



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENAT

LEGE

privind reglementarea contractelor de împrumut cu ipotecă

Parlamentul României adoptă prezenta lege:

CAPITOLUL I: ÎMPRUMUTUL CU DOBÂNDĂ

Art. 1 -Dispozițiile referitoare la împrumutul cu dobândă sunt aplicabile, în mod corespunzător, ori de câte ori, în temeiul unui contract, se naște și o obligație de plată, la termen, a unei sume de bani ori a altor bunuri de gen, în măsura în care nu există reguli particulare privind validitatea și executarea acelei obligații.

Art. 2 -Dobânda se poate stabili în bani ori în alte prestații sub orice titlu sau denumire la care împrumutatul se obligă ca echivalent al folosinței capitalului.

Art. 3 - Suma de bani împrumutată este purtătoare de dobândă din ziua în care a fost remisă împrumutatului, în lipsă de stipulație contrară.

Art. 4 - Plata anticipată a dobânzii se poate efectua fără nicio îngrădire de timp. Dacă rata dobânzii este variabilă, eventualele surplusuri sau deficite sunt supuse compensării de la o rată la alta, pe toată durata împrumutului, cu excepția ultimei rate care rămâne întotdeauna câștigată în întregime de împrumutător.

CAPITOLUL II: IPOTECA IMOBILIARĂ

SECȚIUNEA 1: Constituirea ipotecii imobiliare

Art. 5 - (1) Ipoteca asupra unui bun imobil se constituie prin înscriere în cartea funciară.

(2) Ipoteca asupra unei universalități de bunuri nu grevează bunurile imobile cuprinse în aceasta decât din momentul înscrierii ipotecii în cartea funciară cu privire la fiecare dintre imobile.

Art. 6 - (1) Contractul de ipotecă se încheie în formă autentică de către notarul public, sub sancțiunea nulității absolute.

(2) Ipoteca asupra bunurilor unei persoane juridice poate fi consimțită de către reprezentanții acesteia, valabil abilitați conform regulilor din actul constitutiv privitoare la reprezentarea persoanei juridice.

Art. 7 - (1) Se pot ipoteca:

- a)** imobilele cu accesoriile lor;
- b)** uzufructul acestor imobile și accesoriile;
- c)** cotele-părți din dreptul asupra imobilelor;
- d)** dreptul de suprafață.

(2) Ipoteca ce poartă asupra chiriilor sau arenzilor prezente și viitoare produse de un imobil, precum și asupra indemnizațiilor plătite în temeiul unor contracte de asigurare cu privire la plata acestor chirii sau arenzi se supune regulilor publicității imobiliare.

Art. 8 - Ipoteca asupra unor construcții viitoare nu poate fi intabulată, ci numai înscrisă provizoriu în cartea funciară, în condițiile legii.

Art. 9 - Ipoteca se poate înscrie fie numai asupra unui imobil în întregul său, fie numai asupra cotei-părți din dreptul asupra imobilului.

Art. 10 - Ipoteca se întinde, fără nicio altă formalitate, asupra construcțiilor, îmbunătățirilor și accesoriilor imobilului.

Art. 11- (1) Ipoteca se extinde asupra fructelor naturale și industriale ale imobilului ipotecat produse după notarea începerii urmăririi silite sau, după caz, după notarea deschiderii procedurii insolvenței.

(2) Dreptul de ipotecă se extinde de la data prevăzută la alin. (1) și asupra chiriilor și arenzilor imobilului dat în locațiune. Acest drept este opozabil locatarilor, respectiv arendașilor numai din momentul comunicării notării începerii urmăririi silite, respectiv al comunicării notării deschiderii procedurii insolvenței, afară de cazul în care acestea au fost cunoscute pe altă cale.

(3) Actele încheiate de proprietar cu privire la veniturile neajunse la scadență sau urmărirea acestora de alți creditori nu sunt opozabile creditorului ipotecar după notarea începerii urmăririi silite, cu excepția cazului în care aceste acte au fost notate în cartea funciară înainte de notarea începerii urmăririi silite.

SECȚIUNEA 2: Drepturile și obligațiile părților

Art. 12 - Actele de dispoziție asupra imobilului ipotecat sunt valabile chiar dacă cel care a dobândit bunul cunoaște stipulația din contractul de ipotecă ce interzice asemenea acte.

Art. 13 - Clauza prin care creditorul ipotecar este autorizat ca, până la data începerii executării, să posede imobilul ipotecat sau să își însușească fructele ori veniturile acestuia se consideră nescrisă.

Art. 14. – În contractul de împrumut, orice pact comisoriu, indiferent de rangul acestuia, este lovit de nulitate absolută.

SECȚIUNEA 3: Ipotecile legale

Art. 15 - În afara altor cazuri prevăzute de lege, beneficiază de ipotecă legală:

1. vânzătorul, asupra bunului imobil vândut, pentru prețul datorat; această dispoziție se aplică și în cazul schimbului cu sultă sau al dării în plată cu sultă în folosul celui care înstrăinează, pentru plata sultei datorate;
2. promitentul achizitor pentru neexecutarea promisiunii de a contracta având ca obiect un imobil înscris în cartea funciară, asupra imobilului respectiv, pentru restituirea sumelor plătite în contul acestuia;
3. cel care a împrumutat o sumă de bani pentru dobândirea unui imobil, asupra imobilului astfel dobândit, pentru restituirea împrumutului;
4. cel care a înstrăinat un imobil în schimbul întreținerii, asupra imobilului înstrăinat, pentru plata rentei în bani corespunzătoare întreținerii neexecutate;

dreptul de proprietate al debitorului întreținerii nu se va înscrie în cartea funciară decât odată cu această ipotecă;

5. coproprietarii, pentru plata sultelor sau a prețului datorat de coproprietarul adjudecatar al imobilului ori pentru garantarea creanței rezultând din evicțiune, asupra imobilelor ce au revenit coproprietarului ținut de o atare obligație;

6. arhitecții și antreprenorii care au convenit cu proprietarul să edifice, să reconstruiască sau să repare un imobil, asupra imobilului, pentru garantarea sumelor datorate acestora, însă numai în limita sporului de valoare realizat;

7. legatarii cu titlu particular, asupra imobilelor din moștenire cuvenite celui obligat la executarea legatului, pentru plata acestuia.

CAPITOLUL III: IPOTECA MOBILIARĂ

SECȚIUNEA 1: Dispoziții generale

SUBSECȚIUNEA 1: Constituirea ipotecii

Art. 16 - Ipoteca mobilă se constituie prin încheierea contractului de ipotecă, însă ea produce efecte de la data la care obligația garantată ia naștere, iar constitutorul dobândește drepturi asupra bunurilor mobile ipotecate.

Art. 17 - Contractul prin care se constituie o ipotecă mobilă se încheie în formă autentică sau sub semnătură privată, sub sancțiunea nulității absolute.

Art. 18 - Se pot ipoteca:

a)creanțe bănești născute din contractul de vânzare, contractul de locațiune sau orice alt act încheiat cu privire la un bun, cele rezultate dintr-un contract de asigurare, cele născute în considerarea asumării unei obligații sau a constituirii unei garanții, a folosirii unei cărți de credit ori de debit ori a câștigării unui premiu la o loterie sau alte jocuri de noroc organizate în condițiile legii;

b)creanțe constatate prin titluri nominative, la ordin sau la purtător;

c)conturi bancare;

d)acțiuni și părți sociale, valori mobiliare și alte instrumente financiare;

e)drepturi de proprietate intelectuală și orice alte bunuri necorporale;

f)petrolul, gazul natural și celelalte resurse minerale care urmează a fi extrase;

g)efectivele de animale;

h)recoltele care urmează a fi culese;

i)pădurile care urmează a fi tăiate;

j)bunurile corporale care fac obiectul unui contract de locațiune, care sunt deținute în vederea vânzării, închirierii ori furnizării în temeiul unui contract de prestări de servicii, care sunt furnizate în temeiul unui contract de prestări de servicii, precum

și materia primă și materialele destinate a fi consumate sau prelucrate în exploatarea unei întreprinderi, produsele în curs de fabricație și produsele finite;
k) echipamentele, instalațiile și orice alte bunuri destinate să servească în mod durabil exploatării unei întreprinderi;
l) orice alte bunuri mobile, corporale sau necorporale.

Art. 19 - (1) Ipoteca asupra instrumentelor financiare se constituie conform regulilor pieței pe care acestea sunt tranzacționate.

(2) Ipoteca asupra acțiunilor sau părților sociale ale unei societăți comerciale se constituie potrivit regulilor stabilite prin lege specială.

Art. 20 - (1) Contractul de ipotecă trebuie să cuprindă o descriere suficient de precisă a bunului grevat.

(2) Descrierea este suficient de precisă, chiar dacă bunul nu este individualizat, în măsura în care permite în mod rezonabil identificarea acestuia.

(3) Descrierea se poate face prin întocmirea unei liste a bunurilor mobile ipotecate, prin determinarea categoriei din care acestea fac parte, prin indicarea cantității, prin stabilirea unei formule de determinare și prin orice altă modalitate care permite în mod rezonabil identificarea bunului ipotecat.

(4) Atunci când ipoteca poartă asupra unei universalități, contractul trebuie să descrie natura și conținutul acesteia.

(5) Stipulația potrivit căreia ipoteca grevează toate bunurile mobile sau toate bunurile mobile prezente și viitoare ale constitutorului nu constituie o descriere suficient de precisă în sensul alin. (1).

(6) Dacă ipoteca poartă asupra unui cont bancar, acesta trebuie individualizat în mod distinct în contractul de ipotecă.

Art. 21 - (1) Ipoteca se extinde asupra fructelor și produselor bunului mobil ipotecat, precum și asupra tuturor bunurilor primite de constitutor în urma unui act de administrare ori de dispoziție încheiat cu privire la bunul mobil ipotecat.

(2) Se consideră, de asemenea, a fi un produs al bunului mobil ipotecat orice bun care îl înlocuiește sau în care trece valoarea acestuia.

Art. 22 - (1) Cel care achiziționează un bun de genul celor produse în mod obișnuit prin activitatea unor întreprinderi și care înstrăinează asemenea bunuri,

dobândește bunul liber de ipotecile constituite de înstrăinător, chiar dacă ipoteca este perfectă, iar dobânditorul cunoaște existența acesteia.

(2) În acest caz, ipoteca se strămută asupra prețului sau altor bunuri rezultate din înstrăinarea bunului ipotecat.

SUBSECȚIUNEA 2: Drepturile și obligațiile părților

Art. 23 - Creditorul ipotecar are dreptul să inspecteze bunul ipotecat. El este însă dator să nu stânjenească activitatea celui care deține bunul ipotecat.

Art. 24 - Stipulația prin care creditorul ipotecar își rezervă dreptul să își însușească fructele sau, după caz, produsele, bunului ipotecat în contul creanței nu este valabilă decât dacă stabilește în mod detaliat condițiile și proporția imputării valorii acesteia asupra creanței garantate în urma exercitării acestui drept.

Art. 25 - (1) Creditorul ipotecar are dreptul să considere exigibilă creanța garantată și să execute ipoteca în cazul în care constată lipsa unei întrețineri corespunzătoare a bunului ipotecat sau alte fapte, imputabile debitorului, de natură să facă dificilă sau imposibilă executarea ipotecii, astfel cum aceste fapte sunt determinate prin contractul de ipotecă.

(2) Creditorul poate să exercite dreptul prevăzut la alin. (1) numai dacă are temeiuri rezonabile să creadă că bunul ipotecat este pe cale de a fi pus în pericol sau că există posibilitatea ca executarea obligației să fie împiedicată.

(3) Clauzele care impun debitorului plata anticipată și imediată la cerere a obligației garantate sau plata vreunei alte obligații prin faptul constituirii unei alte garanții asupra aceluiași bun se consideră nescrise.

Art. 26 - (1) Constituitorul are dreptul să adreseze creditorului ipotecar o cerere scrisă prin care să solicite acestuia:

a) să emită o declarație cu privire la valoarea rămasă din creanța garantată prin ipotecă;

b) să confirme ori, după caz, să rectifice lista bunurilor care, în opinia debitorului, fac obiectul ipotecii;

c) să confirme ori, după caz, să rectifice valoarea creanței care, în opinia debitorului, mai este garantată prin ipotecă la o anumită dată.

(2) Creditorul este obligat să comunice debitorului, în termen de 15 zile de la primirea cererii prevăzute la alin. (1), după caz:

- a) o declarație scrisă prin care indică suma rămasă a fi garantată prin ipotecă;
- b) confirmarea sau rectificarea declarației debitorului privitoare la bunurile grevate și la suma rămasă;
- c) o declarație potrivit căreia nu mai este titularul ipotecii, indicând totodată numele și adresa succesorului său în drepturi.

(3) Debitorul are dreptul să obțină în mod gratuit o asemenea declarație la fiecare 6 luni.

(4) Creditorul poate să ceară debitorului rambursarea costurilor rezonabile ocazionate de emiterea declarației unei solicitări suplimentare față de cea prevăzută la alin. (3).

SECȚIUNEA 2: Ipotecile asupra creanțelor

SUBSECȚIUNEA 1: Dispoziții commune

Art. 27 - Ipoteca poate să aibă ca obiect fie una sau mai multe creanțe, fie o universalitate de creanțe.

Art. 28 - Ipoteca asupra unei universalități de creanțe nu cuprinde creanțele născute din înstrăinarea bunurilor debitorului ca urmare a exercitării drepturilor unui terț și nici creanțele născute din contractele de asigurare încheiate de debitor cu privire la bunurile sale.

Art. 29 - (1) Creditorul ipotecar nu poate cere plata creanței ipotecate decât după ce comunică în scris debitorului acesteia existența ipotecii, creanța ipotecată, suma datorată, locul și modalitatea de plată.

(2) Acceptarea ipotecii de către debitorul creanței ipotecate, făcută prin act scris, produce același efecte.

Art. 30 - (1) Debitorul nu se poate libera decât plătind creditorului ipotecar în modul indicat în comunicare.

(2) Cu toate acestea, debitorul creanței afectate de ipotecă poate plăti constitutorului dacă creditorul ipotecar nu îi comunică dovada ipotecii în termen de 15 zile de la data la care i s-a solicitat în scris acest lucru.

(3) Dovada ipotecii se poate face fie cu copia certificată de pe contractul de ipotecă, fie cu o copie a avizului de ipotecă.

Art. 31 - Ipoteca ce poartă asupra unei creanțe care este garantată, la rândul său, cu o ipotecă mobilă sau imobiliară trebuie înscrisă în arhivă. De asemenea, creditorul în favoarea căruia s-a ipotecat creanța trebuie să remită debitorului acestei creanțe o copie a avizului de ipotecă.

SUBSECȚIUNEA 2: Drepturile și obligațiile părților

Art. 32 - Atât constitutorul ipotecii, cât și creditorul ipotecar pot intenta acțiuni împotriva debitorului creanței care face obiectul ipotecii, însă cu îndatorirea de a-l introduce pe celălalt în cauză.

Art. 33 - Creditorul ipotecar poate percepe, la scadența creanței ipotecate, capitalul, dobânzile și celelalte sume pe care aceasta le produce și eliberează debitorului creanței afectate de ipotecă chitanță pentru sumele primite. O copie de pe această chitanță va fi trimisă constitutorului ipotecii.

Art. 34 - În lipsă de stipulație contrară, creditorul impută sumele prevăzute la art. 33, chiar neajunsă la scadență, potrivit regulilor stabilite pentru imputația plăților.

Art. 35 - (1) Prin actul constitutiv al ipotecii, creditorul ipotecar poate încuviința celui care a constituit ipoteca să perceapă, la scadență, capitalul, dobânzile și celelalte sume convenite în temeiul creanței ipotecate.

(2) Creditorul ipotecar poate retrage oricând această încuviințare, cu îndatorirea de a-i notifica în scris pe cel care a constituit ipoteca și pe debitorul creanței ipotecate.

Art. 36 - Creditorul ipotecar nu este ținut, el însuși, să recupereze în justiție sumele neplătite de debitorul creanței ipotecate. El este însă dator să îl informeze de îndată pe cel care a constituit ipoteca cu privire la orice nereguli la plata sumelor datorate de către debitorul creanței ipotecate.

Art. 37 - Creditorul ipotecar este obligat să remită debitorului său sumele încasate care depășesc quantumul capitalului creanței ipotecate, al dobânzilor și al cheltuielilor. Orice stipulație contrară se consideră nescrisă.

SECȚIUNEA 3: Perfectarea ipotecilor mobiliare

Art. 38 - (1) Ipoteca este perfectă atunci când produce efecte potrivit dispozițiilor art. 16, iar formalitățile cerute de lege pentru publicitatea sa au fost îndeplinite.

(2) Publicitatea ipotecilor mobiliare se asigură prin înscrierea acestora în arhivă, dacă prin lege nu se prevede altfel.

(3) Ipoteca perfectă este opozabilă celorlalți creditori ai constituitorului, celor care dobândesc ulterior drepturi asupra bunului ipotecat, precum și tuturor celorlalte persoane.

Art. 39 - (1) Publicitatea ipotecii asupra conturilor deschise la o instituție de credit se realizează prin înscrierea ipotecii la arhivă sau poate fi satisfăcută prin controlul asupra contului.

(2) Un creditor ipotecar dobândește controlul asupra unui cont dacă:

a) creditorul ipotecar este chiar banca la care este deschis contul;

b) constituitorul, banca și creditorul ipotecar convin în scris că banca, fără a solicita consimțământul constituitorului ipotecii, va urma instrucțiunile prin care creditorul dispune de sumele aflate în cont; sau

c) creditorul ipotecar devine titular al contului.

(3) Creditorul ipotecar care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (2) are controlul asupra contului chiar dacă cel care a constituit ipoteca păstrează dreptul de a dispune de sumele aflate în cont.

Art. 40 - Publicitatea ipotecii asupra instrumentelor financiare care, potrivit regulilor pieței pe care sunt tranzacționate, pot fi transferate prin simpla înregistrare în registrele care o deserveșc se realizează potrivit regulilor aplicabile acelei piețe.

Art. 41 - (1) Ipoteca asupra unui bun mobil de produs grevat își păstrează rangul asupra acestor produse atunci când acestea nu coincid cu tipul de produse rezultate, doar dacă creditorul înscrie la arhivă un aviz modificator în termen de 15 zile de la data la care constituitorul ipotecii a obținut acele produse.

(2) Atunci când fructele civile ale bunului ipotecat constau în sume de bani a căror origine poate fi stabilită, ipoteca își conservă rangul asupra acestora, fără să fie necesară înscrierea unui aviz modificator.

SECȚIUNEA 4: Înscrierea ipotecilor mobiliare

Art. 42 - (1) Înregistrarea operațiunilor privind ipotecile mobiliare, a operațiunilor asimilate acestora, precum și a altor drepturi prevăzute de lege se efectuează numai în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

(2) Organizarea și funcționarea arhivei se reglementează prin lege specială.

Art. 43 - Înscrierea în arhivă nu conferă validitate unei ipoteci lovite de nulitate.

Art. 44 - Creditorul care înscrie o ipotecă asupra unui bun este prezumat că are cunoștință despre existența tuturor ipotecilor care au fost înscrise mai înainte cu privire la același bun. Dovada contrară nu este admisibilă.

Art. 45 - Dacă există neconcordanțe între informațiile cuprinse în formularul de aviz și cele cuprinse în contractul de ipotecă, în raporturile dintre terți și în cele dintre părți și terți prevalează informațiile cuprinse în formularul de aviz.

Art. 46 - Creditorul ipotecar este obligat să comunice constitutorului o copie de pe avizul de ipotecă în cel mult 24 de ore de la înscrierea acesteia.

Art. 47 - (1) În realizarea drepturilor și obligațiilor părților unui contract de ipotecă față de terți, se consideră că acestea au domiciliul indicat în avizul de ipotecă. Toate comunicările transmise potrivit contractului de ipotecă la adresa menționată în formularul de aviz sunt valabile și produc efecte.

(2) Partea care își schimbă domiciliul trebuie să comunice schimbarea celeilalte părți și să o înscrie la arhivă.

Art. 48 - În cel mult 10 zile de la data la care obligația garantată a fost plătită, creditorul ipotecar este obligat să ceară operatorului arhivei radierea ipotecii. Creditorul ipotecar care omite să solicite radierea ipotecii răspunde pentru prejudiciile directe sau indirecte aduse debitorului și constitutorului ipotecii. În acest caz, valoarea daunelor-interese ce urmează a fi plătite nu poate fi mai mică decât echivalentul în lei al sumei de 500 euro.

CAPITOLUL IV: Stingerea ipotecilor

Art. 49 - (1) Ipoteca imobiliară se stinge prin radierea din cartea funciară sau prin pierderea totală a bunului.

(2) Ipoteca mobilă se stinge, iar ipoteka imobiliară se poate radia pentru una dintre următoarele cauze:

- a) stingerea obligației principale prin oricare dintre modurile prevăzute de lege;
- b) neîndeplinirea evenimentului de care depinde nașterea obligației garantate ori îndeplinirea evenimentului de care depinde stingerea acesteia;
- c) neîndeplinirea evenimentului de care depinde nașterea ipotecii ori îndeplinirea evenimentului de care depinde stingerea acesteia;
- d) dobândirea de către creditor a bunului grevat;
- e) renunțarea expresă sau tacită a creditorului la ipotecă;
- f) în orice alte cazuri prevăzute de lege.

(3) Cu toate acestea, în cazurile prevăzute la alin. (2) lit. a) și b), ipoteca nu se stinge dacă părțile convin ca ea să fie folosită pentru garantarea unei alte obligații determinate ori determinabile, fără a se vătămă însă drepturile dobândite anterior de alte persoane.

CAPITOLUL V: EXECUTAREA IPOTECII

SECȚIUNEA 1: Dispoziții generale

Art. 50 - În cazul în care debitorul nu execută de bunăvoie obligația sa, creditorul poate urmări bunul ipotecat, potrivit dispozițiilor prezentului capitol.

Art. 51 - Executarea ipotecii nu poate fi realizată decât în virtutea unui titlu executoriu și pentru o creanță certă, lichidă și exigibilă.

Art. 52 - Contractele de ipotecă valabil încheiate sunt, în condițiile legii, titluri executorii.

Art. 53 - Dispozițiile prezentului capitol nu aduc nicio atingere dreptului creditorului de a-și realiza creanța pe calea unei acțiuni personale sau de a solicita luarea oricăror măsuri necesare pentru executarea ipotecii, potrivit Codului de procedură civilă.

Art. 54 - Orice clauză potrivit căreia, pentru a garanta executarea obligației debitorului său, creditorul ipotecar își rezervă dreptul să devină proprietarul irevocabil al bunului sau să dispună de acesta fără formalitățile impuse de lege se consideră nescrisă.

Art. 55 - Un creditor ipotecar de rang inferior poate să se opună la urmărirea bunului mobil care îi este anume ipotecat, dacă au mai rămas bunuri mobile suficiente ipotecate în favoarea creditorului de rang superior pentru aceeași datorie, și poate să ceară discuțiunea prealabilă. Dacă cererea este admisă, urmărirea bunului ipotecat este suspendată.

SECȚIUNEA 2: Executarea ipotecii mobiliare

SUBSECȚIUNEA 1: Executarea ipotecii asupra bunurilor mobile corporale

Art. 56 - În caz de neexecutare, creditorul are dreptul, la alegerea sa:

a) să vândă bunul ipotecat în condițiile art. 66-80;

b) să își însușească bunul pentru a stinge creanța ipotecară în condițiile art. 81 -84;

c) să preia bunul în scop de administrare în condițiile art. 86-91.

Art. 57 - Atunci când ipoteca poartă asupra unor bunuri mobile accesorii ale unui imobil, creditorul ipotecar se poate prevala, în privința acestora, de drepturile recunoscute în prezenta secțiune, afară de cazul în care a început urmărirea potrivit regulilor stabilite pentru executarea ipotecilor imobiliare.

Art. 58 - (1) Atunci când titularul unei ipoteci constituite asupra unui bun mobil accesoriu al unui imobil este preferat titularilor altor drepturi reale asupra bunului imobil respectiv, el poate, în caz de neexecutare din partea debitorului, să separe cele două bunuri.

(2) În acest caz, creditorul ipotecar este obligat să îi despăgubească pe titularii de drepturi reale asupra imobilului, cu excepția constituitorului, pentru cheltuielile necesare reparării stricăciunilor cauzate de separarea celor două bunuri.

(3) Creditorul nu este obligat la despăgubiri pentru scăderea valorii bunului imobil ca urmare a înlăturării bunului ipotecat ori a necesității de a-l înlocui.

(4) Cei îndreptățiți la despăgubire pot refuza separarea bunurilor cât timp creditorul ipotecar nu oferă o garanție suficientă pentru plata despăgubirilor.

(5) Dispozițiile prezentului articol nu se aplică materialelor obișnuite de construcție care sunt încorporate într-o construcție.

Art. 59 - Creditorul ipotecar are dreptul:

a) să preia bunurile ipotecate, cu toate accesoriile acestora;

b) fără a le deplasa, să ia măsurile necesare pentru ca echipamentele și alte asemenea bunuri să nu mai poată fi folosite și să dispună ulterior de acestea conform dispozițiilor art. 68.

Art. 60 - Creditorul poate prelua bunul ipotecat prin mijloace proprii sau cu ajutorul unui organ de executare.

Art. 61 - (1) Atunci când contractul de ipotecă mobilă o permite în mod expres, creditorul poate prelua bunul mobil, precum și titlurile și înscrisurile care constată dreptul de proprietate al constituitorului asupra bunului, prin mijloace proprii, după o prealabilă notificare prin intermediul executorului judecătoresc.

(2) Creditorul nu poate însă tulbura liniștea și ordinea publică ori recurge, în mod direct sau indirect, la constrângere, chiar dacă fapta sa nu ar constitui o infracțiune. Orice stipulație care limitează această obligație se consideră nescrisă.

Art. 62 - (1) Cel care deține bunul mobil este dator să îl predea creditorului ipotecar, care urmărește bunul potrivit procedurii prevăzute în prezentul capitol. Acesta poate însă refuza predarea, în cazul în care creditorul nu face dovada dreptului său de a prelua bunul.

(2) Cu excepția creditorului ipotecar de rang superior care a pornit, la rândul său, executarea, niciun alt creditor nu îi poate cere creditorului care a preluat bunul să i-l remită.

Art. 63 - (1) Creditorul poate solicita concursul executorului judecătoresc pentru a prelua bunul.

(2) Cererea creditorului va fi însoțită de o copie de pe contractul de garanție, de o descriere a bunului ce urmează a fi preluat și, dacă este cazul, de o copie certificată de pe înscrierea ipotecii la arhivă.

(3) La solicitarea executorului judecătoresc, agenții forței publice sunt obligați să acorde tot sprijinul pentru preluarea bunului.”

Art. 64 - (1) În termen de 48 de ore de la primirea cererii, executorul judecătoresc se deplasează la locul unde se afla bunul ipotecat, îl ridică și îl predă de îndată creditorului.

(2) Executorul judecătoresc întocmește un proces verbal, în două exemplare, dintre care unul se păstrează la dosarul de executare, iar celălalt se comunică debitorului în condițiile Codului de procedură civilă.”

(3) Creditorul avansează cheltuielile și suportă riscurile transportului și depozitării bunului.

(4) În cazul în care este necesar să se recurgă la constrângere, executorul judecătoresc este obligat să revină în cursul aceleiași zile, însoțit de agenți ai forței publice, pentru a prelua bunul afectat garanției. Nu este necesară prezentarea unei hotărâri judecătorești sau a altui act provenind de la autoritățile administrative.

Art. 65 - Creditorul care deține bunul ipotecat are drepturile și obligațiile unui administrator al bunului altuia împuternicit cu administrarea simplă.

Art. 66 - (1) Creditorul ipotecar poate cere instanței de executare încuviințarea executării ipotecii mobiliare prin vânzarea bunului mobil ipotecat. La cererea de încuviințare se vor depune documente care atestă existența creanței ipotecare și a ipotecii mobiliare împreună cu dovada perfectării ipotecii. Instanța va analiza existența creanței și a ipotecii legal perfectate și va încuviința vânzarea, cu citarea părților interesate.

(2) Creditorul ipotecar poate vinde bunurile mobile ipotecate în starea în care se găsesc sau după luarea unor măsuri comercial rezonabile pentru valorificarea acestora.

(3) Creditorul poate vinde bunurile mobile ipotecate prin licitație publică ori prin negociere directă, prin unul sau mai multe contracte, în bloc sau separat, în orice moment sau loc, în condiții comerciale rezonabile.

(4) Părțile pot conveni, prin contractul de ipotecă, modul de valorificare a bunurilor grevate.

(5) În toate cazurile, vânzarea trebuie realizată într-o manieră comercial rezonabilă în ceea ce privește metoda, momentul, locul, condițiile și toate celelalte aspecte ale acesteia.

Art. 67 - (1) Vânzarea bunurilor este comercial rezonabilă dacă are loc:

a) în modul în care se dispune în mod obișnuit de bunuri de același fel pe o piață organizată;

b) la prețul stabilit pe o piață organizată și valabil în momentul vânzării;

c) în conformitate cu practicile comerciale rezonabile urmate de cei care vând în mod obișnuit bunuri de același fel.

d) în conformitate cu regulile stabilite prin contractul de ipotecă, atunci când nu există o piață organizată pentru bunul ipotecat sau dacă nu există practici comerciale standardizate.

(2) În condițiile prevăzute la alin. (1), simplul fapt că se putea obține un preț mai mare dacă vânzarea ar fi avut loc în alt moment sau printr-o altă metodă decât cea aleasă de creditor nu face ca vânzarea să nu fie considerată comercial rezonabilă.

Art. 68 - (1) Creditorul poate vinde bunul ipotecat, chiar dacă acesta se află în posesia debitorului.

(2) Cumpărătorul are dreptul de a intra în posesia bunului, în condițiile art. 56-65.

Art. 69 - (1) Un creditor ipotecar nu poate cumpăra bunul decât:

a) în cadrul unei licitații publice;

b) prin vânzare directă, însă numai dacă bunuri de același fel sunt vândute în mod obișnuit pe o piață reglementată.

(2) În aceste cazuri, creditorul poate depune creanța în contul prețului.

Art. 70 - (1) Dacă dorește să vândă bunul după procedura reglementată în prezenta secțiune, creditorul este ținut să comunice persoanelor prevăzute la art. 71 o notificare de executare și să înscrie un aviz de executare la arhivă.

(2) Atât comunicarea notificării, cât și înscrierea avizului de executare trebuie realizate cu cel puțin 15 zile înainte de data stabilită pentru vânzare.

(3) Nerespectarea acestor formalități atrage nulitatea vânzării.

(4) Dispozițiile acestui articol nu se aplică atunci când bunurile care fac obiectul urmăririi sunt supuse pieirii, deteriorării ori devalorizării rapide ori sunt vândute în mod obișnuit pe o piață organizată.

Art. 71 - Creditorul trebuie să adreseze notificarea:

a)debitorului obligației garantate prin ipotecă, fideiusorilor și codebitorilor solidari ai acestuia;

b)constituitorului sau, după caz, succesorilor în drepturi ai acestuia;

c)tuturor creditorilor ipotecari ale căror ipoteci au devenit opozabile prin înscrierea în arhivă a unui aviz care identifică bunul grevat și care, la data notificării, este înscris pe numele debitorului;

d)tuturor persoanelor de la care a primit notificarea existenței unui drept sau a unei pretenții cu privire la bunul ipotecat, precum și celor de la care bunul a fost ridicat ori la care acesta se află, dacă sunt cunoscuți;

e)tuturor creditorilor ipotecari și privilegiați a căror garanție a devenit opozabilă pe altă cale, în temeiul legii, dacă creditorul ipotecar cunoaște identitatea și adresa acestora.

Art. 72 - Notificarea vânzării trebuie să indice în mod clar:

a)constituitorul și creditorul ipotecar;

b)bunurile care fac obiectul urmăririi;

c)suma pentru care se pornește urmărirea;

d)metoda prin care se va realiza valorificarea bunului;

e)data, ora și locul la care va avea loc licitația publică, precum și prețul de pornire a licitației ori, după caz, data și ora cu începere de la care creditorul va dispune de bun.

Art. 73 - (1) În termen de 15 zile de la comunicarea notificării sau, după caz, de la înscrierea avizului de executare în arhivă, cei interesați sau vătămați prin executare pot formula opoziție la executare.

(2) Opoziția suspendă de drept procedura de vânzare până la soluționarea definitivă a cauzei. Creditorul ipotecar care nu a preluat încă bunul va putea să o facă și pe perioada judecării opoziției.

(3) Instanța va soluționa opoziția în termen de 5 zile. Hotărârea instanței poate fi atacată numai cu apel în termen de 5 zile de la comunicare. În cazul respingerii opoziției, apelul nu îl oprește pe creditor să treacă la valorificarea bunului. Apelul se soluționează de urgență potrivit regulilor de la ordonanța președințială.

(4) Instanța poate dispune încetarea executării pornite de creditor, dacă debitorul a plătit, precum și restituirea bunului de către creditor. Dacă instanța constată că vânzarea ar urma să se facă cu încălcarea dispozițiilor prezentei secțiuni, va stabili condițiile și regulile corespunzătoare și va încuviința valorificarea bunului.

Art. 74 - În orice moment până la vânzarea bunului de către creditor, debitorul și orice persoană interesată pot executa obligația, plătind totodată cheltuielile rezonabile făcute pentru preluarea și vânzarea bunului. În acest caz, creditorul este obligat să accepte plata, să înceteze imediat orice măsură de executare silită și să restituie bunul debitorului.

Art. 75 - (1) Creditorul ipotecar de rang superior este preferat creditorilor de rang inferior în ceea ce privește exercițiul dreptului de a executa ipoteca și poate, cât timp bunul nu a fost vândut, să continue executarea începută sau să pornească o nouă executare.

(2) Acesta poate fi însă ținut să restituie cheltuielile făcute de un creditor de rang inferior dacă, fiind notificat cu privire la executarea ipotecii, omite să invoce prioritatea drepturilor sale într-un termen rezonabil.

Art. 76 - (1) Vânzarea bunului în cadrul procedurii reglementate în prezentul capitol:

a) transferă cumpărătorului toate drepturile pe care constitutorul le are asupra bunului;

b) stinge ipoteca în virtutea căreia vânzarea a avut loc;

c) stinge toate celelalte ipoteci și privilegii, dacă prin lege nu se prevede altfel.

(2) Titlurile sau înscrisurile care constată dreptul de proprietate al constitutorului asupra bunului, contractul de ipotecă, împreună cu mențiunea stingerii garanției la arhivă fac dovada dreptului de proprietate al dobânditorului.

Art. 77 - Debitorul rămâne obligat personal pentru partea din creanță care nu este acoperită de prețul obținut din vânzare.

Art. 78 - (1) Creditorul trebuie să restituie proprietarului fie lucrul, fie prețul vânzării, îndată ce a aflat că debitorul nu este proprietarul bunului ipotecat, cu excepția cazului în care ipoteca s-a instituit asupra bunului unui terț.

(2) În cazul în care creditorul nu cunoaște această împrejurare până la distribuirea prețului, el este exonerat de orice răspundere, dacă a restituit debitorului ceea ce rămâne din vânzarea bunului.

Art. 79 - (1) Se poate conveni ca, după vânzare, constituitorul să folosească bunul în calitate de locatar.

(2) Dreptul constituitorului va fi opozabil oricărui dobânditor al bunului dacă a fost înscris la arhivă sau dacă a fost cunoscut de acesta pe altă cale.

Art. 80 - (1) După deducerea cheltuielilor rezonabile făcute de creditor cu preluarea, conservarea, luarea măsurilor pentru valorificarea bunului și cu vânzarea, creditorul distribuie sumele de bani realizate din executare creditorilor privilegiați și ipotecari, potrivit ordinii de preferință, chiar dacă aceștia ar avea creanțe afectate de termen suspensiv sau de condiție rezolutorie. Cu privire la aceste sume, creditorul are drepturile și obligațiile unui administrator al bunurilor altuia împuternicit cu administrarea simplă.

(2) Suma rămasă disponibilă se predă debitorului în termen de 3 zile de la primirea sumelor rezultate din valorificarea bunului. Dacă plata nu poate avea loc, suma va fi depusă într-un cont bancar, urmând ca debitorul să fie înștiințat despre aceasta de către creditor.

(3) Creditorul va întocmi de îndată un proces-verbal despre eliberarea sau distribuirea sumei rezultate din executare. Acesta se va comunica imediat debitorului, constituitorului și celorlalți creditori privilegiați și ipotecari și se va înscrie la arhivă.

(4) Orice înțelegere dintre creditor și debitor prin care se stabilește o altă destinație a sumelor rezultate din executare se consideră nescrisă.

Art. 81 - (1) Creditorul își poate însuși bunul ipotecat pentru stingerea creanței, dacă prin lege nu se prevede altfel, constituitorul consimte la aceasta, iar persoanele prevăzute la art. 71 nu se opun.

(2) Consimțământul constituitului la preluarea bunului de către creditor în contul creanței trebuie să fie exprimat în scris și să fie ulterior neexecutării.

Art. 82 - Creditorul care dorește să preia bunul ipotecat pentru stingerea creanței sale va înscrie în arhivă un aviz de preluare în contul creanței și va notifica această ofertă persoanelor prevăzute la art. 71.

Art. 83 - (1) Opoziția la preluarea bunului în contul creanței făcută de persoanele prevăzute la art.71 produce efecte numai dacă este comunicată creditorului în termen de 15 zile de la notificare.

(2) Dispozițiile art. 73 se aplică în mod corespunzător.

Art. 84 - (1) Preluarea bunului de către creditor în contul creanței:

a) stinge creanța ipotecară;

b) transferă creditorului toate drepturile pe care constituitorul le are asupra bunului;

c) stinge toate ipotecile și privilegiile de rang inferior.

(2) Contractul de ipotecă, împreună cu notificarea de preluare în contul creanței, ține loc de titlu de proprietate.

SUBSECȚIUNEA 2: Executarea ipotecii asupra titlurilor reprezentative și asupra bunurilor unei întreprinderi

Art. 85 - (1) Când ipoteca are ca obiect titluri reprezentative privind bunuri mobile, inclusiv recipise de depozit și warante, creditorul are dreptul să vândă bunurile și să distribuie prețul, potrivit prevederilor prezentei secțiuni.

(2) Cel ce are o ipotecă asupra unor titluri de valoare negociabile are dreptul de a executa ipoteca împotriva giranților și avaliştilor.

Art. 86 - (1) Creditorul care are o ipotecă asupra bunurilor unei întreprinderi poate prelua bunurile ipotecate în vederea administrării dacă notifică hotărârea sa persoanelor prevăzute la art. 71 și înscrie la arhivă un aviz de executare, dispozițiile art. 70-72 aplicându-se în mod corespunzător.

(2) Preluarea bunurilor se face temporar, cel mult până la satisfacerea creanței pentru care s-a constituit garanția.

Art. 87 - Poate fi administrator creditorul sau o altă persoană desemnată de creditor sau, după caz, de către instanță.

Art. 88 - Creditorul sau cel căruia i-a fost încredințată administrarea bunurilor are calitatea de administrator al bunului altuia însărcinat cu administrarea deplină.

Art. 89 - Preluarea bunului în deplină administrare nu poate aduce atingere drepturilor dobândite anterior de locatar.

Art. 90 - Administrarea bunului încetează în cazul în care creditorul și-a acoperit creanța, inclusiv despăgubirile și cheltuielile privind executarea, în cazul în care a făcut o notificare prin care alege altă modalitate de executare, precum și în alte cazuri prevăzute de lege. Declararea falimentului persoanei împotriva căreia se execută garanția nu duce la încetarea administrării.

Art. 91 - (1) La încetarea administrării, creditorul este obligat să dea socoteală și, dacă nu a optat pentru o altă modalitate de executare, să restituie bunurile celui împotriva căreia s-a făcut executarea.

(2) Creditorul care și-a acoperit astfel creanța, despăgubirile și cheltuielile cu executarea este obligat să predea persoanei împotriva căreia s-a executat garanția și surplusul de bunuri obținut prin administrare.

SUBSECȚIUNEA 3: Sancțiuni

Art. 92 - (1) Creditorul care încalcă regulile de preluare a bunului ipotecat răspunde pentru pagubele pricinuite.

(2) El este, de asemenea, obligat să restituie bunurile și să plătească persoanei împotriva căreia a pornit urmărirea o treime din valoarea acestor bunuri.

Art. 93 - (1) Creditorul care încalcă regulile stabilite de prezenta secțiune pentru valorificarea bunului ipotecat răspunde pentru prejudiciile cauzate.

(2) Creditorul este, de asemenea, dator să plătească persoanei împotriva căreia a pornit urmărirea o treime din valoarea bunurilor supuse urmăririi la momentul vânzării.

(3) Dacă diferența dintre valoarea bunului ipotecat și prețul realizat prin urmărirea silită este mai mare decât suma prevăzută la alin. (2), creditorul este obligat să plătească această diferență.

(4) Plătind aceste sume, creditorul poate reține prețul vânzării. El pierde însă partea din creanța ipotecară care a rămas neacoperită după urmărirea bunului.

Art. 94 - (1) Pentru a stabili valoarea bunului, creditorul și constitutorul vor desemna câte un expert evaluator.

(2) Dacă diferența dintre valorile astfel stabilite este mai mică de o cincime, valoarea bunului se consideră a fi media aritmetică a celor două valori.

(3) Dacă diferența este mai mare de o cincime, evaluatorii vor desemna un al treilea expert. Valoarea bunului se consideră a fi media aritmetică a celor mai apropiate două evaluări.

Art. 95 - Creditorul care încalcă regulile stabilite de prezenta secțiune pentru distribuirea prețului răspunde pentru prejudiciile cauzate celorlalți creditori potrivit dreptului comun.

SECȚIUNEA 3: Executarea ipotecilor imobiliare

Art. 96 - Creditorul nu poate urmări în același timp vânzarea imobilelor debitorului care nu îi sunt ipotecate decât în cazul când bunurile care îi sunt ipotecate nu sunt suficiente pentru plata creanței sale.

Art. 97 - Urmărirea silită se face cu respectarea dispozițiilor Codului de procedură civilă.

SECȚIUNEA 4: Exigibilitatea creditului

Art. 98 - (1) Creditul se declară exigibil după trecerea unui termen de 6 luni de la data ultimei plăți efectuate de către debitor.

(2) După expirarea termenului prevăzut la alin. (1), creditorul va notifica debitorul cu privire la declararea exigibilității creditului.

(3) Debitorul are la dispoziție un termen de 30 de zile de la data primirii notificării pentru a plăti debitul restant.

Art. 99 – (1) La data efectuării plății restante de către debitor, declararea exigibilității creditului își încetează efectele.

(2) După curgerea termenelor prevăzute la art. 98 alin. (1) și (3), fără efectuarea plății restante de către debitor, creditul se declară exigibil prin decizie emisă de conducătorul unității de credit care a încheiat contractul de împrumut cu debitorul.

(3) Decizia de declarare a exigibilității creditului se comunică în cel mult 10 zile de la emitere, debitorului, prin mandat poștal, cu confirmare de primire.

(4) De la data emiterii deciziei de declarare a exigibilității creditului se deschide procedura de executare a ipotecii.

CAPITOLUL VI: Gajul

Art. 100 - Gajul poate avea ca obiect bunuri mobile corporale sau titluri negociabile emise în formă materializată.

Art. 101 - (1) Gajul se constituie prin remiterea bunului sau titlului către creditor sau, după caz, prin păstrarea acestuia de către creditor, cu consimțământul debitorului, în scopul garantării creanței.

(2) Gajul asupra titlurilor negociabile se constituie, în cazul titlurilor nominative sau la purtător, prin remiterea acestora, iar în cazul titlurilor la ordin, prin andosarea acestora, în scop de garanție.

Art. 102 - (1) Publicitatea gajului bunurilor mobile corporale se realizează fie prin deposedarea debitorului, fie prin înscrierea gajului la arhivă.

(2) Publicitatea gajului asupra sumelor de bani se realizează numai prin deținerea acestora.

(3) Gajul asupra titlurilor negociabile este perfectat prin remiterea sau, după caz, prin andosarea titlurilor.

Art. 103 - Deținerea bunului de către creditorul gajist trebuie să fie publică și neechivocă. Atunci când față de terți se creează aparența că debitorul deține bunul, gajul nu poate fi opus acestora.

Art. 104 – Creditorul poate, cu acordul debitorului său, să exercite deținerea prin intermediul unui terț, însă deținerea exercitată de acesta nu asigură opozabilitatea gajului decât din momentul în care a primit înscrisul constatator al gajului.

Art. 105 - (1) Gajul există numai atât timp cât creditorul deține bunul gajat sau, după caz, cât timp este valabilă andosarea titlului la ordin.

(2) Cu toate acestea, gajul nu se stinge atunci când:

a) creditorul nu mai deține bunul, fără voia sa, prin fapta altei persoane;

b) creditorul a remis temporar bunul debitorului sau unui terț pentru a-l evalua, repara, transforma sau ameliora;

c)creditorul a remis bunul unui alt creditor al debitorului său în cadrul unei proceduri de urmărire silită.

Art. 106 - Sub rezerva regulilor privitoare la dobândirea proprietății bunurilor mobile prin posesia de bună-credință, creditorul gajist poate să ceară restituirea bunului de la cel care îl deține, cu excepția cazului în care bunul a fost preluat de un creditor ipotecar cu rang superior sau preluarea a intervenit în cadrul procedurii de executare silită.

Capitolul VII: DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Art.107 - (1) În cazul în care debitorul ipotecar contractează o nouă datorie către creditorul ipotecar, ipoteca constituită pentru vechea datorie poate fi menținută de către creditorul ipotecar pentru garantarea noii datorii.

(2) Ipoteca menținută va dobândi rangul dat de momentul înscrierii mențiunii de menținere.

Art.108 – (1) În cazul în care bunul ipotecat a fost distrus, deteriorat ori valoarea sa a fost diminuată în așa mod încât a devenit inferioară valorii obligației ipotecare, din cauze neimputabile constituitorului ipotecii sau, după caz, debitorului, creditorul ipotecar nu poate cere debitorului să constituie o nouă ipotecă pentru garantarea aceleiași obligații.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), în cazul în care, din culpa debitorului, bunul ipotecat a fost distrus, deteriorat ori valoarea sa a fost diminuată în așa mod încât a devenit inferioară valorii creanței ipotecare, creditorul ipotecar poate cere debitorului să constituie o nouă ipotecă pentru garantarea aceleiași obligații, dacă bunul nu era asigurat.

Art. 109 - Actele de dispoziție ce au ca efect imposibilitatea de executare a ipotecii pentru creditor sunt anulabile la cererea creditorului ipotecar, cu excepția cazului în care creditorul ipotecar a aprobat aceste acte.

Art. 110 – Dispozițiile prezentei legi se completează cu dispozițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.288/2010, dispozițiile Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordonanței Guvernului nr. 51/1997 privind operațiunile de leasing și societățile de leasing, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Ordonanței Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 111 – La data intrării în vigoare a prezentei legi, orice dispoziție contrară se abrogă.

Art. 112 - Prezenta lege se abrogă la data intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 511 din 24 iulie 2009, cu excepția art.98 și art. 99.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (1) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE
CAMEREI DEPUTAȚILOR
Roberta Alma ANASTASE

PREȘEDINTELE
SENATULUI
Mircea GEOANĂ