

CUPRINS

ACTE NORMATIVE NOI

VIOREL MIHAI CIOBANU, GABRIEL BOROI, MARIAN NICOLAE: <i>Modificările aduse Codului de procedură civilă prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 138/2000 (I)</i>	3
ȘERBAN BELIGRĂDEANU: <i>Impactul Ordonanței Guvernului nr. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare asupra legislației muncii</i>	23
DACIAN-COSMIN DRAGOȘ: <i>Noua reglementare a contenciosului administrativ special în materia achizițiilor publice</i>	31

STUDII – DISCUȚII – COMENTARII

I. VASILE CĂRARE, II. MARIAN NICOLAE: <i>Discuții în legătură cu garantarea creditului ipotecar pentru construirea de locuințe</i>	44
FILIP POPESCU: <i>Cu privire la admisibilitatea cererii soțului, care a purtat în timpul căsătoriei numele celui alt soț, de a reveni la numele avut înainte de căsătorie, formulată pe cale principală, ulterior pronunțării divorțului</i>	74
MONNA-LISA BELU MAGDO: <i>Legislația națională și protecția dreptului omului la proprietate</i>	78
TIBERIU-CONSTANTIN MEDEANU: <i>Discuții în legătură cu unele cazuri de excludere a asociatului din societatea cu răspundere limitată</i>	88
ION DUMITRU: <i>Obligativitatea plății contribuției pentru asigurările sociale de sănătate de către magistrați și personalul auxiliar de specialitate</i>	93
ALEXANDRU ȚICLEA: <i>Convenția civilă de prestări servicii, alternativă a contractului individual de muncă</i>	97
VICTOR DUCULESCU, CONSTANȚA CĂLINOIU: <i>Câteva observații în legătură cu conceptul de drept constituțional comparat</i>	105

1. *Precizări prealabile.* Autorul studiului anterior supune dezbaterii și analizei câteva probleme legate de aplicarea regimului creditului ipotecar pentru construirea de locuințe, astfel cum este reglementat prin actele normative mai sus-citate, semnalând sau constatând și unele presupuse inadvertențe sau chiar aspecte care ar face inaplicabile dispozițiile legale respective în cadrul sistemului de publicitate imobiliară prin cărțile funciare.

Fiind de acord cu ideea absenței unei corelații perfecte între actele normative în discuție și, mai mult, cu existența unor prevederi discutabile, chiar neavenite, cuprinse în Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, nu putem să ne raliem însă liniei generale trasate de autorul studiului anterior, în sensul că Legile nr. 152/1998 și nr. 190/1999 ar conține dispoziții potrivnice Codului civil și, mai ales, Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, împrejurare care le-ar face practic inaplicabile.

Astfel, se susține, mai întâi, că dispozițiile Legii nr. 152/1998, care prevăd că înscrierea ipotecii se face în baza contractului de creditare și operațiunea este scutită de taxa de timbru ar fi în contradicție evidentă cu reglementările Codului civil privind ipoteca, fără a se indica însă și aceste din urmă reglementări, motiv pentru care nici noi nu vom insista asupra lor.

De asemenea, este considerată drept discutabilă și lacunară prevederea cuprinsă în art. 3 alin. 1 din Legea nr. 190/1999, conform căreia creditul ipotecar pentru investiții imobiliare va fi garantat prin ipotecă sau privilegii, astfel cum sunt definite la art. 1737 C.civ., cel puțin din următoarele două motive:

a) În primul rând, pentru că din acele cinci situații de privilegii imobiliare prevăzute de art. 1737 C.civ. singurul incident în speță ar fi numai cel prevăzut la pct. 2 din art. 1737 și anume cazul celor ce au dat bani care au servit la achiziționarea unui imobil, omițându-se cazul prevăzut de art. 1737 pct. 5 din același cod, ni se pare astfel eronată afirmația potrivit căreia „pentru garantarea creditelor acordate de Agenția Națională pentru Locuințe, pentru *construcția* (s.n. – *M.N.*) unei locuințe, cel puțin în perioada de la acordarea creditului și până la finalizarea construcției, este suficientă conservarea privilegiului legal, prevăzut de art. 1737 punctul 2 Cod civil, rămânând să se stabilească forma în care trebuie să se încheie contractul de credit ce urmează să fie înscris în conform legii”, pentru simplul fapt că *art. 1737 pct. 2 C.civ. este incident numai în cazul achiziționării (prin cumpărare, schimb cu plata unei sulțe, dare în plată cu sulță etc.), iar nu și al construirii unei locuințe, caz în care creditul acordat*

nu poate fi garantat imobiliar decât prin ipotecă sau, după caz, cu privilegiul imobiliar prevăzut de art. 1737 pct. 5 C.civ.;

b) În al doilea rând, pentru că introducerea în art. 3 din Legea nr. 190/1999 a instituției ipotecii, ca alternativă la privilegiu, pentru garantarea creditului ipotecar, ar duce la contradicții cu prevederile Codului civil și ale Legii nr. 7/1996, respectiv cu art. 1769, art. 1774, art. 1775 și art. 1786 C.civ. (ultimele două articole fiind considerate eronat ca fiind abrogate, în realitate doar declarate inaplicabile prin efectul dispozițiilor alin. 3 și 4 ale art. 3 din Legea nr. 190/1999), pe de o parte, și cu art. 20 și următoarele din Legea nr. 7/1996 care nu ar permite constituirea unei ipotecii asupra unui bun viitor din cauza imposibilității individualizării lui în cartea funciară, pe de altă parte.

În final, considerând drept confuză reglementarea modalităților de garantare a creditelor ipotecare pentru construcția de locuințe, fapt ce va avea, în practică, mari greutăți în aplicarea lor, autorul face câteva propuneri *de lege ferenda*, dominate de ideea posibilității reglementării garantării creditului ipotecar pentru construirea de locuințe în două faze:

- Garantarea pentru perioada construcției efective, care se întinde de la acordarea creditului și până la finalizarea construcției și intrarea ei în proprietatea împrumutatului, perioadă în care creditul acordat poate fi garantat prin înscrierea privilegiului împrumutătorului, așa cum este reglementat la art. 1737 pct. 2 C.civ., în registrul special de intrare, ținut de biroul de carte funciară al judecătorei și prevăzut de art. 20 alin. 5 din Legea nr. 7/1996;

- Garantarea pentru perioada de după finalizarea construcției și intrarea acesteia în proprietatea împrumutatului, prin înscrierea ipotecii în partea a III-a a cărții funciare provizorii deschise conform Legii nr. 7/1996.

Fără a intra în detalii, apreciem că această soluție *de lege ferenda* este nu numai greoaie, nepractică, ci și inaplicabilă în raport cu dispozițiile actuale ale Codului civil și ale Legii nr. 7/1996, nemaivorbind că ea nu acoperă și cazurile, destul de multe în practică, când construcțiile de locuințe se realizează pe terenul altuia decât acela al beneficiarilor creditelor, teren dat în concesiune, administrare, folosință ori în suprafață.

Pe lângă situația că garantarea succesivă a creditului cu un privilegiu imobiliar, iar, apoi, și cu o ipotecă imobiliară presupune formalități de publicitate suplimentare, art. 1737 pct. 2 C.civ. nu îngăduie, cum am și arătat, înființarea unui privilegiu imobiliar asupra unui imobil care nu există la data înscrierii lui în registrul de înscripțiuni imobiliare, ci numai asupra unui imobil dobândit cu banii împrumutați de creditor.

În plus, soluția înscrierii unui astfel de privilegiu în registrul special de intrare al biroului de carte funciară nu este deloc fericită, întrucât un astfel de registru are numai rolul de a consemna ordinea de înregistrare a cererilor de înscriere și de asigurare a rangului drepturilor reale imobiliare ori, după caz, a

opozabilității drepturilor de creanță, a faptelor juridice și a altor raporturi juridice privitoare la imobilele înscrise în cartea funciară, iar nicidecum de a servi drept document de publicitate propriu-zisă, ce poate fi asigurat doar de cartea funciară, fără a mai vorbi și de greutatea practice ale consultării unui asemenea registru de către cei interesați și ale riscului pe care, în mod inerent, îl introduce în circuitul civil patrimonial un asemenea sistem de publicitate.

În sfârșit, inexactă și exagerată ni se pare și afirmația potrivit căreia, în prezent, ipoteca asupra unor bunuri viitoare n-ar putea fi înscrisă cu caracter nedefinitiv în cartea funciară, conform dispozițiilor Legii nr. 7/1996, pe motiv că nu s-ar putea realiza individualizarea acestor bunuri, deoarece, după părerea noastră, aceasta este posibil, fiind suficient ca, pe baza proiectului de execuție și a autorizației de construire eliberate de organele administrației publice locale, să se întocmească documentația cadastrală a imobilului ce urmează a fi construit și să i se atribuie un număr cadastral provizoriu, număr care va fi identic cu cel al terenului, dacă acesta aparține în proprietatea împrumutatului; iar dacă terenul este deținut în baza unui alt titlu juridic, se va atribui un alt număr cadastral provizoriu. Înscrisura ipotecii urmând a se face numai în cartea funciară a construcției (partea a III-a), în care se va înscrie și dreptul de proprietate asupra acesteia ca drept principal (partea a II-a). Singura problemă care se pune, *de lege lata*, ar fi aceea a *felului înscrierii* – inatabulare sau înscriere provizorie –, dat fiind că nici Legea nr. 7/1996 și nici Regulamentul de punere în aplicare și cu atât mai mult nici Instrucțiunile Ministerului Justiției din 1999⁴ nu conțin vreo prevedere expresă în această materie, nemaivorbind de Legea nr. 152/1998 și Legea nr. 190/1999, acte normative care consacră instituția ipotecii asupra unor bunuri viitoare, dar care nu conțin nici o prevedere specială privitoare la înscrierea acesteia în documentele de publicitate imobiliară. După părerea noastră, suntem în prezența unui caz de *înscriere provizorie*, iar nu de *intabulare*, deoarece o astfel de înscriere are nevoie de justificarea ei ulterioară, respectiv de dovada edificării construcției cu respectarea documentației tehnice și cadastrale, precum și a autorizației de construire, când este cazul.

În continuare, având în vedere importanța teoretică, dar mai cu seamă practică a problemei constituirii ipotecilor asupra bunurilor viitoare, astfel cum sunt în prezent reglementate prin legislația specială, vom încerca să analizăm succesiv aceste reglementări și să stabilim modul cum acestea ar trebui aplicate, fără a intra în contradicție cu prevederile Codului civil și, mai ales, cu legislația în materie de carte funciară.

⁴ Avem în vedere Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătoriilor, aprobat prin Ordinul ministrului de stat, ministrul justiției nr. 2371/C/1997, publicat în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 84 din 23 februarie 1998 și, respectiv, Instrucțiunile privind înființarea cărților funciare cu caracter nedefinitiv, aprobate prin Ordinul ministrului de stat, ministrul justiției nr. 1330/C/1999 (nepublicate).

2. *Sediul materiei. De lege lata*, garantarea creditelor acordate persoanelor juridice pentru finanțarea cumpărării sau, după caz, a activității de construire, reabilitare, consolidare sau extindere a imobilelor cu destinație locativă, industrială ori comercială este reglementată prin următoarele acte normative:

- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată⁵, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe⁶;

- Hotărârea Guvernului nr. 579/1999 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Agenției Naționale pentru Locuințe⁷;

- Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare⁸;

- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, emise de Banca Națională a României și de Comisia Națională a Valorilor Mobiliare⁹;

- Ordinul nr. 4/2000 al președintelui Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare pentru aprobarea Regulamentului nr. 2/2000 de aplicare a Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare¹⁰.

Reglementările de mai sus constituie, în raport cu dispozițiile Codului civil, reglementării cu caracter special, derogatorii, care se completează însă cu prevederile de drept comun din materia privilegiilor și ipotecilor, în măsura în care acestea din urmă sunt compatibile cu regimul creditului ipotecar pentru investiții imobiliare ori natura acestui regim o permite.

⁵ Legea nr. 114/1996 a fost publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 254 din 21 octombrie 1996 și republicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997, fiind ulterior modificată și completată prin:

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 44/1998, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 460 din 30 noiembrie 1998;

- Legea nr. 145/1999, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 439 din 9 septembrie 1999;

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 127/1999 privind instituirea unor măsuri cu caracter fiscal și îmbunătățirea realizării și colectării veniturilor statului, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 455 din 20 septembrie 1999;

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 22/2000, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 129 din 28 martie 2000.

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 98/2000 pentru modificarea și completarea Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, precum și a Legii locuinței nr. 114/1996, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 302 din 3 iulie 2000.

⁶ Publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 265 din 16 iulie 1998.

⁷ Publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 358 din 28 iulie 1999.

⁸ Publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 611 din 14 decembrie 1999.

⁹ Publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 174 din 24 aprilie 2000.

¹⁰ *Ibidem*.

Cât privește Legea nr. 7/1996, ea urmează a se aplica, cum vom arăta mai jos, și în cazul înscrierii privilegiilor și ipotecilor imobiliare constituite în baza acestor reglementări speciale, întrucât, pe de o parte, aceste reglementări nu cuprind vreo dispoziție contrară, iar, pe de altă parte, conform legislației în materie de carte funciară, orice privilegiu imobiliar sau drept de ipotecă nu dobândește rang și nici nu devine opozabil terților decât prin înscrierea lui în cartea funciară.

3. *Regimul ipotecar în sistemul Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

A. *Domeniu de aplicare.* a) *Garantarea creditelor acordate de către consiliile locale.* Legea nr. 114/1996 se ocupă, între altele, și de problematica dezvoltării construcției de locuințe în România de către persoanele fizice și persoanele juridice interesate.

Dezvoltarea construcției de locuințe este reglementată în capitolul II, care poartă aceeași denumire și care cuprinde art. 4–20. Potrivit acestei reglementări, persoanele fizice sau persoanele juridice române pot realiza, în condițiile legii, construcții de locuințe pentru folosință proprie sau în scopul valorificării lor, beneficiind de o serie de facilități fiscale sau financiare.

În ce privește persoanele fizice beneficiare, art. 7, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 145/1999 și Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 22/2000, prevede că din depozitele special constituite la dispoziția lor, consiliile locale pot realiza locuințe, exercitând controlul asupra prețului de vânzare, în vederea înlesnirii accesului la proprietate pentru unele categorii de persoane, în următoarea ordine de prioritate:

- tinerii căsătoriți care, la data contractării locuinței, au, fiecare, vârsta de până la 35 de ani;
- persoanele care beneficiază de facilități la cumpărarea sau construirea unei locuințe, potrivit prevederilor Legii nr. 42/1990, republicată¹¹;
- persoanele calificate din agricultură, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural;
- alte categorii de persoane stabilite de consiliile locale¹².

¹¹ A se vedea art. 7 lit. a din Legea nr. 42/1990 pentru cinstirea eroilor martiri și acordarea unor drepturi urmașilor acestora, răniților, precum și luptătorilor pentru victoria Revoluției din decembrie 1989, republicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 198 din 23 august 1996, cu modificările și completările ulterioare.

¹² Potrivit art. 16 alin. 1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, chiriașii ale căror contracte de închiriere nu s-au reînnoit, pentru motivele prevăzute de art. 14 alin. 2 lit. a și b din aceeași ordonanță de urgență, au „prioritate la acordarea înlesnirii prevăzute de Legea nr. 114/1996, republicată, în vederea dobândirii de locuințe corespunzătoare”. Rezultă că prin art. 16 alin. 1 din această ordonanță de urgență a fost modificată implicit ordinea de preferință prevăzută de art. 7 alin. 1 din Legea nr. 114/1996 în favoarea acestei categorii de persoane fizice; a se vedea, în același sens: A.-I. Țuca, Fl. Țuca, *Construcția, închirierea și administrația locuințelor*, Editura All Beck, București, 2000, p. 24–25.

De subliniat că de prevederile acestui articol pot beneficia, o singură dată, persoanele fizice care, împreună cu familia, nu au deținut și nu au în proprietate o locuință, cu excepția persoanelor menționate la lit. c, sau, dacă locuința în care gospodăresc împreună nu satisface exigențele minimale de suprafață prevăzute în anexa nr. 1 care face parte integrantă din această lege, corespunzător numărului de persoane din familie.

Persoanele fizice menționate mai sus pot beneficia, în plus, și de o *subvenție* de la bugetul de stat, în limitele prevederilor bugetare anuale, în raport cu venitul mediu net lunar pe membru de familie, de până la 30% din valoarea locuinței, calculată la valoarea finală a acesteia, precum și de plata în rate lunare, pe termen de 20 de ani, a diferenței față de prețul final al locuinței, după ce s-a scăzut subvenția și avansul minim obligatoriu de 10%, achitat de contractant din valoarea locuinței calculată la data contractării. În acest scop, consiliile locale, prin administratori delegați, vor încheia cu aceste persoane pe lângă contractele de construire sau, după caz, de vânzare a locuințelor, și *contracte de împrumut* pentru sumele avansate din depozitul special constituit la nivelul acestora, cu o dobândă fixă de 5% anual. În caz de nerestituire la termenele stabilite a ratelor scadente se va plăti, cu titlu de sancțiune, o dobândă de 10% anual asupra acestor rate.

Potrivit art. 11, locuințele care se realizează în condițiile art. 7 din lege se vor amplasa, prin grija consiliilor locale, pe terenurile aflate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale sau pe terenurile aparținând persoanelor fizice beneficiare, în condițiile prevederilor Codului civil. În cazul în care locuințele se amplasează pe terenurile aflate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale, aceste terenuri vor fi concesionate¹³ în acest scop de către consiliile locale, cu o reducere de până la 95% din taxa de concesiune (art. 5 alin. 2).

¹³ Regimul terenurilor concesionate în vederea construirii de locuințe, inclusiv de case de vacanță, este stabilit prin Legea nr. 51/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 3 din 13 ianuarie 1997) ale cărei dispoziții se completează cu prevederile Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor (publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 459 din 30 noiembrie 1998), în măsura în care acestea din urmă sunt compatibile cu cele ale Legii nr. 50/1991. Potrivit art. 19 din Legea nr. 50/1991, concesionarea terenurilor pentru construcții prevăzute la art. 10–16 din această lege se face cu sau fără licitație publică, în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului (sau planurilor urbanistice) și de natura construcției; pentru construcțiile de locuințe concesionarea se face pe durata existenței construcțiilor. Actul (contractul) de concesiune se încheie pe baza procesului-verbal de adjudecare a licitației sau a hotărârii consiliului local pentru concesiunile acordate fără licitație publică în termen de 10 zile de la data adjudecării sau, după caz, a emiterii hotărârii de atribuire și se va înregistra de către concesionar în evidențele de publicitate imobiliară (art. 18). Potrivit art. 34 din aceeași lege, în cazul în care se realizează o clădire cu mai multe apartamente și suprafețe locative cu altă destinație, o dată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor, proprietarul dobândește și o cotă-parte din dreptul

Totodată, art. 18 prevede că, pentru garantarea restituirii sumelor datorate de către beneficiarii locuințelor în baza contractelor de împrumut încheiate cu consiliile locale, „se instituie *ipoteca legală* (s.n. – *M.N.*) asupra locuinței” în favoarea consiliilor locale creditoare.

În sfârșit, o ultimă precizare se impune în funcție de natura juridică a contractelor încheiate între consiliile locale și persoanele fizice beneficiare, dat fiind că dispozițiile Legii nr. 114/1996 nu sunt în această privință extrem de clare, legea făcând referire numai la „contractarea” în vederea construirii sau vânzării de locuințe realizate din depozitele special constituite la nivelul consiliilor locale. Conform însă dispozițiilor pct. 17 alin. 1 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 446/1997¹⁴, administratorii delegați de către autoritatea administrației publice locale, în a căror răspundere a fost încredințată desfășurarea investiției, vor încheia cu persoanele fizice cărora le-a fost aprobată construirea sau cumpărarea unei locuințe, în ordinea stabilită prin lista definitivă de priorități aprobată, fie *contracte de construire a unei locuințe cu credit*¹⁵, pentru construcțiile ale căror lucrări vor fi

de concesiune aparținând domeniului privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale. În sfârșit, conform art. 35 din aceeași lege, dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru realizarea căreia el a fost constituit.

În lumina acestor prevederi legale apare cu totul surprinzătoare, dacă nu chiar bizară, susținerea potrivit căreia, având în vedere interdicția de ordine publică a subconcesiunii, dispusă de art. 28 alin. 1 (6) din Legea nr. 219/1998 (și implicit, a cesiunii contractului de concesiune), debitor al obligației de plată a redevenței către concedent rămâne, pe tot parcursul derulării contractului concesionarul, indiferent cui aparține calitatea de titular al dreptului de proprietate asupra locuinței” (A.-I. Țuca, Fl. Țuca, *op. cit.*, p. 59), câtă vreme art. 35 din Legea nr. 50/1991 – text special în raport de art. 28 alin. 6 din Legea nr. 219/1998 – prevede, *in terminis*, că dreptul de concesiune se transmite o dată cu înstrăinarea construcției.

¹⁴ Publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 203 din 21 august 1997.

¹⁵ În doctrină s-a formulat opinia potrivit căreia contractele de construire a unei locuințe cu credit din depozitele consiliilor locale ar fi pur și simplu niște contracte de antrepriză, trimiterea la „credit” din titulatura sa nefăcând decât să marcheze ideea că beneficiarul locuinței rămâne debitor al obligației de plată a unei părți din preț și după recepția edificiului; or, întrucât procurarea materialelor de către antreprenor nu reprezintă decât o clauză accesorie a contractului, al cărui obiect principal îl constituie realizarea imobilului, privită ca rezultat, o astfel de convenție nu poate fi calificată drept vânzare de lucru viitor (A.-I. Țuca, Fl. Țuca, *op. cit.*, p. 29, text și nota 2).

După părerea noastră, soluțiile trebuie nuanțate și în orice caz trebuie pornit de la poziția consiliului local atât față de beneficiar, cât și față de persoana juridică achizitoare a proiectului de executare a lucrărilor (constructorul), dat fiind faptul că finanțatorul, în speță, consiliul local, nu execută el însuși aceste lucrări, nu are deci calitatea de antreprenor. Astfel, în ce privește raporturile dintre consiliul local și constructor, acestea sunt specifice unor raporturi derivate dintr-un contract de antrepriză în care primul este client, iar al doilea antreprenor. Cât privește însă raporturile dintre consiliul local și beneficiarul locuinței, acestea sunt mai complexe, deoarece, în primul rând, consiliul local se obligă să construiască o locuință și să o predea beneficiarului care, la rândul lui, se obligă să plătească prețul acesteia; totodată, întrucât beneficiarul locuinței nu

începute ulterior, fie *contracte de vânzare-cumpărare cu plata în rate*, pentru construcțiile începute și ale căror lucrări se finalizează conform art. 7 din lege. Această precizare este utilă atunci când vom încerca să corelăm aceste dispoziții legale cu prevederile Legii nr. 7/1996.

b) *Garantarea creditelor acordate de către Casa de Economii și Consemnațiuni*. În afara sistemului de creditare din depozitele speciale constituite la nivelul consiliilor locale, Legea nr. 114/1996 se ocupă și de sistemul de creditare prin Casa de Economii și Consemnațiuni. Astfel, potrivit art. 20, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 145/1999 și Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 98/2000, casa de Economii și Consemnațiuni va acorda credite, la cererea *persoanelor fizice cu cetățenie română și domiciliată în România*, pentru *construirea, cumpărarea, reabilitarea și repararea capitală a locuințelor proprietate personală* ale căror suprafețe nu depășesc pe cele cuprinse în anexa nr. 1 la această lege, pe maximum 20 de ani. Creditele amintite se acordă cu o dobândă egală cu cea acordată de Casa de Economii și Consemnațiuni la depunerile pe termen ale populației, la care se adaugă o marjă de 5 puncte procentuale, și se suportă astfel:

- 15%, de către beneficiarul creditului;
- diferența, până la nivelul total al dobânzii, inclusiv marja de dobândă; de la bugetul de stat, în limita prevederilor aprobate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului sau, după caz, în bugetele instituțiilor publice din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională în cazul creditelor acordate cadrelor militare în activitate.

Creditele pentru *construirea, terminarea sau cumpărarea de locuințe* se acordă o singură dată următoarelor categorii de persoane fizice cu cetățenie română și domiciliul în România (art. 20 alin. 1, 3 și 9):

- persoanelor care nu au deținut și nu au în proprietate o locuință;
- persoanelor calificate din agricultură, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural;

poate plăti integral prețul acesteia, consiliul local îl împrumută cu diferența dintre subvenția plătită de consiliul local și prețul integral al locuinței. Rezultă că între consiliul local și beneficiarul locuinței se încheie două contracte: a) un contract de construire a locuinței de către consiliul local în nume propriu, dar pe seama beneficiarului locuinței (un asemenea contract îmbracă figura juridică a unui *contract de interpunere de persoane* în care una dintre părți se obligă să încheie un anumit act juridic, respectiv un contract de antrepriză în beneficiul celeilalte părți care să rămână însă străină de acel contract); b) un contract de împrumut având ca obiect suma de bani necesară achitării diferenței dintre subvenția avansată de consiliul local și prețul integral al locuinței (cu privire la contractul de interpunere de persoane a se vedea, pentru dezvoltări, Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ediția a II-a actualizată și completată, Editura Actami, București, 1999, p. 361–366).

– persoanelor care gospodăresc împreună cu familia în locuințe care nu satisfac exigențele minimale de suprafață, corespunzător numărului de persoane de familie, prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta lege;

– persoanelor care au cumpărat, potrivit legii, locuințe aflate în diferite stadii de execuție, situate în blocuri începute înainte de anul 1990 și neterminate.

La primirea creditului, beneficiarul trebuie să aibă constituit la C.E.C. un depozit reprezentând până la 10% din valoarea creditului solicitat. La acest depozit, C.E.C. va bonifica o dobândă egală cu cea suportată pentru depozitele pe termen de un an. Depozitul nu va fi restituit înainte de rambursarea integrală a creditului și poate fi utilizat pentru restituirea ultimelor tranșe ale creditului, în limitele cuantumului depozitului constituit.

Neplata, consecutiv, a 6 rate lunare de credit și a dobânzii aferente atrage executarea silită asupra bunului dobândit. Bunul dobândit – prin construire sau cumpărare – prin astfel de credite nu poate fi înstrăinat decât după restituirea creditului.

În cazul creditelor acordate de C.E.C. rămân incidente prevederile art. 18 cât privește instituirea unei ipotece legale asupra locuinței dobândite pentru garantarea restituirii sumelor datorate de către beneficiarii locuințelor, chiar dacă art. 20 nu conține nici o dispoziție de trimitere, deoarece art. 18 este formulat în termeni generali și nu distinge între calitatea juridică a celui care acordă creditul.

c) *Garantarea creditelor acordate de către Agenția Națională pentru Locuințe (A.N.L.).* Potrivit alin. 10 al art. 20 din Legea nr. 114/1999, introdus prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 98/2000, în cazul *cadrelor militare în activitate*, creditele pentru construirea, cumpărarea, reabilitarea și repararea locuințelor proprietate personală pot fi acordate și de către A.N.L. În atare ipoteză, prevederile alin. 1–3 și 5–9 ale art. 20 se aplică în mod corespunzător Agenției Naționale pentru Locuințe, cadrele militare urmând să constituie depozitele prevăzute la alin. 4 la această agenție.

Prin urmare, pentru aceste cazuri, în lipsă de dispoziție contrară, garantarea creditelor acordate de A.N.L. se va face în condițiile Legii nr. 114/1996, republicată (art. 18), iar nicidecum în cele ale Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe despre care ne vom ocupa mai jos, ceva mai târziu.

B. *Corelația dispozițiilor art. 18 din Legea nr. 114/1996 cu prevederile Codului civil.* După cum am arătat, prin art. 18 din Legea nr. 114/1996 se instituie în favoarea creditorilor o ipotecă legală asupra locuinței construite sau dobândite până la restituirea sumelor datorate de către beneficiarii locuințelor.

Cum însă legea nu cuprinde nici o referire la regimul acestei ipotece, înseamnă că ipoteca instituită prin art. 18 este cărmuită de regulile de drept comun din materia ipotecilor, care se găsesc în prezent în Codul civil. Care sunt

însă regulile respective? Pentru a răspunde la această întrebare trebuie să deosebim între regulile de fond, pe de o parte, și cele de procedură referitoare la publicitatea ipotecilor, pe de altă parte.

Astfel, în ce privește aspectele de fond, orice ipotecă legală este cârmuită, în principiu, de aceleași dispoziții legale ca și ipotecile convenționale. Prin urmare, sunt incidente următoarele dispoziții legale:

- art. 1746–1747 și art. 1749–1751 referitoare la conținutul și natura dreptului de ipotecă, caracterul său indivizibil, la faptul că ipoteca nu se poate constitui decât în cazurile și cu formele prescrise de lege, precum și la caracterul imobiliar al ipotecilor;

- art. 1790–1799 privind efectul privilegiilor și ipotecilor asupra terților dobânditori ai imobilului ipotecat, care nu sunt ținuti personal de plata creanței ipotecare;

- art. 1800 și urm. referitoare la stingerea privilegiilor și ipotecilor.

În ceea ce privește rangul dintre ipoteci și modul de înscriere și radiere a acestora din registrele de publicitate sunt, în prezent, aplicabile, cum vom vedea imediat, dispozițiile Legii nr. 7/1996, iar nu cele cuprinse în Codul civil¹⁶.

C. Corelația dispozițiilor art. 18 din Legea nr. 114/1996 cu Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996. a) *Datele problemei.* După cum se știe, în anul 1996 s-au pus bazele unui nou sistem, unic și unitar, de publicitate imobiliară. Este vorba de un sistem real de publicitate bazat pe cărțile funciare și măsurătorile cadastrale, menit să înlocuiască toate sistemele de publicitate existente. Noua Lege a cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 a intrat în vigoare în 1996¹⁷, dar punerea ei în aplicare a fost amânată până la 1 iulie 1999, când prin Ordinul ministrului de stat, ministrul justiției nr. 1330/C/25 iunie 1999 privind înființarea cărților funciare cu caracter nedefinitiv (republicat în „Monitorul oficial al României”, partea I) s-a dispus ca „începând cu 1 iulie 1999, toate birourile de carte funciară vor trece la înființarea cărților funciare cu caracter nedefinitiv (s.n. – M.N.), conform instrucțiunilor cuprinse în anexele nr. 1–4, ce fac parte integrantă din prezentul ordin”. Menționăm însă că, fără nici o bază legală, Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătorilor, aprobat prin Ordinul ministrului de stat, ministrul justiției nr. 2371/C/1997 (art. 129–132) și Instrucțiunile privind înființarea cărților funciare cu caracter nedefinitiv (art. 3 alin. 2) prevăd păstrarea sistemului de publicitate imobiliară prin cărțile funciare, reglementat prin Decretul-Lege nr. 115/1938,

¹⁶ Pe larg asupra corelației dintre Legea nr. 7/1996 și dispozițiile Codului civil a se vedea M. Nicolae, *Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare*, Editura Press Mihaela, București, 2000, p. 222–230.

¹⁷ Pentru detalii asupra problematicei noilor cărți funciare, inclusiv a controversei privind aplicarea imediată a Legii nr. 7/1996, *ibidem*, p. 193 și urm.

dispunând efectuarea de înscrieri cu caracter nedefinitiv, în conformitate cu art. 61 din Legea nr. 7/1996 numai în următoarele cazuri:

- imobilul pentru care se solicită înscrierea nu mai poate fi identificat pe baza numărului topografic arătat în vechea carte funciară (art. 131 din Regulament);

- cel interesat solicită înscrierea cu caracter nedefinitiv (art. 132 din Regulament);

- imobilul nu este înscris în nici o carte funciară sau a fost înscris, dar cartea funciară „a fost distrusă, pierdută și nu este posibilă reconstituirea” (art. 3 alin. 2 din Instrucțiuni)¹⁸.

Cum, de la 1 iulie 1999, sistemul de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare a fost înlăturat, fiind înlocuit de sistemul cărților funciare, problema care se pune în continuare este dacă înscrierea ipotecii legale prevăzute de art. 18 din Legea nr. 114/1996 se va face potrivit dispozițiilor Codului civil sau în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996? Răspunsul care se impune este acela în sensul aplicării în exclusivitate a dispozițiilor Legii nr. 7/1996, deoarece:

- art. 1778–1779, referitoare la rangul ipotecilor între ele, au fost înlocuite de prevederile art. 27 și 49 alin. 3 din Legea nr. 7/1996;

- art. 1780–1789, referitoare la modul de înscriere a privilegiilor și ipotecilor, au fost înlocuite de dispozițiile cuprinse în art. 22–27, 29–30, 49–50 și 56 din Legea nr. 7/1996.

Așadar, înscrierea ipotecii legale de către consiliul local sau, după caz, de către C.E.C. se va face numai în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 7/1996.

Dacă această soluție este admisă, o a doua problemă vizează modul de înscriere în cartea funciară. Potrivit Legii nr. 114/1996, locuințele care se realizează în condițiile art. 7 și 20 se pot amplasa pe terenurile aparținând persoanelor fizice beneficiare ori, după caz, pe terenurile proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale concesionate, în acest scop, de către consiliile locale. De aceea, urmează a se distinge între ipoteca legală înscrisă asupra locuințelor amplasate pe terenurile aflate în proprietate privată a beneficiarilor locuințelor și cea înscrisă asupra locuințelor pe terenurile concesionate beneficiarilor acestora. În plus, trebuie să se distingă în fiecare caz în parte între locuințele proprietate individuală și cele realizate în clădirile cu mai multe etaje sau apartamente, întrucât în funcție de natura locuințelor și locul pe care sunt amplasate vom avea una sau mai multe cărți funciare.

¹⁸ Întrucât însă în linii generale regimul de carte funciară este același, *mutatis mutandis* considerațiile de mai jos referitoare la aplicarea Legii nr. 7/1996 în această materie vor fi deopotrivă valabile și pentru înscrierile făcute în conformitate cu Decretul-Lege nr. 115/1938 în regiunile de carte funciară supuse încă dispozițiilor acestui act normativ – potrivit deciziei Ministerului Justiției –, iar nu Legii nr. 7/1996.

În sfârșit, o ultimă problemă, tot legată de regimul de carte funciară, privește *felul înscrierii* ipotecii legale asupra locuințelor ce urmează să fie construite: *intabulare* sau *înscriere provizorie*? Legea nr. 7/1996 nu se ocupă de ipoteca asupra bunurilor viitoare. Tot astfel și Regulamentul din 1997 și Instrucțiunile Ministerului Justiției din 1999 omit să o facă, de unde întrebarea dacă o astfel de ipotecă este susceptibilă de înscriere și, în caz afirmativ, despre ce fel de înscriere este vorba?

În ce ne privește, dat fiind faptul că Legea nr. 114/1996 este o lege specială atât în raport cu Codul civil, cât și cu Legea nr. 7/1996, legiuitorul poate admite, în mod excepțional, și ipoteca asupra unor bunuri viitoare, caz în care, în lipsa unei dispoziții prohibitive, înscrierea acesteia în documentele de publicitate imobiliară nu poate fi exclusă și deci refuzată. În ce privește însă felul înscrierii, dacă este vorba de un bun viitor, ce urmează a se edifica mai târziu, nu se poate săvârși decât o înscriere provizorie, adică condițională, înscriere ce urmează să devină definitivă (perfectă) numai prin justificarea ei ulterioară, respectiv după terminarea și recepția lucrării pe baza procesului-verbal de recepție și a celui de predare-primire a locuinței vizate, când este cazul, de organele competente. Prin urmare, în aceste cazuri înscrierea provizorie a dreptului de ipotecă devine opozabilă terților cu rangul determinat prin cererea de înscriere, însă numai sub condiția și în măsura justificării ei (art. 32 din Legea nr. 7/1996). După justificare, înscrierea provizorie devine înscriere perfectă, o intabulare propriu-zisă.

b) *Înscrierea ipotecii asupra locuințelor amplasate pe terenurile aparținând persoanelor fizice beneficiare.* Dacă locuința ce se edifică va aparține în exclusivitate proprietarului terenurilor, ipoteca se va înscrie cu caracter provizoriu, în baza contractului de construire și a celui de împrumut, precum și a proiectului de execuție a locuinței acceptat de beneficiar, într-o singură carte funciară, urmând ca la terminarea lucrării să se facă intabularea propriu-zisă.

Dacă locuința ce se edifică face parte dintr-o clădire cu mai multe etaje sau apartamente aparținând unor proprietari diferiți, având în vedere dispozițiile legale privitoare la înscrierea proprietății pe etaje sau apartamente și cele privind înscrierea dreptului de suprafață¹⁹, se vor deschide practic trei cărți funciare, și anume:

– *Cartea funciară a terenului* asupra căruia se constituie suprafața; în prima parte se va descrie terenul, în partea a doua se înscrie dreptul de proprietate asupra acestuia, iar în partea a treia se înscrie suprafața ca *sarcină reală*; în această carte înscrierea efectuată se menține pe toată durata de existență a construcției, fără a se mai face altă înscriere în partea a treia din această carte;

¹⁹ Pentru detalii, a se vedea M. Nicolae, *op. cit.*, p. 438–442.

– *Cartea funciară colectivă de suprafață* pentru întreaga construcție; în partea întâi se va descrie clădirea identificată printr-un număr topografic unic, cu indicarea numărului topografic al fiecărui etaj sau apartament; în partea a doua se înscrie dreptul de proprietate individuală, precum și cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune, cu indicarea fiecărui titular, iar în partea a treia sarcinile care grevează întreaga clădire;

– *Cartea funciară individuală de suprafață* pentru fiecare etaj sau apartament cu proprietari diferiți; în partea întâi a cărții se descrie fiecare etaj sau apartament ca un corp de suprafață de sine stătător ce va fi indicat printr-un număr cadastral fracționat, al cărui numărător va fi numărul cadastral al clădirii, iar numitorul va fi, după caz, numărul etajului sau apartamentului; în partea a doua se înscrie suprafațarul și dreptul de suprafață, iar în partea a treia se înscriu sarcinile care grevează suprafața, în speță, ipoteca legală a consiliului local sau, după caz, a C.E.C.-ului.

De subliniat, că înscrierile care privesc întreaga clădire se vor face în ambele cărți funciare de suprafață (art. 47 alin. 3 din Legea nr. 7/1996).

c) *Înscrierea ipotecii asupra locuințelor amplasate pe terenurile concesionate, în condițiile legii, beneficiarilor locuințelor.* Dacă se construiește sau, după caz, se vinde o locuință individuală amplasată pe un teren concesionat în exclusivitate unui singur beneficiar, ipotecă se va înscrie cu caracter provizoriu ori se va intabula în baza contractului de construire și a celui de împrumut, în primul caz, sau a contractului de vânzare cu plata prețului în rate și a contractului de împrumut, în cel de-al doilea caz. La cerere se va anexa și proiectul de execuție a locuinței acceptat de beneficiar, când este cazul, documentația cadastrală, precum și contractul de concesiune a terenului încheiat cu autoritatea administrativă competentă. În ce privește înscrierea propriu-zisă, sunt aplicabile, prin asemănare, dispozițiile privitoare la înscrierea dreptului de suprafață, deschizându-se, prin urmare, două cărți funciare:

– *Cartea funciară specială a terenului* aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale, în care se va înscrie dreptul de concesiune ca sarcină reală, în partea a treia a cărții funciare respective;

– *Cartea funciară de concesiune*, care se va deschide și va funcționa ca o carte obișnuită de proprietate și în care se efectuează următoarele înscrieri: în partea întâi se va descrie terenul concesionat și construcția ca un corp de proprietate de sine stătător, indicate prin același număr cadastral, alcătuit din numărul cadastral al parcelei de teren, la care se adaugă un indice reprezentând construcția; în partea a doua se înscrie concesionarul, dreptul de concesiune și, respectiv, cel de proprietate asupra construcției, iar în partea a treia se înscriu sarcinile care grevează construcția și, implicit, concesiunea, cum este cazul ipotecii legale a consiliului local sau, după caz, a C.E.C.-ului.

Dacă însă se construiește sau, după caz, se vinde o clădire compusă din mai multe apartamente amplasate pe un teren concesionat beneficiarilor locuințelor construite cu credit ori, după caz, cumpărate cu plata prețului în rate, ipoteca consiliului local sau a C.E.C.-ului se va înscrie provizoriu ori, după caz, se va intabula în cartea funciară individuală de concesiune deschisă pentru fiecare etaj sau apartament aparținând unor proprietari diferiți, regulile de mai sus privitoare la înscrierea dreptului de suprafață pentru clădirile cu mai multe etaje sau apartamente aplicându-se în mod corespunzător.

4. *Regimul ipotecar în sistemul Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.*

A. *Domeniu de aplicare* (art. 2–4 din Legea nr. 152/1998 și art. 20 alin. 10 din Legea nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare). Dispozițiile Legii nr. 114/1996 privitoare la dezvoltarea construcției de locuințe nu au adus revirimentul așteptat din lipsa, în principal, a resurselor financiare ale statului. De aceea, s-a considerat că înființarea unei instituții publice specializate, care să mobilizeze anumite resurse financiare și să faciliteze accesul populației la credite ieftine va impulsiona activitatea în acest domeniu. Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției naționale pentru Locuințe a încercat să răspundă acestor preocupări și năzuințe sociale²⁰.

Potrivit legii, A.N.L. poate acorda credite pentru construirea, cumpărarea, reabilitarea, consolidarea și extinderea unei locuințe, inclusiv pentru cele exploatate în regim de închiriere, care se garantează prin *constituirea unei ipoteci asupra imobilului – teren și construcție*, liber de orice sarcină. *Înscrierea ipotecii se face pe baza contractului de creditare*. Operațiunea de înscriere a ipotecii este scutită de taxa de timbru (art. 2 alin. 1–3). Rezultă că este vorba de o *ipotecă convențională*, iar nu legală, care se înscrie pe baza contractului de creditare și, bineînțeles, a contractului de construire sau, după caz, de vânzare-cumpărare a locuinței dobândite de beneficiarul creditului.

Pot *beneficia de credite*, în baza criteriilor stabilite de A.N.L., următoarele categorii de persoane (art. 3):

Persoanele fizice cu cetățenie română domiciliate în România, inclusiv cadrele militare aflate în activitate pentru creditele acordate pentru construirea,

²⁰ Pentru o prezentare generală a acestui act normativ, a se vedea A.-I. Tuca, Fl. Tuca, *op. cit.*, p. 39–45. A se vedea și:

– Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 148/1999 privind reglementarea regimului juridic al terenurilor destinate construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 491 din 31 octombrie 1999.

– Hotărârea Guvernului nr. 579/1999 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Agenției Naționale pentru Locuințe, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 358 din 28 iulie 1999.

cumpărarea, reabilitarea și repararea locuințelor proprietate personală în condițiile art. 20 din Legea nr. 114/1996;

Persoanele juridice române care investesc în domeniul construcției de locuințe.

Legea prevede și acordarea unor înlesniri de ordin fiscal sau financiar, respectiv (art. 4):

- o rată a dobânzii inferioară unei rate medii a dobânzilor practicate pe piața financiar-bancară, calculată și acceptată de A.N.L.;

- accesul la terenuri pentru construcții de locuințe, prin vânzare-cumpărare, concesiune sau dare în folosință pe toată durata de existență a construcției, în condiții preferențiale, stabilite de A.N.L. împreună cu autoritățile administrației publice locale sau centrale, după caz²¹;

- scutiri de la plata taxelor pentru teren și de la plata impozitului pe clădire, pe durata de rambursare a creditului.

B. *Corelația Legii nr. 152/1998 cu dispozițiile Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.* Deși ambele acte normative au un obiect comun de reglementare – dezvoltarea construcției de locuințe –, în privința regimului creditelor ipotecare acordate în temeiul acestor acte normative există nu numai asemănări, ci și unele deosebiri, ceea ce impune prezentarea lor comparativă.

Ca asemănări:

- Creditele ipotecare se acordă persoanelor fizice cu cetățenie română domiciliată în România pentru construirea, cumpărarea, reabilitarea sau consolidarea (repararea capitală) a unei locuințe proprietate personală;

- Locuințele realizate cu credite ipotecare pot fi amplasate pe terenurile aparținând persoanelor fizice beneficiare sau, după caz, pe terenurile aparținând unităților administrativ-teritoriale ori statului, care sunt concesionate ori date în folosință gratuită pe toată durata de existență a construcției;

- Creditele sunt garantate prin ipotecă imobiliară, de unde și denumirea de credite ipotecare, ipotecă înființată asupra locuinței sau după caz, a imobilului

²¹ Potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 148/1999, terenurile pe care se realizează locuințe cu credite acordate de A.N.L. sunt proprietate publică de stat, în administrarea consiliilor locale și, respectiv, a Consiliului General al Municipiului București, dacă nu sunt proprietate privată (art. 1). Aceste terenuri urmează să fie date în folosință A.N.L.-ului, iar după finalizarea lucrărilor de construire și predare a locuințelor către beneficiari, aceștia din urmă „dobândesc un drept de folosință gratuită asupra terenului aferent pe durata existenței construcției” (art. 3 alin. 3). Rezultă de aici că terenurile proprietate publică de stat sunt susceptibile de a fi date în folosință gratuită, în scopuri exclusiv private, ceea ce este incompatibil cu regimul juridic al bunurilor din domeniul public, astfel cum este stabilit prin Constituție și Legea nr. 213/1998. Din acest motiv, credem că se impune modificarea corespunzătoare a acestui act normativ, prin eliminarea referirii la darea în folosință gratuită a unor terenuri proprietate publică pentru construirea de locuințe, cât timp aceste terenuri nu sunt trecute în domeniul privat al statului.

– teren și construcție –, liber de orice sarcină, până la restituirea sumelor datorate de către beneficiarii creditelor.

Ca deosebiri:

– Consiliile locale acordă credite pe termen de 20 de ani numai pentru construirea sau cumpărarea locuințelor, C.E.C.-ul acordă credite pe termen de maximum 20 de ani și pentru reabilitarea sau repararea capitală a locuințelor, în timp ce A.N.L. acordă credite atât pentru construirea, cumpărarea și reabilitarea locuințelor, cât și pentru extinderea lor, precum și a celor exploatate în regim de închiriere;

– Beneficiarii creditelor acordate de consiliile locale și C.E.C. sunt numai persoanele fizice cu cetățenie română și domiciliul în România, pe când A.N.L. poate acorda credite și persoanelor juridice care investesc în domeniul construcției de locuințe;

– Criteriile de prioritate pentru acordarea creditelor diferă după cum este vorba de credite provenind de la consiliile locale, de la C.E.C. sau A.N.L.;

– Creditele acordate în condițiile Legii nr. 114/1996, chiar și de către A.N.L. (în temeiul art. 20 alin. 10 din această lege), sunt garantate cu ipotecă legală asupra locuinței în cauză, iar cele acordate în condițiile Legii nr. 152/1998 sunt garantate cu o ipotecă convențională, înscrierea ipotecii fiind însă scutită de taxa de timbru;

– Creditele acordate sunt însoțite și de facilități fiscale, financiare sau de altă natură, strict determinate pentru fiecare categorie de credite în parte.

C. Corelația art. 2 din Legea nr. 152/1998 cu prevederile Codului civil și ale Legii nr. 7/1996. Mutatis mutandis, considerațiile și precizările făcute mai sus cu ocazia analizării corelației art. 18 din Legea nr. 114/1996 cu dispozițiile Codului civil și ale Legii nr. 7/1996 sunt deopotrivă valabile, pentru identitate de rațiune, și în cazul înscrierii ipotecii legale a A.N.L. asupra imobilelor – teren și construcție – construite, cumpărate, reabilite, consolidate sau, după caz, extinse cu credite acordate persoanelor fizice și juridice beneficiare.

Prin urmare, sunt și rămân aplicabile în privința regimului aplicabil ipotecii prevăzute de art. 2 alin. 2 și 3 din Legea nr. 152/1998, dispozițiile art. 1746–1747, art. 1749–1751, art. 1790–1799, și art. 1800 și urm. din Codul civil, precum și noile reguli în materie de carte funciară statornicite prin Legea nr. 7/1996²².

5. Regimul ipotecar în sistemul Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare.

A. Domeniu de aplicare. Apreciindu-se că sistemul legislativ în domeniul construcției de locuințe este incomplet, deoarece lipsește un act normativ care să reglementeze în mod unitar condițiile de acordare și de garantare a creditului în acest domeniu, s-a adoptat Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru

²² Cu privire la înscrierea ipotecii legale, a se vedea *supra*, nr. 3, pct. C.

investiții imobiliare. În doctrină se afirmă însă că, între speranțele ca acest nou act normativ să revoluționeze domeniul finanțării construcțiilor de locuințe și modul în care s-a răspuns, prin lege, acestor așteptări există un decalaj considerabil, deoarece, pe bună dreptate, noutățile sale sunt relativ minore, o bună parte din reglementare nefiind altceva decât expresia unor principii deja consacrate sau repetiția unor reguli preexistente²³.

În esență, noua reglementare se ocupă de condițiile de acordare a creditului ipotecar, garantarea acestuia, regimul contractelor de credit și de asigurare obligatorie a bunurilor ipotecate, executarea creanțelor ipotecare și privilegiate, precum și de cesiunea acestor creanțe, transformarea lor în titluri de valoare, inclusiv emisiunea obligațiilor ipotecare de către instituțiile financiare autorizate. Dat fiind obiectul restrâns al studiului de față, ne vom ocupa numai de garantarea creditelor pentru investiții imobiliare în lumina noii legi²⁴.

Potrivit art. 1 din lege, *creditul ipotecar pentru investiții imobiliare* desemnează acel tip de credite acordate de instituții financiare autorizate, destinat să finanțeze construirea, cumpărarea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea imobilelor cu destinație locativă, industrială sau comercială.

Băncile, A.N.L., C.E.C. și alte instituții financiare abilitate prin lege²⁵, inclusiv fondurile ipotecare²⁶ pot acorda, în condițiile legii, credite ipotecare (art. 6).

Pot beneficia de credite ipotecare în condițiile prezentei legi (art. 7):

- Persoanele fizice care au cetățenia română și domiciliul în România;
- Persoanele juridice române care au ca obiect de activitate construirea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea imobilelor cu destinație locativă, industrială sau comercială;
- Persoanele juridice române care doresc să construiască locuințe de serviciu sau de intervenție pentru salariații lor.

Creditul ipotecar pentru investiții imobiliare se acordă pe o perioadă de minimum 5 ani pentru persoanele juridice și de minimum 10 ani pentru per-

²³ A se vedea, în acest sens, A.-I. Țuca, Fl. Țuca, *op. cit.*, p. 45–46.

²⁴ Pentru o prezentare de ansamblu a Legii nr. 190/1999, a se vedea *ibidem*, p. 45–56.

²⁵ Este cazul, spre exemplu, al cooperativelor de credit, abilitate prin lege să acorde credite, inclusiv credite ipotecare, potrivit Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, membrilor cooperatori (art. 21 lit. b din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 97/2000 privind organizațiile cooperatiste de credit, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 330 din 14 iulie 2000).

²⁶ Fondurile ipotecare se constituie ca fonduri închise, pe baza unui contract de societate civilă sau societate comercială, printr-un număr de minimum 5 membri fondatori, persoane fizice și/sau persoane juridice, române și/sau străine, cu respectarea regimului lor juridic privind capacitatea juridică, în condițiile prevăzute de art. 2–13 din Regulamentul nr. 2/2000 de aplicarea a Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare (aprobat prin Ordinul nr. 4/2000 al președintelui C.N.V.M.).

soanele fizice, fiind garantat, în condițiile legii, cu privilegii sau, după caz, cu ipotecă. Sub acest din urmă aspect, Legea nr. 190/1999 cuprinde următoarele texte privitoare la garantarea acestui gen de credite:

– Art. 3: „(1) Creditul ipotecar pentru investiții imobiliare va fi garantat prin ipotecă sau privilegii, astfel cum sunt definite la art. 1737 din Codul civil, asupra imobilului – teren și/sau construcții – pentru care se acordă creditul.

(2) Ipoteca astfel constituită pentru garantarea creditului poate avea ca obiect terenul și construcțiile ridicate pe acesta ulterior constituirii sale, în limita valorii stabilite prin contract și pe măsura utilizării creditului.

(3) Prevederile art. 1775 din Codul civil nu se aplică ipotecilor constituite pentru garantarea împrumuturilor acordate în condițiile prezentei legi.

(4) Ipotecile sau privilegiile constituite pentru garantarea împrumuturilor ipotecare durează până la rambursarea integrală a creditului pentru garantarea căruia au fost înființate, nefiind aplicabile dispozițiile art. 1786 din Codul civil²⁷.

(5) În cazul în care părțile sunt de acord, ipoteca va putea fi transferată asupra altui imobil cu o valoare cel puțin egală cu cea a imobilului ipotecat anterior.

(6) După înscrierea ipotecii asupra noului imobil, garanțiile anterior constituite asupra acestuia își încetează aplicabilitatea.”;

– Art. 4: „Dispozițiile art. 1722 din Codul civil se aplică numai în cazul în care formalitățile de publicitate prevăzute de lege au fost îndeplinite înainte de înscrierea ipotecii.”²⁸;

– Art. 5: „Până la rambursarea integrală a creditului, imobilele ipotecate vor putea fi înstrăinate numai cu acordul prealabil al creditorului ipotecar. Contractele încheiate cu nerespectarea acestei dispoziții sunt lovite de nulitate absolută.”;

– Art. 15: „În sarcina împrumutatului vor fi puse numai cheltuielile aferente întocmirii dosarului (pentru acordarea creditului – paranteza noastră, *M.N.*) și constituirii ipotecii.”.

²⁷ Excluderea aplicării dispozițiilor art. 1786 este inutilă, întrucât, după punerea în aplicare pe întreg teritoriul țării a Legii nr. 7/1996, prevederile art. 1786 fiind incompatibile cu regimul de carte funciară potrivit căruia, dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, el se prezumă că există în folosul acesteia cât timp nu s-a radiat din cartea funciară (art. 33 din Legea nr. 7/1996), au fost implicit abrogate pe aceeași dată, respectiv la 1 iulie 1999.

²⁸ Referirea la art. 1722 C.civ. este eronată și inutilă: *eronată* pentru că art. 1722 C.civ. definește numai privilegiul ca drept de preferință ce dă unui creditor, în virtutea calității creanței sale, dreptul de a fi preferat celorlalți creditori, fie chiar ipotecari, fără însă a vorbi și de condițiile cerute de lege în acest scop; *inutilă*, pentru că, potrivit art. 1738 C.civ., în vigoare, „între creditori, privilegiile nu produc nici un efect în privința imobilelor, decât atunci când ele s-au adus la cunoștința publică prin înscripțiune, și numai de la data acelei înscripțiuni în registrele judecătorești, destinate pentru aceasta, după modelul determinat de lege, afară de singurele excepțiuni ce urmează”; în plus, conform art. 1745, toate creanțele privilegiate supuse la formalitatea înscripțiunii, în privința cărora nu s-ar fi îndeplinit condițiile prescise pentru conservarea privilegiului, nu încetează, cu toate acestea, de a fi creanțe ipotecare; însă, ipoteca în privința tuturor persoanelor al treilea nu datează decât de la epoca înscripțiunilor care vor trebui făcute.

La rândul său, art. 9 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare elaborate de B.N.R. și C.N.V.M., conceput în vederea explicitării dispozițiilor legale incidente în materie, prevede următoarele: „(1) Contractul de credit ipotecar va stabili, pe lângă celelalte condiții de acordare și derulare a creditului ipotecar, și următoarele obligații:

- calcularea de dobânzi și în cazul sumelor neachitate la scadență reprezentând rate de credit și/sau dobândă;

- constituirea, în conformitate cu dispozițiile legii, de garanții reprezentând ipoteci și privilegii, precum și semnarea contractului de garanție în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de credit ipotecar.

(2) În cadrul garanțiilor constituie pentru creditul ipotecar vor fi acceptate numai ipoteci de rangul I și privilegii. Valoarea acestor garanții, prevăzută în raportul de evaluare întocmit în condițiile art. 8 alin. 2 (a imobilului adus în garanție – paranteza noastră, *M.N.*), nu poate fi mai mică de 20% din valoarea creditului ipotecar. În cazul garanțiilor reprezentând ipoteci, contractul de credit ipotecar va stabili obligația împrumutatului de a nu constitui alte ipoteci de același rang asupra imobilului ipotecat²⁹.

(3) În termen de 5 zile de la încheierea contractului de garanție, împrumutatul va încheia un contract de asigurare a imobilului ipotecat, în condițiile art. 16–18 din Legea nr. 190/1999”.

Din cele ce preced rezultă că regimul garanțiilor reale imobiliare stabilit de Legea nr. 190/1999 se caracterizează prin următoarele trăsături juridice principale:

- Garantarea creditelor se poate face fie prin instituirea unui privilegiu imobiliar, în condițiile prevăzute de art. 1737 C.civ.³⁰, fie prin constituirea unei

²⁹ O asemenea obligație, dacă ar fi asumată, ni se pare că este lovită de nulitate absolută, deoarece rangul ipotecilor este dat de ordinea înscrierilor, iar nu de acordul părților, motiv pentru care prevederile art. 9 alin. 2 teza a doua ni se par superflue și, oricum, lipsite de efecte juridice față de cei de-al treilea.

³⁰ Art. 1737 C.civ. prevede că sunt creditori privilegiați asupra unui imobil:

1. Vânzătorul, pe imobilul vândut, pentru plata prețului dacă s-au făcut mai multe vânzări succesive pentru care a rămas datorat prețul în total sau în parte, întâiul vânzător se preferă celui de-al doilea, cel de-al doilea celui de-al treilea și așa mai departe;

2. Acei ce au dat banii ce au servit la achiziția unui imobil, trebuie, însă, să fie constatat într-un mod autentic, prin actul de împrumutare, că suma era destinată a fi întrebuințată la aceasta; de asemenea, trebuie să fie constatat prin chitanța vânzătorului că plata prețului s-a făcut cu banii împrumutați;

3. Cocrezii, asupra imobilelor succesiunii pentru garanția împărțelii făcute între ei și a sumelor cu care a rămas dator unul către altul;

4. Arhitecții, antreprenorii, pietrarii și alți lucrători întrebuințați pentru a zidi, a reconstrui sau a repara edificii, canaluri sau alte opere (lucrări), cu condiția însă ca, prealabil, să se fi încheiat un proces-verbal de către un expert numit de judecătoria în circumscripția căreia sunt situate edificiile, constator al stării și felului lucrărilor ce proprietarul va declara că are de gând a face și numai în cazul când acele lucrări ar fi fost primite cel mult în curs de șase luni, după terminarea

ipotecii asupra imobilului – teren sau construcție – pentru care se acordă creditul. Sub acest prim aspect se impun câteva precizări:

– Creditele pot fi garantate fie prin înscrierea unui privilegiu imobiliar (art. 1737 pct. 2 și 5 C.civ.), fie prin înscrierea unei ipotecii, la alegerea părților, deoarece legea conține o enumerare alternativă a garanțiilor imobiliare la care pot recurge părțile interesate (concluzie desprinsă din utilizarea în alin. 1 al art. 3 a vocabulei „sau”), ținând seama în primul rând de costul operațiunilor de publicitate³¹, iar nu de avantajele juridice, întrucât în ambele cazuri efectele juridice sunt aceleași: dobândirea unui drept de preferință față de alți creditori și terții achizitori asupra prețului obținut din valorificarea imobilului grevat în caz de urmărire silită.

Privilegiul sau ipoteca poate avea ca obiect terenurile și construcțiile cumpărate sau, după caz, ridicate pe acestea ulterior constituirii sale, în limita valorii stabilite prin contract și pe măsura utilizării creditului (principiul specialității); dispozițiile art. 1775 C.civ., care interzic constituirea de ipotecii convenționale asupra bunurilor viitoare, nu se aplică ipotecilor constituite pentru garantarea acestor împrumuturi³²;

lor, de către un expert de asemenea numit de judecătorec. Dar privilegiul acesta nu poate trece niciodată peste valorile constatate prin al doilea proces-verbal, ci se va reduce la adaosul de valoare ce va fi existând la epoca alienării imobilului, ca rezultat al lucrărilor executate.

5. Acei ce au împrumutat bani pentru a indemniza pe lucrători se bucură de aceleași privilegii, însă numai în cazul când întrebuințarea acelor bani va fi constatată într-un mod autentic prin actul de împrumutare și prin chitanța lucrătorilor, în modul în care trebuie să procedeze cei care au împrumutat bani pentru achizițiunea unui imobil.

Din cele cinci cazuri de privilegii imobiliare prevăzute de acest articol numai două sunt practic aplicabile în ce privește garantarea creditelor acordate în condițiile Legii nr. 190/1999 și anume privilegiile instituite de art. 1737 pct. 2 și 5 C.civ.: *privilegiul celor care au dat bani ce au servit la achiziționarea unui anumit imobil* (nu însă și pentru construirea unui imobil) și *privilegiul celor care au împrumutat bani pentru a indemniza pe lucrători*. De altfel, în sprijinul acestor privilegii pledează și un argument de text, desprins chiar din economia Legii nr. 190/1999, respectiv alin. 1 al art. 10, potrivit căruia suma creditului acordat va fi pusă la dispoziția beneficiarului de credit ipotecar eșalonat sau integral, plata făcându-se direct către vânzător în cazul cumpărării unui imobil sau către constructor în celelalte cazuri.

³¹ Pentru înscrierea privilegiului trebuie plătite taxele de autentificare a contractului de credit și taxele de înscriere în cartea funciară, iar pentru constituirea și înscrierea ipotecii, taxele de autentificare a contractului de ipotecă și cele de înscriere în cartea funciară.

³² Interdicția ipotecării bunurilor viitoare, prevăzută de art. 1775 C.civ., a fost justificată prin faptul că s-ar încălca principiul specialității ipotecii, care reclama ca natura, situația și întinderea fiecărui imobil ipotecat să fie cunoscute chiar de la început, motiv pentru care în doctrină soluția adoptată de legiuitor în acest caz a fost primită cu multă rezervă, susținându-se că dacă derogarea expresă de la art. 1775 C.civ. are ca explicație posibilitatea ipotecării clădirii printr-un bun viitor, ea nu ar fi fost indispensabilă, deoarece art. 1777 C.civ. rezolvă această chestiune, statuând că ipoteca se întinde asupra tuturor ameliorațiilor (amenajărilor și construcțiilor) aduse imobilului ipotecat (A.-I. Tuca, Fl. Tuca, *op. cit.*, p. 49–50, text și nota 1). În ce ne privește, posibilitatea ipotecării bunurilor viitoare este binevenită, mai ales atunci când art. 1777 C.civ. ar fi

– Ipoteca poate, prin acordul părților, să fie transformată asupra unui alt imobil, cu o valoare cel puțin egală cu cea a imobilului ipotecat, caz în care, însă, „după înscrierea ipotecii asupra noului imobil, *garanțiile anterior constituite asupra acestuia își încetează de drept efectele*” (art. 3 alin. 6; s.n. – *M.N.*); această din urmă prevedere nu numai că este profund inechitabilă, dar ea contravine oricărui principii juridice:

– Până la rambursarea integrală a creditului, imobilele ipotecate nu pot fi înstrăinate fără acordul prealabil al creditorului ipotecar, sub sancțiunea nulității absolute a actelor de înstrăinare³³; interdicția înstrăinării imobilelor ipotecate fără acordul creditorului ipotecar este o măsură suplimentară de protecție a intereselor acestuia, însă inutilă, deoarece ipoteca este un drept real opozabil *erga omnes* (art. 1746 și 1790 C.civ.), titularul său având dreptul să urmărească bunul în orice mâini ar trece. Interdicția prevăzută de art. 6 din lege vizează numai strămutarea dreptului de proprietate sau a nedei proprietăți (nu și constituirea de drepturi reale asupra imobilului ipotecat) prin acte juridice între vii translativ de proprietate. Prin urmare, actele declarative (partajul), cele constitutive de drepturi reale, vânzarea silită și transmisiunea *mortis causa* nu sunt prohibite de lege, ci sunt valabile și opozabile creditorului ipotecar. Cât privește sancțiunea nulității absolute a contractelor încheiate cu nesocotirea acestei interdicții legale, ea pare excesivă, dat fiind faptul că este vorba de o dispoziție legală instituită pentru ocrotirea unui interes particular, iar nu obștesc, ceea ce impunea sancțiunea nulității relative a actelor încheiate cu încălcarea ei; în acest din urmă caz, nulitatea relativă putea fi acoperită prin acordul ulterior al creditorului ipotecar sau prin renunțarea expresă la invocarea nulității.

B. *Corelația Legii nr. 190/1999 cu dispozițiile Legii nr. 114/1996, (republicată) și ale Legii nr. 152/1998.* Dacă ne limităm numai la regimul ipotecar instituit prin aceste acte normative, problema de principiu care se pune este aceea de a se ști dacă prin adoptarea Legii nr. 190/1999 au fost sau nu implicat modificate și prevederile Legii nr. 114/1996 și ale Legii nr. 152/1998 referitoare la regimul juridic al garanțiilor ipotecare pentru creditele acordate în temeiul acestor legi? Altfel spus, dacă, *după intrarea în vigoare a Legii nr. 190/1999, C.E.C. și A.N.L.*

inaplicabil, deoarece asupra terenului pe care se ridică construcția s-a constituit un drept de suprafață, un drept de concesiune sau de folosință și, deci, construcțiile ce urmează a fi edificate vor aparține altuia decât proprietarului terenului. În plus, principiul specialității ipotecii nu este practic încălcat, de vreme ce înscrierea ipotecii se va face pe baza proiectului de execuție și autorizației de construire, precum și a unui raport de evaluare a devizului estimativ întocmit de o antrepriză de construcții (art. 8 alin. 2 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 190/1999), ceea ce face ca natura, situația, întinderea și valoarea lucrării să fie, în principiu, cunoscute.

³³ O prevedere similară există și în Legea nr. 114/1996, respectiv în art. 20 alin. 6 teza a doua, potrivit căreia bunul dobândit prin credite acordate de C.E.C. nu poate fi înstrăinat decât după restituirea creditului, fără a se preciza însă natura nulității care intervine în caz de nesocotire a ei, cum o face art. 5 din Legea nr. 190/1999.

pot acorda credite pentru locuințe numai pe baza încheierii unor contracte de ipotecă, prevederile art. 18 din Legea nr. 114/1996 devenind inaplicabile sau fiind abrogate ori, dimpotrivă, se mai pot încă acorda și credite garantate prin înscrierea unei ipoteci legale?

După părerea noastră, în rezolvarea acestei probleme trebuie să plecăm de la obiectul noii legi și anume crearea cadrului legislativ general pentru finanțarea de către instituțiile financiare autorizate și fondurile ipotecare a activității de construire, cumpărare, reabilitare, consolidare a imobilelor cu destinație locativă, industrială sau comercială. Dimpotrivă, Legea nr. 114/1996 și Legea nr. 152/1999 ar veni în concurs cu aceste reglementări numai în acest domeniu limitat, cel al imobilelor cu destinație de locuință. Or, acest conflict aparent de reglementări trebuie rezolvat cu ajutorul bine cunoscutelor principii: legea generală nu derogă de la legea specială decât dacă s-a prevăzut expres, pe când legea specială derogă întotdeauna de la legea generală, (*generalia specialibus non derogat și specialia generalibus derogat*).

Așadar, cum în lipsa unei dispoziții speciale Legea nr. 190/1999 (legea generală) nu putea să modifice regimul ipotecar stabilit prin Legea nr. 114/1996 și Legea nr. 152/1998, înseamnă că *acest regim fixat prin reglementări speciale rămâne și continuă să fie aplicabile*, însă numai pentru creditele acordate de consiliile locale, C.E.C. și A.N.L. pentru cumpărarea sau construirea de locuințe în favoarea anumitor categorii de persoane fizice și persoane juridice.

Cât privește însă creditele acordate pentru finanțarea activității de construire, cumpărare, reabilitare, consolidare sau extindere a imobilelor cu altă destinație decât aceea de locuințe – industrială, comercială sau de altă natură (pentru desfășurarea de activități publice sociale, culturale, științifice etc.), acestea sunt supuse regimului stabilit prin Legea nr. 190/1999. Această precizare interesează în primul rând C.E.C. și A.N.L. care, în temeiul noii legi a creditului ipotecar pentru investiții imobiliare, pot acorda credite persoanelor fizice și persoanelor juridice, utilizate în alte scopuri decât construirea sau cumpărarea de locuințe.

Aceste credite vor fi garantate cu privilegii sau ipoteci convenționale constituite cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 190/1999.

Pe de altă parte, sunt aplicabile ca dispoziții completatoare și creditele ipotecare acordate de C.E.C. și A.N.L., în condițiile Legii nr. 114/1996 și, respectiv, ale Legii nr. 152/1998, prevederile art. 8–18 referitoare la condițiile de încheiere a contractului de credit și de asigurare obligatorie, cele ale art. 21–23 privitoare la executarea silită a creanțelor ipotecare, precum și cele ale art. 24 și următoarele din Legea nr. 190/1999, însă numai în măsura în care acestea sunt compatibile cu dispozițiile Legii nr. 114/1996 și ale Legii nr. 152/1998 și natura creditelor respective o permite.

Pentru a ilustra această idee, un exemplu va fi, credem, edificator. Astfel, potrivit art. 21 din Legea nr. 190/1999 contractul de credit ipotecar investit cu

formulă executorie de către instanța locului unde este situat imobilul constituie titlu executoriu. Acest caracter este valabil pentru orice contract de credit, deci și pentru cele încheiate (desigur, după intrarea în vigoare a Legii nr. 190/1999) în temeiul dispozițiilor Legii nr. 114/1996 și ale Legii nr. 152/1998, dar în caz de întârziere la plată, prevederile art. 18 și 19 din Legea nr. 190/1999 referitoare la rezilierea de drept a contractului de credit la împlinirea a 30 de zile de la notificarea debitorului de către creditor nu sunt aplicabile, de pildă, contractelor de credit încheiate de C.E.C. sau A.N.L. în condițiile Legii nr. 114/1996, deoarece, conform art. 20 alin. 6 al acestei din urmă legi, numai neplata, consecutiv, a 6 rate lunare de credit și a dobânzii aferente atrage executarea silită asupra bunului dobândit.

C. Corelația Legii nr. 190/1999 cu dispozițiile Codului civil și ale Legii nr. 7/1996. După cum am văzut, creditul ipotecar pentru investiții imobiliare poate fi garantat prin ipotecă sau privilegii imobiliare; după caz, legea înlăturând în mod expres numai aplicarea prevederilor art. 1775 și 1786 C.civ. Aceasta înseamnă, prin urmare, că sunt și rămân aplicabile celelalte dispoziții legale de drept comun care guvernează regimul privilegiilor imobiliare și al ipotecilor convenționale³⁴ și anume: art. 1737 pct. 1 și 5, art. 1738, 1740, 1745, 1746–1748, 1750, 1769–1772, 1774, 1776–1777, 1790 și urm. C.civ.

Cât privește formalitățile de publicitate a privilegiilor și contractelor de ipotecă încheiate sub imperiul Legii nr. 190/1999, sunt aplicabile regulile prevăzute în Legea nr. 7/1996, cu mențiunea că privilegiul sau ipoteca asupra unui bun viitor, în speță, asupra construcțiilor ridicate ulterior constituirii sale nu se va putea intabula, ci se va înscrie numai provizoriu, până la terminarea lucrărilor, când se va proceda la intabulare, iar în caz contrar, se va radia la cererea părților interesate sau în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile³⁵.

6. *Concluzii și propuneri „de lege ferenda”.* Din cele ce preced rezultă că reglementările în materie nu sunt atât de coerente și de clare încât să permită aplicarea cu ușurință a acestora de către cei interesați, întrucât lipsește o concepție clară și unitară asupra locului și rolului creditului ipotecar în dezvoltarea și consolidarea proprietății imobiliare în țara noastră. Se impune, așadar, revederea tuturor dispozițiilor legale, simplificarea acestora și, mai ales, corelarea acestora, stabilindu-se care sunt normele de aplicație generală și care sunt cele speciale, derogatorii de la dreptul comun.

³⁴ Pentru dezvoltări cu privire la contractul de ipotecă, a se vedea: Al. Cerban, *Privilegii și ipotecă*, Monitorul Oficial, Imprimeria Centrală, p. 257 și urm.; L. Pop, *Teoria generală a obligațiilor*, Editura Lumina Lex, București, 1998, p. 438–443; M. Nicolac, *Contractul de ipotecă*, în „Revista de drept comercial” nr. 9/1997, p. 93–110; M. Bocșan, *Unele probleme ridicate în teoria și practica ipotecii convenționale*, în „Revista de drept comercial” nr. 10/1997, p. 137–145.

³⁵ Pentru detalii, a se vedea *supra*, nr. 3 pct. C.

Totuși, o concluzie mai generală se poate desprinde și din reglementările în vigoare și anume: *de lege lata*, regimul ipotecar pentru investiții imobiliare este stabilit de Legea nr. 190/1999, legea generală în materie, dar există, cu precizările făcute, și reglementări particulare pentru creditele acordate anumitor categorii de persoane fizice – în general, persoane defavorizate sau cu resurse financiare limitate – pentru construirea, cumpărarea, reabilitarea, consolidarea sau, după caz, extinderea construcțiilor cu destinația de locuințe, reglementări cuprinse în Legea nr. 114/1996 și, respectiv în Legea nr. 152/1998.

Dar toate aceste reglementări, atât cele cuprinse în Legea nr. 190/1999, cât și cele din Legea nr. 114/1996 și Legea nr. 152/1998, se completează cu dispozițiile de drept comun, în special cele prevăzute în Codul civil și Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, însă numai în măsura în care aceste prevederi sunt compatibile cu dispozițiile legislației speciale ori nu sunt înlăturate de către aceasta din urmă.

Nu putem încheia acest studiu fără a face câteva propuneri *de lege ferenda*, mai cu seamă în ceea ce privește înscrierea dreptului de ipotecă asupra construcțiilor viitoare. Deoarece, așa cum am arătat, o înscriere definitivă, adică o intabulare nu este posibilă în cazul unui bun care nu există încă, singura înscriere care poate fi făcută este o *înscriere provizorie*, care urmează să fie justificată ulterior, la data terminării lucrărilor. De aceea, printre modificările și completările care vor fi aduse Legii nr. 7/1996 ar trebui să se includă și aceasta. Cum însă atare modificări și completări nu se vor realiza prea curând, până la acea dată se poate totuși modifica Regulamentul de organizare și funcționare a birourilor de carte funciară ale judecătoriilor, prevăzându-se, în mod expres, cum se face înscrierea ipotecii asupra imobilelor – teren și construcție – pentru care se acordă credite ipotecare în temeiul prevederilor legale în vigoare, care sunt înscrisurile necesare pentru a se dispune înscrierea, în ce carte funciară se va înscrie ipoteca, dacă terenul nu este proprietatea debitorului ipotecar, cum se justifică înscrierea provizorie a ipotecii asupra bunurilor viitoare în cazurile anume prevăzute de lege, care sunt condițiile de radiere în caz de nejustificare a înscrierii provizorii etc.

În sfârșit, în ceea ce privește Legea nr. 190/1999, dispozițiile art. 3 alin. 4 teza a doua referitoare la neaplicabilitatea art. 1786 C.civ. ipotecilor constituite în temeiul acestei legi, art. 3 alin. 6 privind stângerea garanțiilor anterior constituite asupra imobilului pe care s-a strămutat ipoteca, precum și dispozițiile art. 4 și 5 *trebuie abrogate*, fie pentru că unele sunt inutile (art. 3 alin. 4, teza a doua, art. 4), fie pentru că altele sunt incompatibile cu un regim ipotecar sănătos și eficiente (art. 3 alin. 6 și art. 5).