune fiind obiectivul de bază al prezentei lucrări.

2. Tendințe actuale privind elementele raportului juridic de ipotecă și natura juridică a dreptului subiectiv de ipotecă

Analiza aspectelor cu privire la elementele raportului juridic de ipotecă, în special cu privire la obiectul acestui raport juridic, a elucidat faptul că un drept real asupra lucrului altuia grevează dreptul subiectiv de proprietate asupra bunului, și nu bunul ca atare. Aceeași concluzie se impune și față de dreptul subiectiv de ipotecă. Prin acest drept subiectiv se grevează dreptul de proprietate asupra bunului imobil.

În același timp, trebuie avut în vedere faptul că obiect al raportului juridic civil este acel fenomen asupra căruia raportul juridic își exercită influența. Iar raportul juridic civil își poate exercita influența numai asupra comportamentului subiecților. Respectiv, afirmând ideea de grevare prin dreptul subiectiv de ipotecă a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, urmează să reținem faptul că grevarea dreptului de proprietate cu ipotecă de facto impune proprietarul să săvârșească sau să se abțină de la săvârșirea unor acțiuni în beneficiul titularului dreptului de ipotecă (asigurarea bunului ipotecat, solicitarea acordului la încheierea actelor de dispoziție asupra bunului ipotecat, abținerea de la deteriorarea bunului ipotecat etc.). Astfel, concepția de grevare cu drept subiectiv de ipotecă anume a dreptului de proprietate asupra bunului, și nu a bunului ca atare, se corelează perfect cu teoria comportamentului – obiect al raportului juridic civil, ceea ce demonstrează justetea concepției date.

Totuși, în pofida faptului că obiect al raportului juridic de ipotecă, ca și obiect al oricărui raport juridic civil, este comportamentul subiecților, nu trebuie neglijată importanța bunurilor și a calităților acestora. Cu toate că este un element exterior raportului juridic, bunul și calitățile acestuia determină modul de reglementare a comportamentului subiecților cu privire la bunul în cauză, inclusiv a comportamentului subiecților raportului juridic de ipotecă.

Pe lângă aceasta, obiect al grevării cu ipotecă pot fi drepturi reale imobiliare limitate, a căror ipotecare nu este interzisă de lege. Atribuim aici dreptul de superficție și dreptul de uzufruct asupra unui bun imobil.

Efectele constituirii unei ipoteci asupra dreptului de superficție sunt diferite în dependență de prerogativele recunoscute superficiarului asupra terenului și construcției. În cazul în care superficiarul este proprietar al construcției, ipotecarea dreptului de superficție asupra terenului are ca efect și ipotecarea dreptului de proprietate asupra construcției, odată ce aceasta este parte componentă esențială a dreptului de superficție. În cazul în care superficiarul este titular al unui *iura in re aliena* asupra terenului și construcției, cu ipotecă se grevează acest drept. În urma

exercitării de către creditorul ipotecar a dreptului de ipotecă asupra superficiei prin comercializarea acesteia la licitație, tender sau prin negocieri directe, dobânditorului i se transferă, în prima ipoteză, dreptul de superficie asupra terenului și dreptul de proprietate asupra construcției, iar în cea de a doua ipoteză – dreptul de posesie și folosință asupra terenului și construcției. În ambele ipoteze, dobânditorul devine succesor al superficiarului în drepturile și obligațiile acestuia față de proprietarul bunului imobil.

Cu referire la dreptul de uzufruct, acesta este esențialmente temporar. În consecință, ipotecă consimțită asupra uzufructului la fel va fi una temporară. Ea se va stinge chiar și înaintea de împlinirea termenului uzufructului stabilit prin act juridic, în caz de deces sau lichidare a uzufructuarului. Ipoteca uzufructului nu încetează în caz de stingere a uzufructului prin consolidare, indiferent de faptul în persoana cui are loc consolidarea (a uzufructuarului sau a proprietarului). Creditorul ipotecar va putea urmări uzufructul ca și cum consolidarea nu ar fi avut loc. Nu va înceta ipoteca uzufructului nici în caz de stingere a acestuia la cererea proprietarului pentru abuz de folosință a bunului din partea uzufructuarului. Creditorul ipotecar, în acest caz, își păstrează dreptul de ipotecă întrucât cauza acestei stingeri este un fapt voluntar al uzufructuarului. Aceeași rațiune ar trebui să se aplice și în caz de stingere a uzufructului prin renunțare de către uzufructuar la dreptul său.

De asemenea, posibilitatea ipotecării unei ipoteci este admisibilă. Într-o atare situație, creditorul ipotecar în raportul juridic de ipotecă, numit convențional creditor ipotecar primar, poate afecta dreptul său subiectiv de ipotecă pentru garantarea executării unei obligații proprii față de un alt creditor (creditorul ipotecar secundar).

Cu referire la subiecții raportului juridic de ipotecă urmează a fi reținută o concluzie substanțială, conform căreia debitorul obligației garantate și garantul ipotecar sunt doi debitori distincți ai creditorului ipotecar, și nu codebitori solidari sau pe cote-părți. Debitorul obligației garantate este debitor al creditorului ipotecar în raportul juridic din care izvorăște obligația garantată, garantul ipotecar este debitor al creditorului ipotecar în raportul juridic de ipotecă. Astfel, debitorul obligației garantate și garantul ipotecar nu sunt codebitori, chiar dacă obligația garantului ipotecar față de creditorul ipotecar este accesorie obligației debitorului garantat.

Raportul juridic de ipotecă, luând naștere între doi subiecți (creditorul ipotecar și debitorul (garantul) ipotecar), este un raport juridic relativ. Însă, în pofida relativității sale, în conținutul raportului juridic de ipotecă pot fi identificate un șir de prerogative, care sunt opozabile tuturor terțelor persoane, nu doar debitorului ipotecar. Acest prerogative sunt:

- de a urmări bunul imobil ipotecat, în cazul neexecutării de către debitor a obligației garantate, precum și în alte cazuri prevăzute de lege;

- de a dispune de bunul imobil ipotecat prin vânzare la licitație, tender sau prin negocieri directe, în vederea satisfacerii creanței sale din prețul obținut ca urmare a vânzării;
- de a-și satisface creanța din valoarea bunului imobil ipotecat;
- de a beneficia de prioritate față de alți creditori ai debitorului la satisfacerea creanței sale din valoarea bunului imobil ipotecat (dreptul de prioritate).

În viziunea noastră, aceste patru prerogative formează nucleul raportului juridic de ipotecă și anume ele urmează a fi recunoscute în calitate de elemente ale conținutului dreptului subiectiv de ipotecă. În acest sens, chiar dacă raportul juridic de ipotecă, datorită relativității sale, este un raport obligațional, dreptul subiectiv de ipotecă, în virtutea conținutului și efectelor pe care le produce, urmează a fi calificat ca un drept absolut, odată ce este opozabil nu doar debitorului ipotecar, dar și tuturor terțelor persoane, cărora le incumbă obligația generală pasivă de nu împiedica creditorul ipotecar în urmărirea bunului imobil. În acest context, considerăm că relativitatea raportului juridic civil nu predetermină caracterul drepturilor subiective ce se nasc în cadrul acestuia.

Cu privire la natura juridică a dreptului subiectiv de ipotecă în doctrină s-au conturat mai multe concepțiuni, și anume că dreptul de ipotecă este un drept real, că dreptul de ipotecă este un drept de creanță, precum și teoria naturii juridice mixte, care îmbină trăsături și de drept real, și de drept de creanță.

Contradicțiile doctrinare cu privire la natura juridică a dreptului subiectiv de ipotecă se soluționează prin prisma concepției expuse în literatura juridică autohtonă [31, p. 152], conform căreia, din punct de vedere al conținutului și efectelor juridice dreptul subiectiv de ipotecă urmează a fi atribuit la categoria drepturilor reale, iar din punct de vedere al funcțiilor pe care trebuie să le realizeze, acest drept subiectiv se atribuie la modul real de garantare a executării obligațiilor.

Analiza noastră la acest subiect pornește de la ideea că dreptul subiectiv de ipotecă este un fenomen unic în care se manifestă două tendințe contradictorii, este un fel de unitate de contradicții. O tendință deplasează dreptul subiectiv de ipotecă în aria drepturilor reale, cealaltă tendință – în aria celor obligaționale (de creanță). Ambele aceste manifestări interne ale acestui drept subiectiv au o expresie cantitativă, putând fi evidențiate un șir de elemente, unele specifice categoriei drepturilor reale, altele – categoriei drepturilor obligaționale (de creanță). În cadrul unității de contradicții menționate, unele elemente cantitative de o anumită categorie inevitabil vor prevala asupra elementelor cantitative ale celeilalte categorii, ceea ce va avea ca efect transformarea caracteristicilor de ordin cantitativ în caracteristici de ordin calitativ. În cazul nostru, în cadrul conținutului, efectelor juridice și al modalităților de exercitare și apărare a

dreptului subiectiv de ipotecă, prevalează din punct de vedere cantitativ elementele specifice drepturilor reale.

Astfel, în pofida importanței funcțiilor realizate de dreptul de ipotecă în planul dreptului obligațional, natura juridică a unui drept subiectiv poate fi elucidată în mod just doar din punct de vedere al conținutului, efectelor juridice și al modalităților de exercitare și apărare a acestuia. Prin prisma acestor caracteristici, dreptul subiectiv de ipotecă urmează a fi recunoscut în calitate de drept real, cu precizarea că prin acest drept subiectiv se grevează nu bunul imobil ca atare, ci dreptul subiectiv de proprietate asupra bunului imobil.

Cu referire la faptele juridice (temeiurile) de apariție a raportului juridic de ipotecă, trebuie reținută o concluzie semnificativă. Considerăm necesară modificarea prevederilor legale (art. 684 alin. (1) din Codul civil) cu privire la forma contractului de ipotecă și înregistrarea dreptului subiectiv de ipotecă, prin introducerea formei înregistrate a contractului de ipotecă și prin „legarea” momentului constituirii dreptului subiectiv de ipotecă de momentul înregistrării contractului. Contractul de ipotecă se va considera încheiat în momentul înregistrării acestuia în registrul bunurilor imobile, iar dreptul subiectiv de ipotecă se va considera constituit în momentul încheierii contractului de ipotecă.

De asemenea, cu referire la ipotecile legale reținem ideea că, pe lângă ipotecile calificate expres ca fiind legale, și anume cele constituite în vederea garantării creanțelor statului pentru sumele datorate conform legislației fiscale și vamale și a creanțelor rezultate dintr-o hotărâre judecătorească, considerăm că urmează a fi recunoscută ca fiind legală și ipoteca antreprenorului pentru garantarea drepturilor sale ce rezultă din contractul de antrepriză.

3. Funcțiile dreptului de ipotecă în cadrul staticii raportului juridic de ipotecă

În acest capitol am analizat un șir de aspecte ale modului de realizare a funcțiilor de garantare a executării obligațiilor și de conciliere a intereselor părților raportului juridic de ipotecă la faza statică a acestui raport juridic.

Întâi de toate am identificat raționamente care să justifice prioritatea elementelor formale, legate de publicitatea și specialitatea ipotecii prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, asupra elementelor materiale ce țin de creanța garantată prin ipotecă și validitatea titlului care stă la baza dreptului de ipotecă constituit în favoarea creditorului ipotecar.

Ținând cont de imperativele principiului publicității drepturilor reale imobiliare, bazat de *fides publica* a cărților funciare (registrului bunurilor imobile), salutăm introducerea în Codul civil a normei privind dobândirea cu bună-credință a dreptului de ipotecă și, totodată, propunem reabilitarea fostului art. 497 al Codului civil, care, după exemplul altor legislații (de ex.: art. 901 din Noul Cod civil al României), acordă protecție unui cesionar al dreptului subiectiv de ipotecă, adică celui ce dobândește cu bună-credință un drept subiectiv de ipotecă de la un creditor ipotecar deja înregistrat în registrul bunurilor imobile. Protecția acordată cesionarului unui drept de ipotecă ar fi o extindere logică a protecției acordate unui creditor ipotecar primar, care a dobândit ipoteca cu bună-credință, în virtutea caracterului de *fides publica* a registrului bunurilor imobile.

Rolul principiilor publicității și specialității dreptului de ipotecă în realizarea funcției de garantare poate fi explicat pornind de la premisa că respectarea formalităților de publicitate imobiliară în ceea ce privește o ipotecă exclude categoria așa-numitor ipoteci tacite, cunoscute dreptului roman și preluate din dreptul roman de unele sisteme de drept medieval și modern. Înlăturarea ipotecilor tacite este o necesitate, deoarece acestea subminează circuitul normal al bunurilor imobile și afectează, în consecință, securitatea relațiilor de credit. Pe de altă parte, publicitatea ipotecii oferă creditorului ipotecar un nivel sporit de siguranță în valabilitatea și soliditatea garanției reale de care acesta beneficiază. Încrederea publică de care se bucură înscrierile în registrul bunurilor imobile, forța probantă a înscrierilor și prezumția de veridicitate a acestora protejează creditorul ipotecar împotriva pretențiilor legate de valabilitatea titlului constitutorului ipotecii sau îndreptățirii acestuia de a constitui o ipotecă asupra bunului imobil. Creditorul ipotecar, în așa fel, dobândește un drept incontestabil, care, în pofida viciilor titlului

constituitorului, va continua să exercite efectul său stimulator asupra debitorului în ceea ce privește executarea corespunzătoare a obligației garantate.

Am constatat că preeminența aspectului formal al înregistrării ipotecii în registrul bunurilor imobile asupra aspectului de drept material exercită o influență enormă asupra accesorieității dreptului subiectiv de ipotecă față de creanța garantată. După exemplul Actului Torrens, s-ar putea institui reguli prin care să se mențină dreptul de ipotecă și calitatea de titular a acesteia a creditorului ipotecar, indiferent de modificările ce pot interveni în raportul juridic de creanță garantat. Prin ruperea relației de accesorieitate dintre dreptul subiectiv de ipotecă și creanța garantată s-ar exclude posibilitatea de a paraliza acțiunea ipotecară prin excepțiile referitoare la creanța garantată, excepții generate de niște circumstanțe de care creditorul ipotecar poate să nu fie în cunoștință de cauză. Creditorii ar fi mai siguri de plasarea capitalurilor sale, iar garanția constituită printr-un drept subiectiv de ipotecă neaccesoriu ar oferi mai multă siguranță și stabilitate relațiilor de credit. Devierea de la regula accesorieității ar putea astfel contribui la consolidarea creditului real.

Un drept subiectiv de ipotecă independent ar pune creditorii la adăpost de împrejurări neprevăzute care ar afecta creanța și care, în condițiile accesorieității, i-ar lipsi de posibilitățile oferite de garanția atât de sigură cum se consideră a fi dreptul subiectiv de ipotecă. Dacă o eventuală nulitate a creanței garantate cu ipotecă nu ar afecta ipoteca, creditorul ipotecar ar fi îndreptățit să recupereze cel puțin capitalul creanței din valoarea imobilului ipotecat, cu prioritate față de alți creditori ai debitorului ipotecar, fapt care ar preveni pierderi financiare considerabile.

Din aceleași considerente, suntem de părerea că norma art. 667 Cod civil, pe cale de interpretare, poate obține o aplicare care ar devia de la caracterul accesoriu al dreptului de ipotecă, urmare a acordului părților prin care s-ar limita legătura de accesorieitate a ipotecii cu creanța garantată.

Aspectele de publicitate a dreptului de ipotecă prin înregistrare în registrul bunurilor imobile își pun amprenta și asupra protecției intereselor debitorului ipotecar, care, după cum este cunoscut, se limitează prin lege în prerogativa de dispoziție asupra bunului imobil ipotecat. Transmiterea bunului imobil ipotecat în folosință sau înstrăinarea acestuia, în reglementarea actuală, se permite doar dacă creditorul ipotecar consimte în acest sens.

În virtutea publicității sale, dreptul de ipotecă are capacitatea de a se menține în caz de trecere a bunului ipotecat din patrimoniul debitorului ipotecar în patrimoniul terțului. Transmiterea bunului imobil ipotecat în folosință sau înstrăinarea acestuia nu împiedică creditorul ipotecar să-și satisfacă creanțele din valoarea bunului ipotecat. În cazul înstrăinării

bunului imobil ipotecat, dobânditorul va deveni garant ipotecar, va garanta cu bunul imobil dobândit executarea obligației de către debitor și va fi ținut să execute toate obligațiile impuse debitorului ipotecar prin lege sau contract. Creditorul ipotecar, după săvârșirea de către debitorul ipotecar a actelor de dispoziție, va fi îndreptățit să-și exercite dreptul de verificare a stării bunului imobil ipotecat și va avea posibilitatea, în caz de reducere a valorii bunului imobil, să ceară executarea înainte de termen a obligației garantate cu ipotecă, precum și va putea exercita alte drepturi izvorâte din raportul juridic de ipotecă, doar că exercitarea acestora va avea loc față de dobânditorul bunului imobil.

În așa fel, ajungem la concluzia că transmiterea bunului imobil ipotecat în folosință sau înstrăinarea acestuia nu afectează dreptul subiectiv de ipotecă și alte drepturi ale creditorului ipotecar. Respectiv, considerăm că prevederile legislației în vigoare prin care debitorului ipotecar i se impune obligația de a cere acordul creditorului ipotecar la săvârșirea actelor de dispoziție în privința bunului imobil ipotecat doar limitează circuitul civil și comercial al bunurilor imobile, sunt de prisos și urmează a fi excluse.

Considerăm că acordul creditorului ipotecar pentru înstrăinarea bunului imobil ipotecat ar fi necesar numai în cazul în care legislația Republicii Moldova ar prevedea că înstrăinarea acestui bun ar avea drept efect și preluarea de către dobânditor a datoriei garantate cu ipotecă, deoarece pentru creditorul ipotecar prezintă importanță persoana debitorului. Însă, odată ce legislația în vigoare nu conține astfel de prevederi, normele prin care se cere acordul creditorului ipotecar la săvârșirea actelor de dispoziție în privința bunului imobil ipotecat nu sunt justificate din punct de vedere juridic.

În ceea ce privește trecerea dreptului subiectiv de ipotecă sau a elementelor acestuia din patrimoniul creditorului ipotecar în patrimoniul altuia, atenția noastră s-a îndreptat spre utilitatea mecanismului de succedare la rangul dreptului de ipotecă (*successio hypothecaria*). Și aici aspectul formal al publicității ipotecii își pune amprenta, prin posibilitatea transferului rangului ipotecii (supus și el cerințelor de publicitate) asupra dobânditorului bunului imobil ipotecat, dând naștere unui procedeu cu totul nou pentru sistemul nostru de drept – ipoteca asupra propriului bun („ipoteca proprietarului”).

Avantajele succedării la rangul de ipotecă se înscriu în mecanismul de echilibrare a intereselor subiecților raportului juridic de ipotecă. Pe de o parte, acest mecanism asigură o protecție sporită a debitorului ipotecar în ceea ce privește capacitatea acestuia de a manipula cu valoarea bunului ipotecat. Pe de altă parte, mecanismul favorizează interesele creditorului de rang superior fie prin obținerea plății creanței garantate, fie prin dobândirea proprietății bunului ipotecat, fără a afecta drepturile și interesele creditorilor ipotecari de rang inferior, care rămân pe

aceeași poziție în șirul ipotecilor ulterioare. Într-o altă ordine de idei, succedarea la ipotecă facilitează punerea în circulație a ipotecilor, ceea ce poate contribui la dezvoltarea pieței ipotecare secundare și la intensificarea relațiilor de credit.

În contextul analizei cesiunii dreptului subiectiv de ipotecă am semnalat necesitatea introducerii formei autentice a actului de cesiune a acestui drept subiectiv, motivând aceasta prin solemnitatea însăși a contractului de ipotecă. În general, reieșind din principiul publicității ipotecilor, urmează a fi supus înregistrării orice act care privește dreptul dat, cu atât mai mult cesiunea acestuia. Menținerea în continuare a normei în temeiul căreia se exclude necesitatea înregistrării cesiunii dreptului subiectiv de ipotecă în registrul bunurilor imobile ar fi însemnat că se admite din start ca registrul dat să conțină date neveridice cu privire la titularul dreptului subiectiv de ipotecă, ceea ce, pe de o parte, ar induce în eroare persoanele interesate, pe de altă parte, ar încălca principiul publicității integrale a registrului bunurilor imobile.

De asemenea, am indicat lipsa unor impedimente pentru reglementarea cesiunii dreptului subiectiv de ipotecă separat de creanța pentru care a fost constituit acesta, și anume în beneficiul unui creditor chirografar al aceluiași debitor. Desigur, în asemenea caz, cesiunea va opera numai în limita valorii creanței ipotecare, pentru a nu afecta drepturile creditorilor ipotecari de rang inferior, dar și cele ale debitorului ipotecar, odată ce creanța creditorului chirografar cesionar poate fi mai oneroasă decât cea a creditorului ipotecar cedent.

Analizând funcțiile dreptului de ipotecă în cadrul staticii raportului juridic de ipotecă, am abordat unele aspecte ale utilizării dreptului de ipotecă la soluționarea problemelor de ordin social. Am identificat în acest sens o funcție specifică a instituției dreptului de ipotecă, și anume funcția de utilitate socială. Se manifestă această funcție în mod preponderent în cadrul creditării ipotecare pentru achiziție de imobile cu destinație locativă, în vederea uzului personal al cetățenilor și familiilor acestora. Grupul-țintă al creditelor ipotecare de acest gen sunt persoanele fizice cu venituri medii, în a căror susținere de obicei intervine statul, prin inițierea de proiecte și programe menite să faciliteze accesibilitatea creditelor ipotecare. În Republica Moldova un astfel de proiect îl reprezintă Programul „Prima casă”, care și-a demonstrat eficiența și potențialul în creșterea bunăstării cetățenilor.

4. Funcțiile dreptului de ipotecă în cadrul dinamicii raportului juridic de ipotecă

Analiza mecanismului de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă ne-a permis să evidențiem rolul acestuia în realizarea eficientă a funcției de recuperare. Anume modul de realizare a funcției de recuperare face din dreptul de ipotecă un instrument eficace de credit și exercită o influență deosebită asupra securității și stabilității relațiilor de credit.

Mecanismul de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă trebuie să fie în același timp eficient, dar și cât se poate de simplu, descărcat de formalități și impedimente la intrarea în posesia bunului ipotecat și valorificarea acestuia. Dar nu întotdeauna este simplu de găsit așa-numitul „mijloc de aur”, care să combine aceste două cerințe substanțiale – eficiența și simplitatea. Mai mult decât atât, în tendința de eficientizare și simplificare a procedurii de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă, ce privește desigur interesele creditorului ipotecar, nu trebuie să uităm și de interesele oponentului acestuia – debitorul ipotecar, mai ales dacă acesta, fiind un terț față de raportului juridic de creanță garantat și neobținând beneficii de pe urma acestui raport juridic, se pune într-o poziție dezavantajată.

Din considerentele expuse, am venit cu propunerea recunoașterii unui beneficiu de discuțiune în favoarea garantului ipotecar, neobligat personal la plata creanței, în condițiile în care mai există și alte imobile ipotecate de debitorul obligației garantate, urmând ca creditorul ipotecar să urmărească întâi imobilele ipotecate de debitor, și apoi pe cele ale terțului garant. Garantul ipotecar în situația analizată se asimilează unui fidejutor, care cere creditorului să urmărească întâi debitorul. Similitudinea dintre fidejutor și garantul ipotecar se explică de unii prin faptul că ipoteca ar fi un fel de fidejusiune reală. Acest raționament și stă la baza recunoașterii beneficiului de discuțiune garantului ipotecar.

În acest context trebuie menționat că, în materie de răspundere a fidejutorului, Codul civil face distincție între fidejutorul ordinar și fidejutorul consumator, adică fidejutorul persoană fizică, acel care acționează în scopuri nelegate de activitate de întreprinzător sau profesională. Conform regulii generale, răspunderea fidejutorului poate fi subsidiară doar dacă în acest sens s-a convenit între creditor și fidejutor. Altfel spus, fidejutorul poate invoca beneficiul de discuțiune doar dacă acest drept al fidejutorului este prevăzut în contractul de fidejusiune. În cazul fidejutorului consumator prezumția se inversează. Răspunderea unui astfel de fidejutor este subsidiară, dacă altfel nu s-a convenit între părți.

Considerentele expuse din domeniul fidejusiunii ar putea fi transpuse în favoarea garantului ipotecar neprofesionist, căruia legiuitorul, după exemplul fidejursorului consumator, i-ar putea recunoaște beneficiul de discuțiune: în caz de ipotecare a imobilelor atât de către debitorul obligației garantate, cât și de un terț, creditorul ipotecar ar fi obligat să urmărească întâi imobilele ipotecate de debitor, iar, în caz de insuficiență a acestora pentru acoperirea creanței, pe cele ale garantului ipotecar.

În contextul coraportului dintre acțiunea ipotecară, prin care se urmăresc bunurile ipotecate, și acțiunea personală, prin care pot fi urmărite imobilele neipotecate ale debitorului, am considerat utilă recunoașterea unei *exceptio excussionis realis*, în virtutea căreia debitorul poate obiecta asupra urmăririi imobilelor neipotecate din patrimoniul său. Urmărirea acestora se admite doar dacă imobilele ipotecate nu sunt suficiente pentru acoperirea creanței creditorului ipotecar.

Se poate explica această situație excepțională prin faptul că debitorul în mod special a afectat unul sau mai multe imobile pentru garantarea creanței creditorului său și anume acestea, în mod prioritar, trebuie să fie urmărite. Posibilitatea neîngrădită a creditorului ce dispune de ipotecă să urmărească bunurile imobile neipotecate îi pune într-o situație defavorabilă pe ceilalți creditori (chirografari) ai debitorului.

În ceea ce privește valorificarea nemijlocită a obiectului ipotecii în vederea satisfacerii creanței creditorului ipotecar, am considerat că este criticabilă achiziționarea bunului ipotecat de către creditor ca modalitate de exercitare efectivă a dreptului subiectiv de ipotecă. Optăm pentru menținerea acestei posibilități doar pentru cazurile vânzării bunului ipotecat la licitație publică, precum și în caz de insolabilitate a debitorului. Propunerea respectivă vine în unison cu art. 684 alin. (7) Cod civil care declară nulitatea clauzei contractului de ipotecă prin care creditorul ipotecar devine proprietar al bunului ipotecat în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligației asumate de către debitor. Aceasta este necesar pentru a exclude abuzurile din partea creditorului ipotecar, care este, de regulă, o bancă comercială sau altă instituție financiară și predomină, ca profesionist, în raport cu debitorii ipotecari.

Tendența de simplificare a procedurii de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă s-a materializat în legislația noastră prin introducerea normelor cu privire la contractul de ipotecă investit cu formulă executorie, a cărui punere în executare nu necesită adresare în instanța de judecată pentru obținerea unui act judecătoresc de dispoziție. Creditorul este în drept de a apela în baza unui astfel de contract direct la executorul judecătoresc.

Totodată, reglementarea unei astfel de proceduri simplificate de urmărire a bunului ipotecat a fost însoțită de limitarea posibilităților debitorului ipotecar de a invoca apărări de fond

asupra încheierii executorului judecătoresc de intentare a procedurii de executare în baza contractului de ipotecă investit cu formula executorie, ceea ce nu ni se pare echitabil. În cazul în care există temeuri de a invoca nulitatea contractului de ipotecă sau a actului juridic din care izvorăște creanța garantată, sau obiecții referitoare la volumul creanței, a cărei satisfacere este pretinsă din valoarea bunului ipotecat, sau alte obiecții relevante, debitorul ipotecar nu poate să le invoce, odată ce legea îl lipsește de această posibilitate. Limitarea în cauză nu este justificată din punct de vedere al drepturilor și intereselor debitorului ipotecar, dar și al echității sociale, precum și poate contribui la abuzuri din partea creditorilor ipotecari, iată de ce optăm pentru lărgirea motivelor de apărare în fond, la care poate apela debitorul ipotecar, în special cele referitoare la volumul creanței, a cărei satisfacere este pretinsă din valoarea bunului ipotecat.

Pentru comparație, în cazul titlurilor executorii care nu provin de la organele de jurisdicție, debitorul are dreptul să invoce, pe cale de contestație la executare, toate apărările de fond referitoare la existența, întinderea și valabilitatea creanței. Contractul de ipotecă investit cu formula executorie, de asemenea, nu provine de la un organ de jurisdicție și, din rațiunile expuse, trebuie recunoscută posibilitatea debitorului ipotecar de a invoca, pe calea contestării încheierii de intentare a procedurii de executare, orice apărări de fond.

În contextul urmăririi bunului ipotecat în baza contractului de ipotecă investit cu formula executorie, am semnalat lipsa în legislația națională a excepțiilor, care ar impune creditorul să apeleze la instanța de judecată, în pofida investirii contractului de ipotecă cu o astfel de formulă, în special pentru cazul în care obiect al ipotecii este o locuință, ce aparține cu drept de proprietate unei persoane fizice, care nu dispune de alte locuințe în proprietate.

Se explică aceasta prin faptul că exercitarea dreptului subiectiv de ipotecă are consecințe foarte grave pentru debitorul ipotecar, și anume lipsirea de unicul spațiu locativ. De aceea, un control judecătoresc al condițiilor de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă și incuviințarea instanței de judecată pentru evacuarea persoanelor din spațiu locativ și transmiterea locuinței în posesia creditorului ipotecar în vederea comercializării acestuia sunt necesare.

În fine, menționăm necesitatea unei protecții sporite a intereselor garantului ipotecar, odată ce acesta este un terț față de raporturile dintre creditor și debitor și nu are de câștigat de pe urma raportului juridic de creanță stabilit între ei. Din acest considerent apreciem prea restrictivă regula inadmisibilității executării parțiale de către garantul ipotecar a obligației garantate decât cu consimțământul creditorului, pentru a evita unele consecințe nefaste ale exercitării dreptului de ipotecă față de el. Plata parțială făcută de garantul ipotecar nu împiedică urmărirea bunului ipotecat de către creditorul ipotecar pentru partea rămasă a obligației. Respectiv, interesele creditorului ipotecar rămân neafectate.

Reglementarea unui mecanism eficient de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă reprezintă acel element substanțial prin intermediul căruia se poate realiza aprecierea valorii sociale a instituției ipotecii. Or rațiunea de a exista a ipotecii rezidă anume în posibilitatea oferită creditorului ipotecar de a obține satisfacerea cu preferință a creanței din valoarea imobilului ipotecat. Ipoteca ar oferi creditorului ipotecar o protecție iluzorie, dacă acesta nu poate realiza corespunzător această posibilitate.

Dar mecanismul avut în vedere nu trebuie reglementat unilateral, ci trebuie să se asigure un echilibru între interesele creditorului ipotecar și interesele debitorului ipotecar, dar și cele ale altor persoane care dispun de anumite drepturi asupra bunului imobil ipotecat. Un astfel de echilibru poate contribui la soluționarea unor obiective economice substanțiale în domeniul relațiilor de credit: pe de o parte, asigurarea recuperării capitalurilor creditorului prin posibilitățile de valorificare a bunului imobil ipotecat, pe de altă parte – facilitarea accesului la surse de creditare pe care le necesită debitorul.

Realizarea cu succes a obiectivelor menționate necesită o perfecționare sistematică a normelor legale, pentru satisfacerea nevoilor sociale aflate în permanentă dezvoltare.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În urma studiului complex al instituției dreptului de ipotecă, prin prisma funcțiilor acesteia, îndreptate spre consolidarea relațiilor de credit, vom trage unele concluzii și vom face unele recomandări.

1. Analiza evoluției istorice a reglementărilor relațiilor de ipotecă ne sugerează concluzia că instituția contemporană a dreptului de ipotecă reprezintă o combinație a principiilor ipotecii romane și ale gajului medieval al bunurilor imobile. Cel din urmă reprezintă un fenomen original al culturii juridice medievale, care însă nu a supraviețuit recepționării dreptului roman. În urma procesului de recepționare a dreptului roman, normele ipotecii romane s-au înrădăcinat adânc în sistemul juridic european, dar au avut o consecință nefastă asupra relațiilor economice, per general, și asupra celor de credit, în special. Consecințele în cauză s-au datorat caracterului ocult și general al ipotecilor romane.

În căutarea soluțiilor pentru stabilizarea situației economice, legiuitorii europeni ai epocii moderne și-au îndreptat privirile spre trecut și au reanimat principiul publicității și specialității caracteristic gajului medieval timpuriu. S-a proclamat caracterul constitutiv al înregistrării ipotecii în cartea funciară. Iar ca și consecință a publicității, a fost promovată specialitatea ipotecii în două manifestări indisolubile. Specialitatea grevării care poate avea ca obiect un imobil concret individualizat, precum și specialitatea creanței garantate, care trebuie reflectată în cartea funciară.

Fizionomia dobândită de instituția ipotecii în legislația și doctrina epocii moderne se păstrează aproape nemodificată până în prezent, ceea ce denotă eficiența practică a acesteia.

2. Conceptul roman cu privire la ipotecă în calitate de grevare a lucrului (*iura in re aliena*), cu toate că este împărțit de majoritatea doctrinei și susținut de legiuitorii contemporani, este contestat de pe pozițiile teoriei comportamentului ca obiect al raportului juridic civil. Se afirmă, pe drept cuvânt, că obiect al raportului juridic civil este acel fenomen asupra căruia raportul juridic își exercită influența, iar raportul juridic civil își poate exercita influența numai asupra comportamentului subiecților. Influența în cauză nu se poate exercita asupra lucrurilor. Odată cu afectarea unui bun pentru garantarea executării unei obligații, se influențează comportamentul proprietarului în raport cu bunul în cauză. În consecință, obiect al ipotecii nu este altceva decât dreptul de proprietate asupra bunului. De pe aceleași poziții trebuie privită grevarea cu ipotecă a drepturilor reale limitate.

3. Un alt aspect teoretic, dar semnificativ pentru înțelegerea corectă a mecanismului ipotecii, se referă la corelarea conținutului raportului juridic de ipotecă cu ceea ce numim drept

subiectiv de ipotecă. În soluționarea acestei chestiuni pornim de la premisa că raportul juridic de ipotecă, luând naștere între doi subiecți concret determinați cu anumite drepturi și obligații corelative, este un raport juridic relativ, dar în sânul căruia ia naștere un drept subiectiv absolut, opozabil terților. Prerogativele ce compun conținutul dreptului subiectiv de ipotecă sunt: dreptul de urmărire, dreptul de preferință, dreptul de a satisface creanța din valoarea bunului imobil ipotecat și de a dispune în acest sens de bun în condițiile stabilite de lege. Celelalte drepturi recunoscute prin lege creditorului ipotecar reprezintă elemente ale conținutului raportului juridic de ipotecă, dar nu urmează a fi incluse în conținutul dreptului subiectiv de ipotecă.

Menționăm că în literatura de specialitate niciodată nu s-a formulat problema delimitării conținutului raportului juridic civil de conținutul dreptului subiectiv civil, în general, și a conținutului raportului juridic de ipotecă de conținutul dreptului subiectiv de ipotecă, în special. Considerăm că o astfel de delimitare este de importanță științifică, ce contribuie la o mai bună înțelegere și aplicare a conceptului de drept subiectiv civil, a modurilor de exercitare, apărare și transfer al drepturilor subiective civile.

4. Am întreprins o încercare de soluționare a uneia dintre cele mai îndelungate controverse în materia drepturilor reale, și anume controversa cu privire la natura juridică a dreptului subiectiv de ipotecă. Soluția pe care am propus-o se întemeiază pe delimitarea funcțiilor dreptului de ipotecă de conținutul și efectele juridice ale dreptului subiectiv de ipotecă. În pofida rolului funcțiilor realizate de dreptul de ipotecă în planul dreptului obligațional, natura juridică a unui drept subiectiv poate fi elucidată în mod just doar din punct de vedere al conținutului, efectelor juridice și a modalităților de exercitare și apărare a acestuia. Prin prisma acestor caracteristici, dreptul subiectiv de ipotecă urmează a fi recunoscut în calitate de drept real, cu precizarea că prin acest drept subiectiv se grevează nu bunul imobil ca atare, ci dreptul subiectiv de proprietate asupra bunului imobil.

Soluționarea problemei științifice cu privire la natura juridică a dreptului subiectiv de ipotecă pune capăt unor dispute teoretice îndelungate. Contribuția personală a autorului la acest subiect este relevantă de aplicarea principiului unității contradicțiilor, în rezultatul căreia prevalarea cantitativă fie a elementelor specifice drepturile reale, fie a elementelor specifice drepturilor de creanță împotriva dreptului subiectiv analizat o calitate (natură juridică) anume.

5. În cercetarea aspectelor ce țin de realizarea funcției de garantare prin prisma principiului publicității ipotecii și a accesorietații dreptului subiectiv de ipotecă față de creanța garantată, am identificat raționamentele care justifică prioritatea elementelor formale, legate de publicitatea ipotecii prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, asupra elementelor materiale,

ce țin de creanța garantată prin ipotecă și validitatea titlului care stă la baza dreptului de ipotecă constituit în favoarea creditorului ipotecar.

Formalismul publicității imobiliare, care are propriile principii, cum ar fi principiul prezumției veridicității înregistrării în registrul bunurilor imobile și a forței probante a datelor conținute în registru, exercită o puternică influență asupra siguranței cu care urmează a fi investit creditorul ipotecar în ceea ce privește soliditatea garanției sale reale. Un exemplu relevant în acest sens ne oferă dobândirea cu bună-credință a dreptului de ipotecă, în condițiile în care constituitorul ipotecii figura în registrul bunurilor imobile ca titular al dreptului ipotecat, iar creditorul nu știa despre carențele titlului constituitorului.

Formalismul analizat înlătură și un șir de efecte ale accesorietații dreptului subiectiv de ipotecă față de creanța garantată. Într-o altă ordine de idei, pe cale de interpretare, am identificat posibilitatea de aplicare a normelor cu privire la ipotecă într-un mod care ar devia de la caracterul accesoriu al dreptului de ipotecă. O astfel de aplicare a normelor cu privire la ipotecă este de valoare practică semnificativă. În acest sens, ruperea, în anumite condiții, a relației de accesorietațe dintre dreptul subiectiv de ipotecă și creanța garantată poate însufla încredere creditorilor în plasarea capitalurilor sale. Devierea de la regula accesorietații ar putea astfel contribui la consolidarea creditului real.

În virtutea publicității sale, dreptul de ipotecă are capacitatea de a se menține în caz de trecere a bunului ipotecat din patrimoniul debitorului ipotecar în patrimoniul terțului. În așa fel, transmiterea bunului imobil ipotecat în folosință sau înstrăinarea acestuia nu afectează drepturile creditorului ipotecar. Respectiv, considerăm că prevederile legislației în vigoare prin care debitorului ipotecar i se impune obligația de a cere acordul creditorului ipotecar la săvârșirea actelor de dispoziție în privința bunului imobil ipotecat nu-și găsesc justificare. În acest context optăm pentru excluderea din legislație a restricțiilor impuse debitorului ipotecar la săvârșirea actelor de dispoziție asupra bunului ipotecat, fapt care, pe de o parte, nu afectează drepturile și interesele creditorului ipotecar, pe de altă parte, fluidizează circuitul civil și comercial al bunurilor imobile.

Aspectul formal al publicității ipotecii își pune amprenta și pe mecanismele de transfer al dreptului subiectiv de ipotecă sau a elementelor acestuia din patrimoniul creditorului ipotecar în patrimoniul altuia. Semnalăm în acest context un mecanism necunoscut legislației noastre, dar analizat de autor cu titlu de concept teoretic nou pentru doctrina din Republica Moldova, și anume succedarea la rangul dreptului de ipotecă, inclusiv în favoarea proprietarului bunului ipotecat. Mecanismul succedării la rangul de ipotecă prezintă importanță practică dublă. Pe de o parte, asigură o protecție sporită debitorului ipotecar în ceea ce privește capacitatea acestuia de a

manipula cu valoarea bunului ipotecat. Pe de altă parte, permite creditorului ipotecar să manipuleze cu dreptul său de prioritate, ceea ce-i oferă posibilitate de a dispune de dreptul subiectiv de ipotecă într-o manieră flexibilă, și nu doar prin mecanisme clasice de înstrăinare, cum ar fi cesiunea drepturilor.

În contextul concluziilor formulate, venim cu următoarele propuneri de *lege ferenda*.

5.1. Privind forma contractului de ipotecă.

Propunem expunerea tezei a 2-a alin. (1) din art. 684 Cod civil în următoarea redacție:

Contractul de ipotecă se întocmește în formă autentică și se consideră valabil încheiat din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

5.2. Privind forma actului de cesiune a dreptului subiectiv de ipotecă.

Propunem completarea alin. (4) din art. 738 Cod civil cu următoarea teză:

Contractul de cesiune a dreptului de ipotecă se încheie în formă autentică.

5.3. Privind protecția cesionarului ipotecar de bună-credință.

Propunem completarea art. 686 Cod civil cu alin. (3) cu următorul conținut:

(3) Prevederile prezentului articol se aplică corespunzător cesionarului care a dobândit prin cesiune un drept de gaj asupra obiectului înregistrat în registrul de publicitate cu caracter constitutiv prevăzut de lege.

5.4. Privind restricțiile impuse debitorului ipotecar.

Propunem excluderea dreptului de ipotecă de sub acțiunea restricțiilor conținute în art. 727 alin. (3) și (4) Cod civil, care interzic debitorului ipotecar să vândă sau să înstrăineze în alt mod bunul ipotecat, precum și să transmită bunul ipotecat în folosință gratuită sau oneroasă, fără consimțământul creditorului ipotecar. În acest sens, art. 727 urmează a fi completat cu alin. (4¹) cu următorul conținut:

(4¹) În cazul ipotecii, debitorul ipotecar este liber să folosească, să administreze și să dispună de bunul ipotecat, cu condiția de a nu aduce atingere drepturilor creditorului ipotecar.

5.5. Privind *successio hypothecaria*.

Cu titlu de principiu, considerăm oportună includerea mecanismului de succedare la rangul ipotecii fie de către un terț care plătește creditorul de rang superior sau cumpără imobilul ipotecat cu îndreptarea prețului pentru plata creditorului de rang superior, fie de către debitorul ipotecar, care plătește creditorul de rang superior. Considerăm că acest mecanism ar contribui la dinamizarea relațiilor de credit. Totodată, facerea unor propuneri de *lege ferenda* în contextul acestei operațiuni juridice ar ocupa prea mult spațiu și ar depăși domeniul de cercetare al prezentei lucrări, motiv pentru care ne rezervăm posibilitatea de a efectua o analiză amplă în cadrul altor lucrări științifice.

6. În cadrul cercetării aspectelor ce țin de funcția de recuperare, am pus în evidență eficiența dreptului de ipotecă ca un instrument de credit, ce exercită o influență deosebită asupra securității și stabilității relațiilor de credit.

Rolul funcției în cauză constă în satisfacerea efectivă a creditorului ipotecar prin recuperarea creanței din valoarea bunului imobil ipotecat, în condițiile în care debitorul ipotecar omite să-și onoreze obligația. Elementul central al funcției în cauză reprezintă procedura de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă.

În același timp, reglementarea unui mecanism eficient de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă presupune respectarea unor condiții și formalități, care au menirea de ordonare a acțiunilor creditorului ipotecar îndreptate spre satisfacerea creanței sale, precum și excluderea eventualelor abuzuri și încălcări ale drepturilor debitorului ipotecar. În acest sens, reglementarea unui mecanism eficient de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă urmează să țină cont de drepturile și interesele debitorului ipotecar. Trebuie, în așa fel, să se asigure, în cadrul procedurii de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă, un echilibru între interesele creditorului ipotecar și interesele debitorului ipotecar, dar și cele ale altor persoane care pot justifica un interes în legătură cu bunul imobil ipotecat.

Analiza efectuată s-a soldat cu un șir de recomandări din partea autorului. În primul rând, am expus critici față de achiziționarea bunului ipotecat de către creditor ca modalitate de exercitare efectivă a dreptului subiectiv de ipotecă și am optat pentru menținerea acestei posibilități doar pentru cazurile vânzării bunului ipotecat la licitație publică. În al doilea rând, în contextul exercitării dreptului subiectiv de ipotecă în baza contractului de ipotecă investit cu formulă executorie, am semnalat necesitatea extinderii posibilităților debitorului ipotecar de a ridica obiecții asupra modului de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă. În al treilea rând, am propus recunoașterea unor modalități de apărare (excepții) în favoarea subiectului pasiv al raportului juridic de ipotecă, cum ar fi *exceptio excussionis realis* și beneficiul de discuțiune. Toate recomandările avute în vedere dispun de o semnificație practică deosebită, având menirea de a asigura echilibrul intereselor părților raportului juridic de ipotecă în faza dinamică a acestuia și de a exclude eventualele abuzuri din partea creditorului ipotecar.

În contextul concluziilor formulate venim cu următoarele propuneri de *lege ferenda*.

6.1. Privind excepțiile posibile.

Propunem reglementarea beneficiului de discuțiune în favoarea garantului ipotecar prin completarea alin. (2) din art. 669 Cod civil cu următoarea teză:

Garantul ipotecar consumator, neobligat personal la plata obligației garantate, poate cere creditorului ipotecar să urmărească întâi bunul sau bunurile imobile ipotecate de debitorul

ipotecar, care este și debitor al obligației garantate, cu excepția cazului în care este evident că imobilele ipotecate de debitor nu sunt suficiente pentru satisfacerea creanței creditorului.

Propunem reglementarea *exceptio excussionis realis* prin completarea art. 888 cu alin. (4) în următoarea redacție:

(4) Creditorul poate urmări imobilele neipotecate ale debitorului său doar dacă este vădit că imobilele ipotecate de debitor în favoarea acestui creditor sunt insuficiente pentru satisfacerea creanței.

6.2. Privind achiziționarea bunului ipotecat de către creditorul ipotecar.

Propunem completarea art. 772 Cod civil cu alin. (7) cu următorul conținut:

(7) În cazul ipotecii, creditorul ipotecar poate achiziționa bunul ipotecat doar în cazul vânzării bunului la licitație publică.

6.3. Privind procedura de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă în baza contractului de ipotecă investit cu formulă executorie.

Propunem completarea art. 759 Cod civil cu alin. (5) cu următorul conținut:

(5) Prevederile prezentului articol nu se aplică în cazul în care obiect al ipotecii este o locuință ce aparține cu drept de proprietate unei persoane fizice care nu dispune de alte imobile în proprietate.

Propunerile de *lege ferenda* expuse au menirea de a spori eficiența dreptului de ipotecă ca instrument de credit real, ceea ce poate avea ca și consecință creșterea valorii sociale a instituției dreptului de ipotecă.

BIBLIOGRAFIE

Referințe bibliografice în limba română

1. ALEXANDRESCO, Dimitrie. *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român. Tomul X*. București: Universul juridic, 2017. 868 p. ISBN 978-606-673-089-1.
2. BAIEȘ, Sergiu, ROȘCA, Nicolae. *Drept Civil: Partea generală. Persoana fizică. Persoana juridică*. Chișinău: Î.S.F.E.P. „Tipografia Centrală”, 2011. 392 p. ISBN 978-9975-78-968-4.
3. CERBAN, Alexandru. *Privilegii și ipotecă*. București, 1936. 343 p.
4. CIUTACU, Florin. *Garanțiile de executare a obligațiilor: garanțiile personale și garanțiile reale*. Slatina: Themis Cart, 2006. 604 p. ISBN (10) 973-87473-9-2, ISBN (13) 978-973-87473-9-5.
5. CONSTANTINESCU, N. Jac. *Despre ipotecă*. București, 1925. 317 p.
6. DOGARU, Ion, DRĂGHICI, Pompil. *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*. București: C.H. Beck, 2014. 832 p. ISBN 978-606-18-0373-6.
7. *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*. BAIEȘ, Sergiu, MÎȚU, Gheorghe, CAZAC, Octavian [et al.], coord. BAIEȘ, Sergiu. Chișinău, 2015. 752 p. ISBN 978-9975-53-458-1.
8. *Drept privat roman*. VOLCINSCHI Victor, ȚURCAN Daniela, CEBOTARI Serghei [et. al.], red. șt. VOLCINSCHI Victor. Chișinău, 2019. 376 p. ISBN 978-9975-58-200-1.
9. MOISE, Alin Adrian. *Regimul juridic al privilegiilor și ipotecilor imobiliare*. București: Universul Juridic, 2015. 576 p. ISBN 978-606-673-660-2.
10. *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*. Coord. BAIAS, Flavius-Antoni, CHELARU, Eugen, CONSTANTINOVICI, Rodica, MACOVEI, Ioan. București: C.H. Beck, 2014. 2917 p. ISBN 978-606-18-0414-6.
11. OPRESCU, Georgeta. *Studiul ipotecilor legale în cadrul dreptului civil*. București: Atheneu. 202 p.
12. PLASTARA, George. *Curs de drept civil român. Volumul VII*. București: Ancora, 1927, 433 p.
13. POP, Liviu, POPA, Ionuț-Florin, VIDU, Stelian Ioan. *Curs de drept civil. Obligațiile*. București: Universul Juridic, 2015. 688 p. ISBN 978-606-673-560-5.
14. ROMOȘAN, Ioan Dorel. *Drept civil. Obligații*. București: Hamangiu, 2018. 452 p. ISBN 978-606-27-1110-8.
15. TABUNCIC, Tatiana. *Gajul ca mijloc de garantare a executării obligațiilor*. Arad: Concordia, 2006. 182 p. ISBN 973-7955-81-1

16. **TARLAPAN, Artur.** Accesorietaatea dreptului subiectiv de ipotecă. În: „*Codul civil al Republicii Moldova: 10 ani – realizări, rezerve și perspective*”. *Materialele conferinței internaționale, științifico-practică*. Chișinău: CEP USM, 2015, p. 111-123. ISBN 978-9975-71-643-7.
17. **TARLAPAN, Artur.** Cesiunea dreptului subiectiv de ipotecă. În: *Revista Națională de Drept*, nr. 1, 2012. p. 45-49. ISSN 1811-0770.
18. **TARLAPAN, Artur.** Controverse privind determinarea naturii juridice a dreptului subiectiv de ipotecă. În: *Conferința Științifică Internațională „Rolul Științei și Educației în Implementarea Acordului de Asociere la Uniunea Europeană”, 05 februarie 2015*, p. 501-506. ISBN 978-973-116-404-5.
19. **TARLAPAN, Artur.** Forma contractului de ipotecă. În: „*Creșterea impactului cercetării și dezvoltarea capacității de inovare*”. *Conferință științifică cu participare internațională, consacrată aniversării a 65-a a USM. 21-22 septembrie 2011. Rezumatele comunicărilor. Științe sociale. Volumul I*. Chișinău, 2011, p. 211-214. ISBN 978-9975-71-140-1.
20. **TARLAPAN, Artur.** Mărimea creanței a cărei satisfacere este garantată cu un drept subiectiv de ipotecă. În: *Revista Națională de Drept*, nr. 6, 2012, p. 46-50. ISSN 1811-0770.
21. **TARLAPAN, Artur.** Obiectul raportului juridic de ipotecă. În: *Revista Studia Universitatis*, nr. 3(83), 2015, p. 225-230. ISSN 1814-3199.
22. **TARLAPAN, Artur.** Particularitățile exercitării dreptului de gaj și ipotecă în cadrul procesului de insolvență. În: *Conferința Științifică Internațională „Insolvența întreprinzătorilor în lumina Legii insolvenței nr. 149/2012. Probleme teoretice și practice”, 10 octombrie 2014*. p. 56-62
23. **TARLAPAN, Artur.** Particularitățile exercitării dreptului subiectiv de ipotecă în baza contractului de ipotecă investit cu formulă executorie. În: *Revista Studia Universitatis*, nr. 3(103), 2017, p. 241-246. ISSN 1814-3199.
24. **TARLAPAN, Artur.** Prescripția extinctivă în materia dreptului de ipotecă. În: „*Interferențe universitare – integrare prin cercetare și inovare. Conferință științifică cu participare internațională. 25-26 septembrie 2012. Rezumatele comunicărilor. Științe juridice și economice*”. Chișinău, 2012, p. 167-170. ISBN 978-9975-71-269-9.
25. **TARLAPAN, Artur.** Principiul specialității în domeniul dreptului de ipotecă. În: *Conferință științifică cu participare internațională „Dreptul privat ca factor în dezvoltarea relațiilor economice: tradiții, actualitate și perspective”, dedicată aniversării a 80 de ani de la nașterea d-lui Victor Volcinschi, doctor în drept, profesor universitar*. Chișinău: CEP USM, 2014, p. 166-176. ISBN 978-9975-71-484-6.

26. **TARLAPAN, Artur.** Situația juridică a garantului ipotecar în raportul juridic de ipotecă. În: *Revista Națională de Drept*, nr. 6-7, 2011, p. 86-87. ISSN 1811-0770.
27. **TARLAPAN, Artur.** *Succesio hypothecaria* – succedarea la ipotecă în dreptul roman. În: *Revista de Științe Juridice*, nr. 2 (supliment), 2015, p. 53-60. ISSN 1454-3699.
28. **TARLAPAN, Artur, PLOTNIC, Olesea.** Principiul publicității drepturilor reale imobiliare – factor al asigurării securității raporturilor juridice (cu privire specială asupra dreptului de ipotecă). În: *Revista Studia Universitatis*, nr. 3(73), 2014, p. 75-79. ISSN 1814-3199.
29. **VASILESCU, Paul.** *Drept civil. Obligații.* București: Hamangiu, 2012. 684 p. ISBN 978-606-522-732-3.
30. **VENIAMIN, Virgil.** *Curs de drept civil. Teoria generală a garanțiilor.* București, 1941. 424 p.
31. **VOLCINSCHI, V., CIBOTARU, A.** *Drepturile reale asupra lucrurilor altuia.* Chișinău, 2011. 318 p. ISBN 978-9975-4207-5-4.
32. **VOLCINSCHI, Victor, TARLAPAN, Artur.** Condițiile exercitării dreptului subiectiv de ipotecă. În: *Revista Națională de Drept*, nr. 8, 2011, p. 2-7. ISSN 1811-0770.
33. **VOLCINSCHI, Victor, TARLAPAN, Artur.** Actele de dispoziție ale debitorului ipotecar privind bunul imobil ipotecat. În: „*Creșterea impactului cercetării și dezvoltarea capacității de inovare*”. Conferință științifică cu participare internațională, consacrată aniversării a 65-a a USM. 21-22 septembrie 2011. *Rezumatele comunicărilor. Științe sociale. Volumul I.* Chișinău, 2011, p. 181-183. ISBN 978-9975-71-140-1.
34. **VOLCINSCHI, Victor, TARLAPAN, Artur.** Dreptul de prioritate a creditorului ipotecar. În: „*Interferențe universitare – integrare prin cercetare și inovare*”. Conferință științifică cu participare internațională. 25-26 septembrie 2012. *Rezumatele comunicărilor. Științe juridice și economice.* Chișinău, 2012, p. 138-141. ISBN 978-9975-71-269-9.
35. **ZLĂTESCU, Victor Dan.** *Garanțiile creditorului.* București: Editura Academiei Republicii Socialiste România, 1970. 309 p.

Referințe bibliografice în limba rusă:

36. **БАЗАНОВ, И.А.** *Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства.* Москва: Статут, 2004. (Серия «Классика российской цивилистики»). 589 p. ISBN 5-8354-0196-5.
37. **БАРОН, Ю.** *Система римского гражданского права.* С.-Петербург: Юридический центр Пресс, 2005. 1102 p. ISBN 5-94201-449-3.
38. **БРАГИНСКИЙ, М.И., ВИТРЯНСКИЙ, В.В.** *Договорное право. Книга первая. Общие положения.* Москва: Статут, 2001. 842 p. ISBN 5-8354-0016-0.

39. ВЕБЕР Хансйорг. *Обеспечение обязательств*. Москва: Волтерс Клувер, 2009. 451 p. ISBN 978-5-466-00379-6.
40. ГАНТОВЕР, Л.В. *Залоговое право. Объяснения к положениям Главы IV Раздела I проекта Вотчинного Устава*. С.-Петербург, 1890. 773 p.
41. *Гражданское право. Том III. Обязательственное право*. Отв. ред. СУХАНОВ, Е.А. Москва: Волтерс Клувер, 2008. 800 p. ISBN 978-5-466-00100-6.
42. *Гражданское право. Учебник. Том I*. Отв. ред. СЕРГЕЕВ, А.П. и ТОЛСТОЙ, Ю.К.. Москва, 2003. 776 p. ISBN 5-902171-96-2.
43. ДЕРНБУРГ, Генрих. *Пандекты. Том III. Обязательственное право*. Москва, 1911. 396 p.
44. ДЫДЫНСКИЙ, Ф. *Залог по римскому праву*. Варшава, 1872. Disponibil: <https://legalns.com/download/books/lib/roman-law/book-003.pdf> [Accesat 20.05.2019].
45. ЗВОНИЦКИЙ, А. С. *О залоге по русскому праву*. Киев, 1912. 401 p.
46. КАССО, Л.А. *Понятие о залоге в современном праве*. М.: Статут, 1999. (Серия «Классика российской цивилистики»). 284 p. ISBN 5-8939-8025-5.
47. МЕЙЕР, Д.И. *Древнее русское право залога*. Казань, 1855. 60 p.
48. ПОКРОВСКИЙ, И.А. *Основные проблемы гражданского права*. М.: «Статут», 2002, (Серия «Классика российской цивилистики»). 354 p. ISBN 5-89398-015-8.
49. *Российское гражданское право. Учебник в 2 т. Т. II. Обязательственное право*. Отв. ред. СУХАНОВ, Е.А. М.: Статут, 2011. 1208 p. ISBN 978-5-8354-0701-9.
50. ФРЕЙТАГ-ЛОРИНГОВЕН, А.Л. Возникновение и прекращение залога по проекту Вотчинного Устава. În: *Сборник статей по гражданскому и торговому праву. Памяти профессора Габриэля Феликсовича Шершеневича*. Москва: Статут, 2005, (Серия «Классика российской цивилистики»). p. 71-109. ISBN 5-8354-0273-2.

Referințe bibliografice în alte limbi

51. COLIN, Ambroise, CAPITANT, H. *Cours elementaire de droit civil francais. Tome deuxieme*. Paris, 1932. 1180 p.
52. JOSSERAND, Louis. *Cours de droit civil positif français. Tome deuxieme*. Paris, 1930. 991 p.
53. LAURENT, Francois. *Principes de droit civile français. Tome trentieme*. Paris-Bruxelles, 1878. 552 p.
54. MESTRE, J., PUTMAN, E., BILLIAU, M. *Traité de droit civil. Droit special des suretes reelles*. Paris: L.G.D.J., 1996. 965 p. ISBN 2-275-01510-8.

ADNOTARE

Tarlapan Artur, „Dreptul de ipotecă și funcțiile acestuia ca instrument de garantare a executării obligațiilor”, teză de doctor în drept, Chișinău, 2024

Structura tezei: introducere, patru capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie din 203 de titluri, 181 de pagini de text de bază. Rezultatele obținute sunt publicate în 16 lucrări științifice.

Cuvinte-cheie: ipotecă, funcții, relații de credit, drept subiectiv, prioritate, rang, accesoriutate, creditor ipotecar, debitor ipotecar, garant ipotecar, bun imobil, registrul bunurilor imobile, creanță, fapt juridic, contract de ipotecă.

Domeniul de studiu: drept civil.

Scopul lucrării: cercetarea eficienței dreptului de ipotecă ca instrument de garantare a executării obligațiilor, prin prisma funcțiilor specifice garanțiilor executării obligațiilor – funcția de garantare, funcția de conciliere a intereselor părților și funcția de recuperare.

Obiectivele cercetării: studierea instituției dreptului de ipotecă prin prisma funcțiilor acestuia, a modului în care normele instituției dreptului de ipotecă și practica aplicării lor contribuie la realizarea funcțiilor în cauză; soluționarea controverselor teoretice; elaborarea recomandărilor de aplicare corectă a normelor legale și a propunerilor de *lege ferenda*.

Noutatea și originalitatea științifică: este o cercetare fundamentală a dreptului de ipotecă ca instrument de garantare a executării obligațiilor, a cărui menire este asigurarea stabilității și securității relațiilor de credit. În lucrare sunt formulate concluzii de ordin teoretic și practic și sunt înaintate propuneri de *lege ferenda*, pentru îmbogățirea doctrinei și perfecționarea legislației în vigoare.

Problema științifică soluționată: constă în *elucidarea* eficienței dreptului de ipotecă ca instrument de credit real, ceea ce *conduce la remodelarea* mecanismului de funcționare a acestei instituții juridice, *în vederea creării* unei baze teoretice pentru îmbunătățirea legislației și a jurisprudenței.

Semnificația teoretică: constă în cercetarea complexă a instituției dreptului de ipotecă prin prisma conceptelor teoretice, a aspectelor de aplicare practică a normelor legale din domeniu, a elementelor de drept comparat.

Valoarea aplicativă: cercetarea este efectuată în lumina Codului civil modernizat și pune în evidență interpretarea și aplicarea corectă a normelor cu privire la ipotecă. Teza poate servi drept suport didactic pentru studenții, masteranzii și doctoranzii facultăților de drept.

Implementarea rezultatelor științifice: rezultatele cercetării pot fi utilizate pentru perfecționarea cadrului legislativ existent, a practicii judiciare și a Hotărârilor Explicative ale Plenului Curții Supreme de Justiție.

АННОТАЦИЯ

Тарлапан Артур, «Право ипотеки и его функции как инструмент обеспечения исполнения обязательств», диссертация на степень доктора права, Кишинэу, 2024

Структура диссертации: введение, четыре главы, выводы и рекомендации, библиография из 203 наименований, 181 страниц основного текста. Результаты исследования опубликованы в 16 научных работах.

Ключевые слова: ипотека, функции, кредитные отношения, субъективное право, приоритет, старшинство, акцессорность, ипотечный кредитор, ипотечный должник, ипотечный гарант, недвижимость, реестр недвижимого имущества, право требования, юридический факт, договор ипотеки.

Предмет исследования: гражданское право.

Цель диссертации: исследование эффективности ипотечного права как инструмента обеспечения исполнения обязательств, посредством функций, специфичных для способов обеспечения исполнения обязательств – обеспечительная функция, функция согласования интересов сторон и функция взыскания требования.

Задачи исследования: изучение института ипотечного права в свете его функций и того, как нормы об ипотеке и практика их применения способствуют выполнению соответствующих функций, решение теоретических контроверз, разработка рекомендаций по правильному применению правовых норм и предложений по улучшению законодательства.

Новизна и научная оригинальность: это фундаментальное исследование права ипотеки как инструмента, обеспечивающего исполнение обязательств, направленное на стабильность и безопасность кредита. В работе сформулированы теоретические и практические выводы и сделаны предложения для обогащения доктрины и совершенствования законодательства.

Решенная научная проблема: заключается в *выяснении* эффективности ипотечного права как инструмента реального кредита, что *приводит к ремоделированию* механизма функционирования этого правового института *с целью создания* теоретической основы для совершенствования законодательства и судебной практики.

Теоретическое значение: состоит в комплексном исследовании института ипотечного права, с точки зрения теоретических концепций, практического применения правовых норм в данной области, элементов сравнительного правоведения.

Прикладное значение: исследование проводится в свете модернизированного Гражданского кодекса и подчеркивает правильное толкование и применение норм об ипотеке. Диссертация может служить дидактическим материалом для юридических факультетов.

Внедрение научных результатов: результаты исследования могут быть использованы для совершенствования нормативной базы, судебной практики и Разъяснительных Постановлений Пленума Высшей Судебной Палаты.

ANNOTATION

Tarlapan Artur, PhD thesis entitled “Mortgage right and its functions as an instrument to guarantee the performance of obligations”, Chisinau, 2024

Thesis structure: introduction, 4 chapters, conclusions and recommendations, bibliography of 203 titles, 181 pages of basic text. The results are published in 16 scientific works.

Keywords: mortgage, functions, credit relations, subjective right, priority, seniority, accessory, mortgage lender, mortgage debtor, mortgage guarantor, real estate, real estate register, right of claim, legal fact, mortgage contract.

Field of study: civil law.

The purpose of the thesis: study of the effectiveness of mortgage right as a tool to ensure the fulfillment of obligations, through functions specific to the means of ensuring the performance of obligations.

Research objectives: a study of the institution of mortgage right in the light of its functions and how the rules on mortgage and the practice of their application contribute to the performance of relevant functions, the solution of theoretical controversies, the development of recommendations for the correct application of legal norms and for improving the legislation.

Novelty and scientific originality: this is the first fundamental study of the right of mortgage as a tool to ensure the fulfillment of obligations aimed at the stability and security of a loan. The thesis formulates theoretical and practical conclusions and offers *lege ferenda* to enrich the doctrine and improve the current legislation.

The scientific problem resolved: is to *ascertain* the effectiveness of mortgage right as a tool for real credit, which leads to *remodeling* of the mechanism of functioning of this legal institution *in order to create* a theoretical basis for improving legislation and judicial practice.

Theoretical significance: consists in a comprehensive study of the institution of mortgage law, in terms of theoretical concepts, the practical application of legal norms in this field, elements of comparative law

Applicative value: the research is carried out in the light of the modernized Civil Code and highlights the correct interpretation and application of the mortgage rules. The thesis can serve as a teaching support for students, master students and doctoral students of law faculties.

Implementation of scientific results: the results of the research can be used to improve the existing legal framework, judicial practice and Explanatory Decisions of the Plenum of the Supreme Court of Justice.

TARLAPAN ARTUR

**DREPTUL DE IPOTECĂ ȘI FUNCȚIILE ACESTUIA
CA INSTRUMENT DE GARANTARE A EXECUTĂRII OBLIGAȚIILOR**

Specialitatea 553.01- Drept civil

Rezumat al tezei de doctor în drept

Aprobat spre tipar: 21.03.2024

Hârtie ofset. Tipar ofset.

Coli de tipar.: 2,25

Formatul hârtiei 60x4 1/16

Tiraj 30 ex.

Comanda nr. 40/24

Centrul Editorial-Poligrafic al Universității de Stat din Moldova
mun. Chișinău, str. Alexei Mateevici, 60, MD 2009