

Revista de Drept Comercial

SERIE NOUĂ

ANUL VII

Nr. 9 - 1997

**LUMINA LEX
București**

REVISTA DE DREPT COMERCIAL

ANUL VII

Nr. 9 – 1997

CUPRINS

DOCTRINĂ – (studii, comentarii, note) –

Ion Băcanu

Modificarea și completarea Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale 5

Prof. univ. dr. Octavian Căpățînă

Faza stabilirii masei pasive în procedura insolvenței comerciale 31

Redacția Revistei de Drept Comercial

Bancrută simplă și bancrută frauduloasă 35

Prof. univ. dr. Dorin Clocotici

Lector univ. Gheorghe Gheorghiu

Contractul de leasing, efectele între finanțator și beneficiar 38

Mircea Călin Costin, judecător

Contractul internațional de concesiune comercială exclusivă. Concept. Caractere juridice. Natură juridică. Varietăți 44

Drd. Nicoleta Țândăreanu, judecător

Efectele patrimoniale și nepatrimoniale ale deschiderii procedurii de reorganizare judiciară 56

Vasile Pătulea

Regimul sancționator al încasării și repatrierii valutei provenită din export 88

Asist. univ. Marian Nicolae

Contractul de ipotecă (I) 93

JURISPRUDENȚĂ COMERCIALĂ COMENTATĂ

Investirea cu formula executorie a hotărârii arbitrale (comentariu de Ion Băcanu) . . 111

JURISPRUDENȚĂ

- *Interpretarea contractelor (art. 977 c. civ.). Obiectul de activitate al societății comerciale. Nulitatea contractului încheiat cu depășirea obiectului de activitate* . 120
- *Regimul investițiilor străine în România. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra terenurilor (art. 30¹ din Legea nr. 35/1991). Constituționalitatea acestei dispoziții (Curtea Constituțională, decizia nr. 73/1997, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 75 din 29 aprilie 1997) – Extras* 122

CONTRACTUL DE IPOTECĂ (I)

Asist. univ. Marian NICOLAE
Facultatea de drept, Universitatea București

I. Noțiuni și reglementare

1. Preliminarii. În orice economie de piață nevoile financiare imediate ale agenților economici și populației se rezolvă, de regulă, prin contractarea de credite sau împrumuturi. Aceste acte juridice sunt însă însoțite de solide garanții juridice sau economico-financiare menite să asigure rambursarea sumelor de bani acordate cu titlu de credit. În cadrul sistemului general de garanții oferite creditorilor – persoane fizice și juridice – ipotecile legale și convenționale ocupă o poziție centrală, fiind astăzi din nou întrebuițate pe scară tot mai largă și în țara noastră, pe măsura dezvoltării și consolidării mecanismelor de piață.

Este motivul pentru care în cele ce urmează vom înfățișa regimul juridic general al contractului de ipotecă prin evidențierea diferitelor sale aspecte, cum ar fi: sediul materiei, definiție și caractere juridice, condiții de validitate și publicitate, efecte, încetare, etc.¹

2. Reglementare. Sediul materiei contractului de ipotecă cuprinde două categorii de reglementări juridice: normele **proprii, specifice** ipotecilor convenționale și cele **generale, comune**, aparținând teoriei generale a obligațiilor și având un caracter completator.

a) **Normele speciale** se găsesc, cum este și firesc, în primul rând, în Codul nostru civil. Titlul XVIII („Despre privilegii și ipotecă”), Capitolul III, („Despre ipotecă”) reglementează împreună în art. 1746-1800 și 1804-1815 atât ipotecile legale, cât și cele convenționale. De asemenea, există în cod și alte dispoziții speciale incidente în această materie cum sunt, de pildă, art. 765, 769, 1721, 1828, etc.

În al doilea rând, se cuvine a fi citate, imediat după Codul civil, Decretul-Lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare (în special, art. 11, 17, 31, 64-67, 72-77, 88-103), Legea nr. 242/1947 pentru transformarea cărților funciare provizorii în cărți de publicitate funciară (art. 11, 33-35 și 38) și Codul de procedură civilă (de pildă, art. 710-720). Aceste acte normative trebuie însă analizate în vederea stabilirii incidenței sau neincidenței lor actuale

¹ Pentru amănunte privind ipotecile convenționale, a se vedea, spre exemplu: D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român*, t. 10, Atelierele grafice Socex & Co., București, 1911, pag. 572 și urm.; M. Cantacuzino, *Curs de drept civil*, Ed. a II-a, Editura Ramuri, Craiova, f.a., pag. 586-616; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil*, vol. II, Editura Național, București, 1929, pag. 1142-1235; C. Stătescu, *Garantarea obligațiilor în „Drept civil. Teoria generală a obligațiilor”* de C. Stătescu, C. Birsan, Editura ALL, București, 1992, pag. 393-397; I. Filipescu, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Editura Actami, București, 1994, pag. 273-278; L. Pop, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor. Tratat*, Editura Fundației „Chemarea”, Iași, 1994, pag. 431-438; H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *Lecons de droit civil*, t. III, vol. I, Ed. Montchrestien, Paris, 1968, pag. 228 și urm.

prin prisma dispozițiilor noii Legi nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare.²

În sfârșit, în cadrul acestor reglementări legale, trebuie citate și alte acte normative speciale, cum sunt: Legea nr. 31/1990 a societăților comerciale (art. 178 alin. 1 și 2); Legea nr. 105/1992 cu privire la reglementarea raporturilor de drept internațional privat³ (art. 49-50, 64-65); Legea nr. 64/1995 privind procedura reorganizării și lichidării judiciare⁴ (în special, art. 34, 40 alin. 1) lit. f), 84, 104, 106 și 114), Legea nr. 109/1996 privind organizarea și funcționarea cooperației de consum și a cooperației de credit⁵ (art. 187 alin. 2) etc.

b) Cât privește normele generale, de drept comun, cu caracter completator, acestea reprezintă reglementările din legislația civilă (îndeosebi cele cuprinse în Codul civil roman) aplicabile contractului în general, deci inclusiv și contractului de ipotecă (art. 942 și urm. cod civil).

De reținut că raportul dintre aceste două categorii de norme este cărmuit, cum se știe, de cunoscutele maxime juridice: *specialia generalibus derogant* și *generalia specialibus non derogant*.

3. Definiție și caractere juridice

a) Precizări prealabile. Nu există, *de lege lata*, o definiție legală a contractului de ipotecă. Avem, în schimb, o definiție legală a dreptului de ipotecă. Astfel, potrivit art. 1746 Cod civ. „Ipoteca este un drept real asupra imobilelor afectate la plata unei obligații”; ea poate fi însă, în funcție de sursa ori izvorul său, **legală sau convențională**, după caz (art. 1748 Cod civ.). Ipoteca este legală atunci când ia naștere în virtutea unei dispoziții speciale a legii (art. 1749 alin. 1 Cod civ.) și este convențională când „**ia naștere din convenția părților cu formele rescrise de lege**” (art. 1749 alin. 2 Cod civ.), (subl. ns. M.N.).

În opinia noastră, textele sus citate, coroborate și cu alte dispoziții legale (art. 1720, 1790 Cod civ. etc.) sunt suficiente pentru a contura cu destulă ușurință și o definiție a contractului de ipotecă. Astfel, putem spune că înțelegem prin ipoteca convențională **acel contract prin care o parte – constitutorul – afectează unul sau mai multe bunuri imobile, spre a asigura celeilalte părți – creditorul ipotecar – plata cu preferință a altei creanțe determinate.**

Din această definiție pot fi deduse, în parte, desigur, atât conținutul și caracterele juridice ale dreptului de ipotecă, cât și caracterele contractului de ipotecă, și anume: contract accesoriu, unilateral, cu titlu gratuit (dezinteresat) și constitutiv de drepturi reale (accesorii).

b) Caractere juridice. În opinia noastră, contractul de ipotecă se distinge prin următoarele trăsături principale:

² Asupra acestei probleme, a se vedea, de pildă: Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Editura Actami, București, 1996, pag. 17-18; I. Albu, *Publicitatea imobiliară în dreptul român. Noile cărți funciare în „Dreptul” nr. 11/1996*, pag. 3-19; M. Nicolae, *Notă la sentința civilă nr. 4205/1995 a Judecătoriei sectorului 5 București*, în „Dreptul” nr. 11/1996, pag. 109-110 (cu nota Redacției).

³ Publicată în „Monitorul Oficial al României”, Partea I, nr. 245 din 1 oct. 1992.

⁴ Publicată în „Monitorul Oficial al României”, Partea I, nr. 130 din 29 iunie 1995.

⁵ Publicată în „Monitorul Oficial al României”, Partea I, nr. 252 din 18 octombrie 1996.

– **Contractul de ipotecă este un contract numit⁶**, deoarece, chiar dacă *de lege lata* termenul de „ipotecă” este folosit, în special, în accepțiunea de „drept real” (garanție reală accesorie), totuși, acest contract beneficiază, în primul rând, de o reglementare legală **proprie** care este, însă, din nefericire, fragmentată și ne-separată în cea mai mare parte de ipoteca legală (sub aspect tehnico-legislativ, desigur). Cu toate acestea, existența sa nu poate fi pusă la îndoială. Astfel, legea însăși face referire *in terminis*, la „ipoteca convențională”, adică la ipoteca izvoară din convenția părților încheiată „cu formele prescrise de lege” (art. 1749 alin. 2 Cod civ.) și tot legea prescrie în privința ipotecii cerințe specifice de validitate, mai ales cu privire la capacitatea și obiectul contractului (cum vom vedea, de altfel, în cele ce urmează).

– **Contractul de ipotecă este un contract accesoriu⁷**, întrucât, indiferent de persoana constitutorului – debitorul însuși al obligației garantate sau o terță persoană (cauțiunea reală) – **soarta, adică natura, modalitățile, validitatea și efectele** acestuia depind, în principiu, de **soarta (natura, modalitățile validitatea, efectele) obligației principale garantate**, în virtutea principiului *accessorium sequitur principale*. Invers, reciproca nu este valabilă și, deci, soarta contractului principal nu depinde de soarta contractului de ipotecă (accesoriu).

– **Contractul de ipotecă este un contract unilateral⁸**, deoarece dă naștere la obligații numai pentru constitutor, cealaltă parte obținând numai drepturi (dreptul real de ipotecă), chiar dacă contractul principal al fi bilateral (sinalagmatic).

– **Contractul de ipotecă este un contract cu titlu gratuit (dezinteresat)**, întrucât asigură procurarea de către constitutor creditorului ipotecar a unui folos gratuit, fără ca acesta din urmă să fi urmărit altceva în schimb.⁹ De reținut că, indiferent de persoana constitutorului – debitorul principal ori cauțiunea reală – contractul de ipotecă își păstrează caracterul gratuit (dezinteresat), cu toate consecințele juridice care decurg de aici și fără a fi influențat, de astă dată, de caracterul oneros sau gratuit al contractului principal, ceea ce însemnează că, sub acest aspect, contractul de ipotecă, deși accesoriu, rămâne autonom, având și o relativă independență juridică.

– **Contractul de ipotecă este un contract constitutiv de drepturi reale**, deoarece dă naștere unui drept real de ipotecă, ce poartă asupra imobilelor afectate la plata unei creanțe determinate. Dreptul de ipotecă este un **drept real, imobiliar, accesoriu, specializat și indivizibil**.¹⁰

⁶ Pentru detalii cu privire la acest caracter al contractelor, a se vedea: C. Stătescu, *Actul juridic ca izvor de obligații*, în „*Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*” de C. Stătescu, C. Birsan, cit. supra, pag. 39; I. Filipescu, *op. cit.*, pag. 27-28; L. Pop., *op. cit.*, pag. 42.

⁷ Pentru dezvoltări privind importanța clasificării contractelor în principale și accesorii, a se vedea: C. Stătescu, *op. cit.*, pag. 40-41; I. Filipescu, *op. cit.*, pag. 28.

⁸ A se vedea, în același sens, cu referire de speță la garantarea unui împrumut (contract unilateral): Curtea de Apel Focșani, citată de C. Hamangiu, în *Codul civil adnotat*, vol. IV, Editura Librăriei „Universala” Alcala Co., București, 1926, nr. 9, pag. 255. Pentru detalii privind clasificarea contractelor în unilaterale și bilaterale, a se vedea: C. Stătescu, *op. cit.*, pag. 32-33; I. Filipescu, *op. cit.*, pag. 22; L. Pop., *op. cit.*, pag. 37-38.

⁹ Pentru importanța clasificării contractelor în contracte cu titlu gratuit și cu titlu oneros, a se vedea: C. Stătescu, *op. cit.*, pag. 33-37; I. Filipescu, *op. cit.*, pag. 22-26; L. Pop., *op. cit.*, pag. 38-40.

¹⁰ În privința analizei caracterelor juridice ale dreptului de ipotecă, a se vedea, de exemplu: D. Alexandrescu, *op. cit.*, pag. 542-551; M. Cantacuzino, *op. cit.*, pag. 584-586; C. Hamangiu, I.

– **Contractul de ipotecă este, în principiu, un contract afectat de modalități.** Acest caracter poate fi privit dintr-un întreg punct de vedere: întâi, urmare a caracterului său accesoriu, modalitățile care însoțesc obligația principală (termen, condiție) afectează implicit și contractul de ipotecă; apoi, dacă actul din care izvorăște dreptul real ipotecat (de proprietate, uzufruct, etc.) este afectat de modalități, pe cale de consecință și contractul de ipotecă (inclusiv, dreptul de ipotecă rezultat) va fi supus acelorași modalități (art. 1770 Cod civ.); în fine, contractul de ipotecă însuși poate fi afectat de modalități (de pildă, o ipotecă constituită pentru garantarea unei creanțe viitoare este afectată de condiția suspensivă a nașterii creanței respective).¹¹

– **Contractul de ipotecă este, în fine, și un contract solemn,** întrucât nu se poate încheia decât prin înscrisuri realizate în formă autentică (art. 1772 Cod civ.), simplul acord de voințe nefiind, așadar, suficient pentru ca ipoteca să se nască în mod valabil.¹²

II. Condiții de validitate

4. Precizări prealabile. După cum se știe, pentru a fi valabil încheiat, orice contract trebuie să întrunească, sub sancțiunea nulității relative sau absolute, o serie de condiții de fond și de formă, numite **condiții de validitate**.

Fiind un contract solemn, contractul de ipotecă trebuie să îndeplinească o formă specială, cerută *ad validitatem*, respectiv, forma autentică notarială (art. 1772 Cod civ.).

Cât privește condițiile de fond necesare pentru validitatea contractului de ipotecă, ele sunt, desigur, tot cele generale, cunoscute și enumerate de art. 948 Cod civ.: **capacitatea, consimțământul, obiectul și cauza.**

În această materie, *de lege lata*, nu avem reguli speciale în ce privește consimțământul, astfel încât acest element esențial al contractului de ipotecă urmează a se supune condițiilor sale generale de validitate, și anume: să provină de la o persoană cu discernământ; să fie dat cu intenția de a produce efecte juridice; să fie exteriorizat și să nu fie afectat de vreun viciu de consimțământ.¹³

Nici în privința cauzei (scopului) – condiție de fond, generală și esențială a contractului – nu întâlnim reguli speciale, exceptând poate faptul că scopul imediat (*causa proxima*) al contractului de ipotecă rezidă în reprezentarea folosului gratuit procurat creditorului ipotecar, adică în prefigurarea mentală a dreptului real de ga-

Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1144-1147; C. Stătescu, *Garanțiile reale, cit. supra*, pag. 392-393; I. Filipescu, *op. cit.*, pag. 271-272; L. Pop, *op. cit.*, pag. 429-431, H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, pag. 213-223. În privința problemei cesibilității dreptului de ipotecă, a se vedea: Al. Oproiu, *Se poate transmite ipoteca fără creanța pe care o garantează*, în „Revista română de drept”, nr. 6/1988, pag. 44-49; L. Pop, *op. cit.*, pag. 429-430; H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, pag. 505-511.

¹¹ A se vedea, în același sens, D. Alexandrescu, *op. cit.*, pag. 598-560.

¹² Pentru clasificarea actelor juridice consensuale, solemne și reale, a se vedea: C. Stătescu, *Actul juridic ca izvor de obligații, cit. supra*, pag. 29-31; I. Filipescu, *op. cit.*, pag. 19-20; L. Pop, *op. cit.*, pag. 40-41.

¹³ Pentru dezvoltări, a se vedea, spre exemplu: I. Filipescu, *op. cit.*, pag. 32-40; Gh. Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil*. Casa de Editură și Presă „Șansa”, — SRL, București, 1995, pag. 130-142.

ranție ce va fi creat în beneficiul lui.¹⁴ Reținem, prin urmare, că și acest element esențial al contractului de ipotecă se supune cerințelor de validitate comune oricărui contract: să existe; să fie reală; să fie licită și morală (art. 966 și 968 Cod civ.).¹⁵

Dimpotrivă, în această materie întâlnim prevederi speciale în privința celorlalte două condiții de fond, generale și esențiale (de validitate): **capacitatea și obiectul contractului de ipotecă.**

5. Capacitatea de a încheia contractul de ipotecă

a) **Generalități.** Prin capacitatea de a încheia acte juridice civile se desemnează aptitudinea generală și abstractă de a deveni titular de drepturi și obligații civile prin încheierea de acte juridice civile, cu excepția celor oprite de lege.¹⁶ Pe cale de consecință, prin **capacitatea de a încheia contractul de ipotecă** nu se poate înțelege altceva decât aptitudinea generală și abstractă de a deveni titular de drepturi și obligații civile prin încheierea unor contracte de această natură.

b) **Reglementare.** *De lege lata*, dispozițiile legale care cuprind reguli speciale privind capacitatea de a contracta garanții ipotecare sunt următoarele:

– **art. 1769 Cod civ.:** „cine are capacitatea de a înstrăina un imobil, poate a-l și ipoteca”;

– **art. 1771 Cod civ.:** „Bunurile minorilor și ale interzișilor nu pot fi ipotecate decât pentru cauzele și cu formele prescrise de lege”; acest articol trebuie, în prezent, coroborat cu dispozițiile art. 129 alin. 1 și 133 alin. 3, combinate la rândul lor cu art. 105 alin. 3 și 147 din Codul familiei.¹⁷

Potrivit acestor din urmă texte, minorii în vârstă de până la 14 ani și interziși judecătorești nu pot nici măcar prin reprezentare să garanteze real sau personal obligațiile altuia (art. 129 alin. 1 Cod fam., combinat cu art. 105 alin. 3 sau art. 147 Cod fam., după caz), iar minorii în vârstă de 14 ani nu pot, nici măcar cu încuviințare, să garanteze real sau personal obligațiile altuia (art. 133 alin. 3 Cod fam.). *Per a contrario*, aceste categorii de persoane fizice, pot să ipotecheze un bun propriu în vederea garantării unor obligații personale, însă, fie numai prin reprezentare și cu încuviințarea prealabilă a autorității tutelare (art. 129 alin. 2 combinat cu art. 105 alin. 3 sau art. 147 Cod fam. – în cazul celor lipsiți de capacitatea de exercițiu), fie numai cu dubla încuviințare prealabilă a ocrotitorului legal și a autorității tutelare (art. 153 alin. 2 raportat la art. 129 alin. 2 și combinat cu art. 105 alin. 3 Cod fam., dacă e cazul – pentru minorii cu capacitate restrânsă de exercițiu).

¹⁴ Sub aspectul **scopului mediat**, este de reținut că acesta constă tocmai în reprezentarea anticipată a avantajelor concrete ale prestației constitutorului făcute în folosul creditorului ipotecar, avantajele constând în posibilitatea îndestulării cu preferință din imobilul afectat garantării plății creanței sale, indiferent de mâna în care ar trece bunul respectiv (art. 1746 Cod civ.).

¹⁵ A se vedea, pentru dezvoltări, I. Filipescu, *op. cit.*, pag. 43-45; Gh. Beleiu, *op. cit.*, pag. 146-149.

¹⁶ A se vedea, pentru dezvoltări, Gh. Beleiu, *op. cit.*, pag. 128-130.

¹⁷ Potrivit art. 129 alin. 1 Cod fam.: „Tutorele nu poate, în numele minorului, să facă donații și nici să garanteze obligația altuia” (subl. ns. – M.N.); art. 133 alin. 3: „Minorul nu poate să facă, nici chiar cu încuviințare, donații și nici să garanteze obligația altuia” (subl. ns. – M.N.); art. 105 alin. 3 prevede că dispozițiile art. 129 alin. 1 și 133 alin. 3 Cod fam., vor fi aplicabile prin asemănare raporturilor dintre părinți și copiii lor minori, iar art. 147 arată că regulile privitoare la tutela minorului care nu a împlinit vârsta de 14 ani (art. 129 alin. 1, de pildă) se aplică și în cazul tutelei celui pus sub interdicție, în măsura în care legea nu dispune altfel.

– **art. 34** din Decretul nr. 31/1954 privitor la persoanele fizice și juridice: „Persoana juridică nu poate avea decât acele drepturi care corespund scopului ei, stabilit prin lege, actul de înființare sau statut” (alin. 1); „Orice act juridic care nu este făcut în vederea realizării acestui scop este nul” (alin. 2);

c) Capacitatea de a contracta a persoanelor fizice. Din cele ce precedă, rezultă că trebuie să distingem între capacitatea constitutorilor, pe de o parte, și cea a creditorilor ipotecari, pe de altă parte.

Astfel, în privința **constitutorilor** persoane fizice, dat fiind faptul că ipoteca reprezintă un **act de dispoziție**, întrucât implică o eventuală vânzare silită a imobilului ipotecat, aceștia trebuie să aibă capacitatea deplină de exercițiu. În cazul persoanelor lipsite de capacitatea de exercițiu sau cu capacități de exercițiu restrânse, dacă e vorba de garantarea obligațiilor proprii, contractul de ipotecă se va încheia de reprezentanții lor legali cu încuviințarea prealabilă a autorității tutelare sau direct de către acestea însă numai cu dubla și prealabila încuviințare a ocrotitorilor legali și a autorității tutelare, după caz.

Sanctiunea nerespectării dispozițiilor legale privind capacitatea constitutorilor persoane fizice, inclusiv a celor privind incapacitățile speciale de folosință (art. 129 alin. 1 combinat cu art. 105 alin. 3 și 147 Cod fam., art. 133 alin. 3 combinat cu art. 105 alin. 3 Cod fam.) instituite în persoana minorilor și interzișilor, o constituie nulitatea relativă a contractelor respective (art. 129 alin. 3 și 133 alin. 4 *in fine* Cod fam.).

În ce privește capacitatea de a contracta a creditorilor ipotecari, întrucât față de aceștia, contractul de ipotecă are caracterul unui veritabil **act de conservare**, acesta poate fi încheiat în mod valabil și de un creditor incapabil¹⁸, chiar unul lipsit de capacitatea de exercițiu.

d) Capacitatea de a contracta a persoanelor juridice. În cazul persoanelor juridice, nu sunt prevăzute reguli speciale, fiind aplicabile regulile generale, în sensul că acestea pot încheia contracte de ipotecă, fie în calitate de constitutori, fie în calitate de creditori ipotecari, numai cu respectarea principiului specialității capacității de folosință, sub sanctiunea nulității absolute (art. 34 din Decretul nr. 31/1954).

e) Concluzii. Rezultă, așadar, că în această materie există dispoziții speciale privitoare numai la constitutorii persoane fizice. Cât privește pe constitutorul – persoană juridică și creditorii ipotecari (persoane fizice sau juridice), capacitatea acestora din urmă este cărmuită de regulile generale.

În sfârșit, trebuie arătat că în materia ipotecilor, capacitatea deplină de exercițiu („capacitatea de a înstrăina” cum o denumesc art. 1769 Cod civ.) este cerută și în alte cazuri cum ar fi: radierea și reducerea inscripțiilor ipotecare (art. 1788 Cod civ.), delăsarea imobilului ipotecat (art. 1795 Cod civ.), renunțarea la ipotecă etc.

6. Obiectul contractului de ipotecă

a) Generalități. Potrivit art. 962 Cod civ., „obiectul convențiilor este acela la care părțile sau numai una din părți se obligă”, adică acțiunile sau inacțiunile la care sunt îndrituite sau ținute părțile.

¹⁸ A se vedea, în același sens și H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, pag. 240. În practică, o astfel de problemă s-ar putea pune în ipoteza încheierii subsecvente a contractului de ipotecă.

Obiectul contractului de ipotecă este simplu, constând în constituirea dreptului de ipotecă asupra imobilului afectat pentru plata unei creanțe civile, comerciale¹⁹ sau chiar de altă natură. Cât privește obiectul derivat al contractului, acesta îl formează numai bunurile imobile (art. 1750 Cod civ.).

b) Reglementare. Condițiile generale²⁰ de validitate a obiectului contractului de ipotecă sunt circumstanțiate, în primul rând, sub anumite aspecte, de dispozițiile speciale aflate în Codul nostru civil, cum ar fi art. 1750, 1751, 1770, 1774-1777.

Există, în al doilea rând, dispoziții speciale privitoare la obiectul contractului de ipotecă ce se găsesc cuprinse și în **alte acte normative**, dintre care, aici, amintim următoarele:

– **art. 34 din Legea nr. 64/1995 privind procedura reorganizării și lichidării judiciare:** „În afară de cazurile prevăzute de prezenta lege sau de cele autorizate de tribunal, orice constituire de garanții personale sau reale, efectuată după înregistrarea cererii debitorului sau după expirarea termenului pentru contestarea cererilor creditorilor de către debitor ori după respingerea contestației debitorului împotriva acestei cereri, va fi nulă”²¹;

– **art. 187 alin. 2 din Legea nr. 109/1996 privind organizarea și funcționarea cooperăției de consum și a cooperăției de credit:** „Clădirile construite pe terenul prevăzut la alin. 1 (transmis în folosință organizației cooperatiste pe o durată nedeterminată și fără plată – n.n.s., M.N.) pot face obiectul ipotecării, urmând ca regimul juridic al terenului să se reglementeze prin contract civil între proprietarul terenului și noul proprietar al clădirii”.

c) Caracterizare. Din analiza acestor texte, rezultă că obiectul contractului de ipotecă trebuie să îndeplinească alături de condițiile **generale** de valabilitate (să fie posibil, licit și moral) și următoarele cerințe **speciale** de validitate:

– **în primul rând**, se pot ipoteca numai bunuri imobile (art. 1750 Cod civ.) nu și bunurile mobile (art. 1751 Cod civ.), întrucât acestea din urmă fac obiectul unui alt contract de garanție, cel de gaj (art. 1685 și urm. Cod civ., art. 478-489 Cod com.). Cât privește imobilele, acestea cuprind bunurile imobile prin natura lor, prin destinația lor sau prin obiectul la care se aplică (art. 462 și urm. Cod civ.). Prin urmare, pot fi ipotecate:²² 1) **imobilele prin natura lor** (atât cele propriu-zise – terenurile – cât și cele asimilate lor – construcțiile de orice fel); 2) imobilele prin destinație împreună cu imobilele cărora le sunt afectate²³ (art. 1750 Cod civ.); 3)

¹⁹ În acest caz, în virtutea principiului *accessorium sequitur principale*, contractul de ipotecă dobândește natură comercială, fiind act de comerț. Astfel, în practică s-a statuat că garanția ipotecară este comercială când împrumutul este comercial (Curtea de Apel Chișinău, s. II, decizia din 7 oct. 1924, citată de C. Hamangiu, N. Georgean, în *Codul civil adnotat*, Vol. IX, Ed. Librăriei „Universala” Alcalay & Co., București, 1934, nr. 1, pag. 389-390).

²⁰ Cu privire la condițiile generale de valabilitate a obiectului contractului, a se vedea: I. Filipeșcu, *op. cit.*, pag. 41-42; Gh. Beleiu, *op. cit.*, pag. 143-144.

²¹ De reținut că Legea nr. 64/1995 nu prevede nici un caz de constituire de către debitor a unor garanții personale sau reale fără autorizarea tribunalului, astfel încât, prima parte a art. 34 („În afară de cazurile prevăzute de prezenta lege”) este lipsită de obiect.

²² Pentru dezvoltări, a se vedea, D. Alexandrescu, *op. cit.*, pag. 554-564; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1147-1152.

²³ De reținut că accesoriile imobilelor nu pot fi ipotecate separat întrucât nu pot fi urmărite sepa-

uzufuctul asupra imobilelor (art. 1750 Cod civ.), ipoteză în care ipoteca asupra acestuia se va stinge o dată cu dreptul de uzufruct; 4) **nuda proprietate** asupra unor imobile; 5) **dreptul de suprafață** asupra clădirilor ridicate pe terenul altuia (ipoteză prevăzută expres de art. 187 alin. 2 din Legea nr. 109/1996); 6) **dreptul de servitute** o dată cu imobilul care constituie fondul dominant, etc. Nu pot fi ipotecate drepturile de uz și abitație imobiliare incesibile prin natura lor (art. 571 și 573 Cod civ.) și nici drepturile de ipotecă datorită caracterului lor accesoriu.²⁴ Nerespectarea acestei cerințe atrage nulitatea absolută a contractului de ipotecă;

– **în al doilea rând**, imobilele ipotecate trebuie **să existe**; bunurile viitoare nu pot face obiectul unei ipoteci (art. 1775 Cod civ.). Dacă imobilul a existat, dar pierise înainte de ipotecare ori n-a fost construit încă, contractul este lovit de nulitate absolută;

– **în al treilea rând**, imobilul ipotecat trebuie **să fie în circuitul civil patrimonial** (*stricto sensu*): art. 1750 Cod civ. Această cerință se justifică prin faptul că numai bunurile aflate în comerț sunt susceptibile de urmărire silită. Prin urmare, bunurile scoase din circuitul civil (imobilele care fac parte din domeniul public aflate în proprietatea publică a statului sau unităților administrativ-teritoriale, cele aflate în proprietate privată, dar declarate prin lege temporar inalienabile pentru motive de ordine publică²⁵), nu pot face, sub sancțiunea nulității absolute, obiect al contractului de ipotecă;

– **în al patrulea rând**, imobilul destinat ipotecării **trebuie să aparțină titularului dreptului real respectiv**; cu alte cuvinte, constitutorul trebuie să fie proprietarul actual al bunului ipotecat ori titularul acelui drept real care face obiectul contractului de ipotecă respectiv (drept de uzufruct, suprafață, etc.). Această cerință decurge atât din cunoscutul principiu *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, cât și din interpretarea gramaticală și logică a art. 1775 Cod civ.²⁶: „**Bunurile viitoare ale debitorului nu pot fi obiectul unei ipoteci**” (subl. ns. – M.N.). De altfel, ni se pare că însăși sintagma „bunuri viitoare”, folosită de art. 1775 Cod civ., este primitoare de o interpretare mai largă, prin aceste bunuri urmând să se înțeleagă nu numai cele care nu există încă în materialitatea lor fizică, ci și cele ce aparțin altuia. Aceasta cu atât mai mult cu cât din interpretarea *a contrario* a art. 1775 Cod civ. rezultă că numai bunurile actuale „ale debitorului”, deci cele aparținând acestuia, pot face obiectul unei ipoteci.

rat fără a-și pierde calitatea de imobile prin destinație. A se vedea, în același sens, de pildă: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1147.

²⁴ A se vedea, în acest sens: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1149.

²⁵ De pildă, potrivit art. 9 alin. 8 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, „**Apartamentele dobândite în condițiile alin. 1** (de către chiriași – n.ns. M.N.) **nu pot fi înstrăinate timp de 10 ani de la data cumpărării**” (subl. ns. – M.N.). A se vedea și dispozițiile art. 31 din Legea nr. 18/1991, art. 19, 20 alin. 5 din Legea nr. 114/1996 a locuinței etc. pentru alte cazuri similare de inalienabilitate temporară.

²⁶ Unii autori au tras această concluzie din art. 1769 Cod civ. („Cine are capacitatea de a înstrăina, poate a-l și ipoteca,;”); a se vedea, de pildă: D. Alexandresco, *op. cit.*, pag. 572-573; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 115). Ni se pare însă că această concluzie este forțată, textul conținând numai o regulă de **capacitate**. De altfel, în aceste lucrări chestiunea proprietății constitutorului ipotecar asupra imobilului ipotecat este tratată la **paragraful capacității cerute** pentru a constitui o ipotecă și nu la cel dedicat imobilelor ce pot fi ipotecate, cum ar fi fost firesc.

Prin urmare, ipotecarea bunului altuia este interzisă, contractul fiind nul absolut. Se susține chiar că, în acest caz, nulitatea nu poate fi acoperită „prin împrejurarea că proprietarul imobilului ipotecat ar deveni moștenitorul universal sau cu titlu universal al constituitorului ipotecii, nici prin împrejurarea că, constituitorul ei ar fi devenit mai târziu proprietarul imobilului ipotecat.”²⁷

De asemenea, dacă dreptul de proprietate al constituitorului este afectat de o condiție suspensivă ori rezolutorie sau este anulabil, contractul de ipotecă va fi supus aceluiași modalități, dând naștere la o ipotecă condițională sau anulabilă, după caz (art. 1770 Cod civ.).

În cazul în care e vorba de un drept de proprietate comună (pe cote-părți ori indiviză), dacă ipoteca este constituită de către un singur copătaș sau coindivizar asupra întregului imobil, în mod tradițional se admite, prin analogie cu situația proprietății rezolubile, că soarta acestei ipotecii va depinde de rezultatul partajului. Ni se pare însă că, și-n această ipoteză, soluția corectă este tot aceea a **nulității absolute și totale** a actului constitutiv, nulitate care în mod excepțional ar putea fi acoperită în funcție de rezultatul partajului (în cazul atribuirii sau includerii imobilului ipotecat în lotul copătașului ori coindivizarului constituitor) și ca urmare a efectului său declarativ (art. 786 Cod civ.).²⁸ De asemenea, dacă imobilul este bun comun (art. 30 Codul fam.) și un singur soț constituie **în nume propriu** o ipotecă asupra lui, contractul este nul pentru aceleași motive. În schimb, dacă dimpotrivă, soțul respectiv constituie ipoteca **în numele amândurora**, însă fără consimțământul expres al celuilalt soț ori fără împuternicirea sa specială, actul este **inopozabil** acestuia din urmă, întrucât contractul s-a încheiat cu depășirea limitelor mandatului legal tacit reciproc (art. 35 alin. 2 Codul fam.).²⁹

În sfârșit, în doctrină s-a menționat și faptul că „în caz de simulație prin persoană interpusă sau vânzare fictivă (proprietar aparent), dacă creditorul este de bună credință ipoteca rămâne constituită”³⁰ (art. 1175 Cod civ.).

– **În al cincilea rând**, obiectul contractului de ipotecă trebuie să fie **determinat și specializat atât în privința imobilului sau a imobilelor afectate, cât și a**

²⁷ D. Alexandresco, *op. cit.*, pag. 575; a se vedea în același sens și M. Cantacuzino, *op. cit.*, pag. 567; H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, pag. 242.

²⁸ În opinia noastră, din punct de vedere strict juridic, nu se poate susține teza rezolubității contractului de ipotecă întrucât, pe de o parte, rezoluțiunea presupune prin ipoteză un contract valabil încheiat, iar pe de altă parte, condiția rezolutorie (modalitate a actului juridic) nu se prezumă, ci trebuie prevăzută în mod expres în act. În plus, coproprietarii sau coindivizarii nu au în raporturile dintre ei nici un drept de proprietate rezolubilă asupra bunului indiviz.

Este de reținut că, în prezent, se constată în doctrină și tendința de revizuire a concepției tradiționale în privința înstrăinării bunului indiviz de către un singur copătaș sau coindivizar în sensul nulității acesteia (a se vedea: Fr. Deak, *op. cit.*, pag. 46, nota 133; M. Georgescu, Al. Oproiu, *Notă* (critică) la dec. civ. nr. 1279/1992 a Trib. Jud. Olt, în „Dreptul”, nr. 10-11/1992, pag. 104).

²⁹ Asupra problematicei înstrăinării bunurilor comune de către un singur soț fără consimțământul celuilalt soț, a se vedea: I. Filipescu, *Tratat de dreptul familiei*, Editura ALL, București, 1996, pag. 136 și urm.

³⁰ Fr. Deak, *Curs de drept civil. Dreptul obligațiilor. Partea I-a. Teorie generală a obligațiilor*, București, 1960, pag. 497. Pentru ipoteza nevalabilității ipotecii constituite de un moștenitor aparent, a se vedea: D. Alexandresco, *op. cit.*, pag. 579-550. Această soluție are în prezent și un suport de text: art. 20 alin. 2 din Decretul nr. 31/1954 care menține ca valabile numai înstrăinările cu titlu oneros către subdobânditori de bună credință făcute de un moștenitor aparent; *per a contrario*, constituirile de ipotecă (acte cu titlu gratuit) sunt nule și desființabile retroactiv.

creanței garantate (art. 1774 și 1776 Cod civ.). Principiul specialității ipotecilor este de esență regimului ipotecar român, care exclude posibilitatea existenței ipotecilor generale pe toate bunurile debitorului, foarte dăunătoare siguranței creditorului.³¹ Se admite că principiul este respectat și dacă imobilul este determinabil, adică dacă sunt suficiente elemente pentru individualizarea lui.³² Nerespectarea acestei cerințe de valabilitate atrage nulitatea absolută a contractului de ipotecă. De asemenea, potrivit art. 1776 Cod civ., în cazul în care condiția sub care se contractase obligația principală n-a fost menționată și în inscripția ipotecară, ea se va socoti ca nescrisă și nu va putea fi opusă celor de-al treilea.

În legătură cu determinarea creanței garantate, mai facem și mențiunea că, în doctrină se admite, justificat, și posibilitatea garantării cu ipotecă a unui **credit deschis până la concurența unei sume determinate** (promisiune de împrumut), caz în care ipoteca este condițională, având însă rang din ziua inscripției sale, iar nu din ziua realizării creditului.³³

— **În sfârșit**, obiectul contractului de ipotecă **trebuie să fie autorizat judiciar sau administrativ** (art. 178 alin. 2 din Legea nr. 31/1990, art. 34 din Legea nr. 64/1995; art. 5 alin. 3 din Legea nr. 15/1990). Nerespectarea acestei condiții de validitate atrage nulitatea relativă sau absolută, după caz (în funcție de natura interesului ocrotit).

7. Forma contractului de ipotecă

a) Reglementare. Potrivit art. 1772 Cod civ., „Ipoteca convențională nu va putea fi constituită decât prin „act autentic”. În prezent, prin „act autentic” (art. 1171 Cod civ.) se înțelege înscrisul autentic notarial (art. 44 din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale). De asemenea, potrivit art. 1775 Cod. civ., ipotecile consimțite în țară străină nu pot avea efect în România decât după ce actele prin care s-a consimțit ipoteca, se vor fi vizat de judecătorul de la judecătoria situației bunurilor și se va fi luat inscripție.

b) Caracterizare. Orice contract de ipotecă trebuie încheiat în formă autentică. Această cerință de formă *ad validitatem*, în lipsă de stipulație legală contrară, nu este necesară și pentru creanță garantată cu ipoteca respectivă. Nu este nevoie nici ca ipoteca să fie cuprinsă în același înscris în care este consemnată creanța respectivă. Dar dacă ambele operațiuni se fac concomitent prin același înscris (de pildă, un contract de împrumut garantat cu ipotecă), înscrisul trebuie să fie auten-

³¹ Pentru detalii, a se vedea: D. Alexandresco, *op. cit.*, pag. 594-600; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1159-1162. Pentru un caz de speță, a se vedea: Curtea Supremă de Justiție, s. com., dec. nr. 129/1996, în „Dreptul”, nr. 8/1996, pag. 133.

³² A se vedea: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1160.

³³ A se vedea, în acest sens: D. Alexandresco, *op. cit.*, pag. 599-600. Dacă creditul respectiv este în întregime rambursat, apreciem că, în lipsa unei clauze contractuale de reînnoire în aceleași condiții sau în alte condiții dinainte stabilite ori precizabile ulterior într-un anumit termen, ipoteca trebuie considerată stinsă (art. 1800 pct. 1 Cod civ.), fiind nevoie pentru asigurarea unui credit suplimentar și de o nouă ipotecă. De asemenea, în caz de majorare a sumei de creditare, aceasta trebuie reflectată corespunzător într-un act adițional la contractul de ipotecă, sub sancțiunea neluării ei în seamă, garanția neputându-se limita decât la cuantumul precizat inițial în contract, căci altfel, principiul specializării ar fi încălcat. Desigur, în toate cazurile aceste modificări trebuie supuse și publicității pentru a fi aduse la cunoștința terților, ele dobândind rang numai din ziua inscripției lor și numai pentru viitor (*ex nunc*) astfel încât drepturile dobândite și legal conservate de cei de-al treilea vor rămâne neștirbite.

tic. De asemenea, în cazul în care părțile nu se prezintă personal, contractul va fi perfectat prin mandatar împuternicit cu procuri speciale și autentice (art. 58 din Legea nr. 35/1995), întrucât mandatul face un tot indivizibil cu actul în vederea căruia a fost dat.³⁴ Totodată, dacă contractul se încheie între absenți, atât oferta, cât și acceptarea trebuie date în formă autentică.³⁵

c) **Sanctiune.** Nerespectarea dispozițiilor art. 1772 Cod civ. atrage nulitatea absolută a actului constitutiv,³⁶ putând valoarea totuși ca un **antecontract de ipotecă**, cu toate consecințele juridice care decurg de aici (în temeiul principiului conversiunii actelor nule în alte acte deplin valabile – art. 978 Cod civ.).

III. Condiții de publicitate

8. **Precizări prealabile.** În afara principiului specializării ipotecilor, un al doilea principiu esențial al regimului nostru ipotecar îl constituie **publicitatea ipotecilor**³⁷ instituită exclusiv în scopul ocrotirii terților și dobândirii rangului între diferitele ipoteci luate asupra aceluiași imobil.

De lege lata, regulile speciale privind inscripțiile, reducerea și ștergerea acestora sunt cuprinse în art. 1778-1789 Cod civ., art. 108 din Legea nr. 35/1995 și art. 21 din Legea nr. 7/1996.

În legătură cu aplicarea Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare în literatura juridică s-au formulat două opinii contrare.

Astfel, într-o opinie³⁸ întemeiată exclusiv pe prevederile art. 72 din lege, se susține că dispozițiile privitoare la funcționarea cărților funciare se vor aplica eșalonat în timp, pe măsura întocmirii acestora în fiecare județ în parte, simultan cu încetarea aplicării dispozițiilor legale care reglementează sistemele de publicitate imobiliară existente în dreptul român actual.

Dimpotrivă, în cealaltă opinie³⁹ pe care o împărtășim în continuare, întemeiată pe interpretarea sistematică a prevederilor art. 72 alin. 1 și 2, 61 alin. 1 și 27 alin. 1 din această lege, se susține că **sistemul personal de publicitate prin registrele de transcripțiuni și inscripțiuni aplicabil în Muntenia, Moldova, Oltenia și Dobrogea a fost înlăturat și înlocuit cu sistemul de publicitate prin cărțile funciare**, chiar de la data intrării în vigoare a noii legi (26 iunie 1996). De asemenea, pe aceeași dată a fost suprimat și efectul constitutiv al înregistrărilor de carte funciară (Transilvania, Banat, Crișana și Bucovina de Sud), întrucât contravine principiului statuat de art. 27 alin. 1 al Legii nr. 7/1996 după care înscrierile în cartea funciară devin opozabile față de terți de la data înregistrării cererii și a cărui

³⁴ A se vedea, D. Alexandrescu, *op. cit.*, pag. 590.

³⁵ În sensul că atunci când nu e de față, creditorul poate să-și dea consimțământul în orice formă, a se vedea: M. Cantacuzino, *op. cit.*, pag. 589. Această soluție nu poate fi acceptată față de redactarea art. 1772 Cod civ. care vorbește *in terminis* de „ipoteca convențională”, adică ipoteca izvorâtă din convenția părților (art. 1749 alin. 2 Cod civ.) și nicidecum de „consimțământul” sau „oferta” constitutivului.

³⁶ A se vedea: Curtea Supremă de Justiție, *cit. supra*, pag. 132-133.

³⁷ Pentru dezvoltări, a se vedea: D. Alexandrescu, *op. cit.*, pag. 605-657; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1175-1193.

³⁸ A se vedea, în acest sens, I. Albu, *loc. cit. supra*, pag. 5.

³⁹ A se vedea: Fr. Deak, *op. cit.*, 1996, pag. 17-18; M. Nicolae, *loc. cit. supra*, pag. 109-110.

aplicare imediată nu este stânjenită de finalizarea lucrărilor cadastrale sau de impedimente de altă natură.

Cu toate acestea, în practică, în mod tranzitoriu, până la definitivarea lucrărilor cadastrale și a registrelor de publicitate imobiliară pe întregul teritoriu al unui județ (art. 72 alin. 2), pe viitor drepturile și privilegiile reale vor trebui să facă obiectul unei înscrieri „**cu caracter nedefinitiv, în câte o carte funciară urmând ca înscrierea definitivă să fie efectuată la punerea în aplicare a cadastrului general**” (art. 61 alin. 1 teza 1) (subl. ns. – M.N.). Bineînțeles, aplicarea prevederilor art. 61 este posibilă numai de la data înființării birourilor de carte funciară de pe lângă judecătorii în regiunile supuse fostului sistem de publicitate personală și după tipărirea cărților funciare, lucruri nerealizate până în prezent.

9. Formalități de publicitate

a) Inscriptia ipotecară. *De lege lata* publicitatea contractului de ipotecă se realizează prin **înscrierea ipotecii** în cartea funciară a imobilului grevat, fie cu caracter definitiv, fie cu caracter nedefinitiv (art. 61 alin. 1 din Legea nr. 7/1996), după caz.

În prezent, inscripțiile ipotecare se fac la judecătoria în a cărei rază teritorială sunt situate imobilele ipotecate (art. 108 din Legea nr. 36/1995). În cazul ipotecilor convenționale, **ambele părți**, în persoană sau prin mandatar cu procuri speciale și autentice, trebuie să se prezinte la judecătorie și să solicite înscrierea pe baza actului de constituire a ipotecii (art. 1781 Cod civ.).⁴⁰ În caz de refuz al constituitorului, creditorul ipotecar poate cere instanței de judecată (în speță, judecătoriei) să dispună înscrierea (art. 29 din Legea nr. 7/1996) fiind necesar să ceară concomitent și luarea unei înscrieri provizorii în cartea funciară în scopul conservării rangului ipotecar până la rămânerea definitivă și irevocabilă a hotărârii judecătorești (art. 31 din Legea nr. 7/1996).⁴¹

După verificarea actului, judecătorul va dispune, prin încheiere, înscrierea ipotecii făcând mențiune pe actul original cu privire la data și numărul de ordine a înscrierii (art. 1782 Cod civ.). Potrivit art. 21 din Legea nr. 7/1996, inscripțiile ipotecare se iau în partea a III-a a cărții funciare alături de alte sarcini reale și de dezmembrămintele dreptului de proprietate.

b) Efectele inscripției ipotecare. Numai prin înscriere orice ipotecă – fie legală, fie convențională – devine **opozabilă față de terți**, iar data inscripției **conferă rangul de preferință** al fiecărei ipotecii, adică ordinea în care creditorii își vor putea exercita dreptul de preferință asupra prețului imobilului ipotecat (art. 1778 Cod civ.). Ipotecile înscrise în aceeași zi au același rang (art. 1779 Cod civ.), prin derogare de la dreptul comun după care ordinea înregistrării determină rangul înscrierii (art. 27 alin. 2 din Legea nr. 7/1996).

Terții, în această materie,⁴² sunt **succesorii cu titlu particular** ai imobilelor ipotecate (cumpărători, donatari, legatari, etc.), **ceilalți creditori ipotecari sau**

⁴⁰ Prezența ambelor părți este nejustificată fiind unanim criticată în literatura de specialitate (a se vedea, printre altele, D. Alexandresco, *op. cit.*, pag. 619-623).

⁴¹ Prin excepție, luarea inscripției ipotecare poate fi cerută numai de către creditor în caz de deces al constituitorului, dar numai într-un termen de 3 luni de la deschiderea succesiunii (art. 1784 și 1780 alin. 2 Cod civ.).

⁴² A se vedea: D. Alexandresco, *op. cit.*, pag. 607; M. Cantacuzino, *op. cit.*, pag. 590; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1179.

privilegiați, precum și **creditorii chirografari** ai constituitorului. **Nu sunt terți** și nu pot invoca lipsa sau neregularitatea înscripcției ipotecare constituitorul ipotecar (debitor sau cauțiuni reală) și succesorii lui universali sau cu titlu universal.

c) Reînnoirea înscripcției ipotecare. Înscrierea ipotecii convenționale conservă față de terți dreptul de ipotecă timp de 15 ani de la data înregistrării, însă, pentru conservarea efectelor înscripcției originare și după această dată, este necesară **reînnoirea înscripcției ipotecare** înainte de expirarea termenului menționat (art. 1786 alin. 1 Cod civ.). Actul de reînnoire ca și luarea înscripcției propriu-zise, este un **act de conservare** care poate fi făcut și de o persoană incapabilă. Spre deosebire de înscrierea inițială, legea nu mai cere în acest caz și consimțământul constituitorului ipotecar⁴³, fiind suficientă numai cererea creditorului ipotecar sau a reprezentantului lui legal ori convențional (în acest din urmă caz este suficientă și o simplă procură încheiată sub semnătură privată sau numai legalizată întrucât art. 1787 Cod civ. nu prescrie nici o cerință de formă, iar art. 1781 Cod civ. este un text de excepție inaplicabil prin analogie). Pentru ca înscripcția reînnoită să păstreze rangul inițial este necesar să se indice înscripcția care se reînnoiește; în caz contrar, noua înscripcție va fi considerată ca independentă față de prima sau față de înscrierea imediat anterioară și va căpăta rangul numai din ziua reînnoirii (art. 1787 Cod civ.).

De reținut că înscripcțiile tardive nu pot fi reînnoite. În acest caz este necesară o nouă înscriere fiind nevoie, pentru efectuarea ei, de concursul creditorului și al constituitorului.⁴⁴

d) Conservarea dobânzilor. Potrivit art. 1785 Cod civ., în cazul creanțelor producătoare de dobânzi, garantate prin ipotecă, înscripcția inițială conservă pe ultimii 3 ani consecutivi, anteriori urmăririi, același rang ipotecar și pentru dobânzile aferente capitalului sau rentei care face obiectul creanței principale.⁴⁵ Pentru dobânzile neplătite pe alți ani, fie anteriori, fie posteriori, sunt necesare din 3 în 3 ani înscripiții noi care pot fi luate singur de către creditor, fără concursul constituitorului, deoarece au un caracter pur conservator.⁴⁶

e) Reducerea și radierea înscripcțiilor ipotecare. Dacă datoria a fost achitată în întregime ori creditorul renunță la garanția constituită, ipoteca rămâne fără obiect, iar înscrierea trebuie radiată (ștearsă). Dacă însă datoria a fost plătită numai parțial, înscripcția urmează a fi restrânsă prin reducerea ei.⁴⁷

Radierea și reducerea se realizează prin efectuarea unei mențiuni marginale în registrul în care s-a făcut înscrierea. Art. 1788 Cod civ. distinge după modul în care acestea pot fi realizate între radierea (reducerea) **voluntară**, făcută la cererea ambelor părți și radierea (reducerea) **judiciară**, făcută pe baza unei hotărâri ju-

⁴³ A se vedea în acest sens și D. Alexandrescu, *op. cit.*, pag. 636 (inclusiv nota 1 în care se arată totuși că mandatul convențional pentru reînnoirea unei înscripcții trebuie să fie autentic potrivit art. 1781 Cod civ.); C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1185.

⁴⁴ A se vedea în același sens: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1186.

⁴⁵ Pentru detalii, a se vedea: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1187-1189.

⁴⁶ *Ibidem*, pag. 1189.

⁴⁷ Reducerea poate fi privitoare și la numărul imobilelor gravate având drept scop degrevarea acestora de sarcina reală respectivă (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1189).

decătorești atunci când părțile nu se înțeleg.⁴⁸ În cazul **anulării** radierii sau reducerii⁴⁹, inscripția radiată (redușă) renaște, însă nu poate produce efecte decât față de **creditorii ori terții achizitori ai imobilului înscrisi înainte de radiere sau după mențiunea de anulare**. Dimpotrivă, față de **terții de bună credință înscrisi după radiere și până la anulare**, inscripția inițială este **inopozabilă**.

10. Sancțiunea nerespectării formalităților de publicitate imobiliară. Nesocotirea formalităților de publicitate a ipotecilor convenționale atrage **inopozabilitatea, nulitatea sau perimarea** acestora, după caz. Este însă de reținut că, în sine, ipoteca neînscrisă sau neregulat înscrisă nu este nulă, ci rămâne pe deplin valabilă între părți, dar față de terți nu va produce nici un efect.

a) Pe scurt, sunt **cauze de inopozabilitate** următoarele:

1) **lipsa** inscripției ipotecare;

2) **tardivitatea** inscripției ipotecare (în caz de moarte sau de lichidare judiciară a constituitorului – art. 1780 alin. 2 și 3 Cod civ.; în cazul înscrierii unei alte ipotecii⁵⁰ sau transcrierii unui act de înstrăinare între vii a imobilului ipotecat);

3) **înscrierea frauduloasă** a ipotecii de către creditorii de rea-credință. Dacă inscripția nu mai este posibilă, efectele inopozabilității sunt definitive și totale: ineficacitatea absolută a actului de ipotecă față de terți (de pildă, în caz de transcriere a titlului de către terțul achizitor).

b) Dimpotrivă, nerespectarea formalităților de **luare a inscripției ipotecare** (neprezența ambelor părți la judecătorie, lipsa procurii autentice date mandatarilor de oricare din părți în vederea înscrierii ipotecii, lipsa mențiunilor cerute de lege pentru inscripție, etc.) sau a celor de **radiere ori de reducere convențională** a inscripțiilor ipotecare (necapacitatea părților, nevalabilitatea consimțământului, falsitatea înscrisurilor trebuitoare, etc.) atrage **nulitatea inscripției respective** (sancțiune de drept procesul civil). În toate cazurile de nulitate o nouă înscriere este desigur posibilă, dar aceasta va dobândi rang numai din momentul în care a fost efectuată în mod valabil.

c) În fine, în cazul când reînnoirea ipotecii convenționale n-a fost făcută în termenul legal, inscripția inițială **se perimă** (art. 1786 alin. 1 Cod civ.).

IV. Efectele contractului de ipotecă

11. Precizări prealabile. Un contract de ipotecă valabil încheiat și regulat înscris produce efecte atât între părți, cât și față de terți.⁵¹ Deși, în esență, diferite, ambele categorii de efecte juridice se completează reciproc.

⁴⁸ Pentru dezvoltări, a se vedea: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1189-1193.

⁴⁹ *Ibidem*, pag. 1193.

⁵⁰ În această ipoteză inopozabilitatea este relativă: creditorul ipotecar primar este depășit de creditorul ipotecar secundar care și-a conservat dreptul prin înscrierea lui înaintea primului creditor (este nevoie, desigur, să fi existat și buna-credință).

⁵¹ Pentru dezvoltări, a se vedea, de pildă: D. Alexandresco, *op. cit.*, pag. 657-684; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1193-1235; H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, pag. 377-471.

12. Între părți distingem efectele ipotecii față de constitutorul ipotecar (debitor sau cautiunea reală), pe de o parte, și efectele față de creditorul ipotecar, pe de altă parte.

a) **Efecte față de constitutorul ipotecar.** În principiu, înainte de exercitiul acțiunii ipotecare, prin grevarea imobilului cu o sarcină ipotecară nu se aduce, *eo ipso*, nici o atingere existenței sau exercitiului dreptului de proprietate care ființează asupra bunului respectiv. Prin urmare, proprietarul bunului ipotecat (inclusiv titularii altor drepturi reale) este liber să facă cu privire la acesta atât acte materiale, cât și acte juridice de administrare sau de dispoziție. De pildă, imobilul poate fi închiriat sau arendat, dar poate fi și înstrăinat. Prin excepție, în anumite cazuri expres prevăzute de lege, nu pot fi înstrăinate, de pildă, fără acordul prealabil al Ministerului Finanțelor, imobilele ipotecate în scopul garantării rambursării creditelor externe și interne acordate direct sau indirect agenților economici și garantate de statul român – art. 35 alin. 1 lit. d) din Legea nr. 91/1993 privind datoria publică, (publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 3 din 10 ian. 1994 și modificată prin Ordonanța Guvernului nr. 36/1995 cu privire la perfecționarea unor reglementări referitoare la datoria publică internă, garantarea creditelor interne și la datoria publică externă, precum și în legătură cu formarea și utilizarea resurselor derulate prin trezoreria statului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 202 din 31 august 1995).

Dimpotrivă, după intentarea acțiunii ipotecare și transcrierea comandamentului în registrul de comandamente (art. 495 Cod pr. civ.) prin aceste formalități se realizează indisponibilizarea imobilului ipotecat urmărit, în interesul tuturor creditorilor urmăritori (art. 511-519 Cod pr. civ.), fiind interzise și lovite de nulitate relativă orice acte de administrare (închiriere și arendare) sau de înstrăinare a bunului respectiv (art. 511-513 Cod pr. civ.).⁵² Totodată, pe aceeași dată, fructele naturale, industriale sau civile produse de imobil, sunt și ele imobilizate și afectate despăgubirii creditorilor urmăritori (art. 514 alin. 2 și 516 Cod pr. civ.).

Acțiunea ipotecară poate fi paralizată de constitutor care poate invoca în apărare o serie de excepții dilatorii și peremptorii. Astfel, debitorul ipotecar constitutor poate opune creditorului ipotecar excepții privind inexistența sau stingerea datoriei principale, nulitatea absolută ori relativă a obligației garantate, prescripția dreptului material la acțiune, prematuritatea cererii de executare silită, etc. Cât privește pe cautiunea reală, întrucât nu este obligat personal la plata creanței principale, pe lângă excepțiile ce pot fi ridicate și de debitorul principal legate mai ales de existență, validitatea și eficacitatea obligației garantate, acesta poate recurge și la unele apărări personale, cum sunt cele privind nulitatea contractului de ipotecă sau stingerea garanției ipotecare, etc.⁵³ Nici debitorul principal și nici

⁵² Cu toate că art. 511 Cod pr. civ. declară ca „nulă de drept orice înstrăinare a nemiscătorului urmărit făcută de datornic în urma transcrierii comandamentului” (subl. n.s. – M.N.) nu poate fi vorba de un caz de nulitate absolută, întrucât, este instituit în interesul exclusiv al creditorilor urmăritori, care pot confirma („ratifica”) înstrăinarea respectivă, iar dobânditorul poate consemna până la adjudecare sumele trebuincioase realizării urmăririi (art. 512 Cod pr. civ.). În același sens, a se vedea: D. Alexandresco, *op. cit.*, pag. 660; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1198.

⁵³ Desigur, cautiunea reală poate face plata pentru a scăpa de urmărire, dar poate și delăsa imobi-

cauțiunea reală nu se pot însă prevala de lipsa sau nulitatea inscripției ipotecare, întrucât această formalitate nu este prevăzută în interesul lor, ci al terților.

b) Efecte față de creditorul ipotecar. Prin contractul de ipotecă, se dobândește de către creditorul ipotecar un drept real de garanție care poartă același nume și care reunește în conținutul său două laturi: **1) dreptul de preferință** exercitabil în ipoteza concursului dintre mai mulți creditori ipotecari asupra aceluiași imobil grevat de același constitutor (art. 1719-1720 Cod civ.); **2) dreptul de urmărire** exercitabil în ipoteza înstrăinării imobilului ipotecat de către constitutor sau dobânditorul lui ulterior și indiferent de mâna în care acesta ar trece (art. 1746 alin. 3 și 1790 Cod civ.).

Este de reținut, în acest context, că sunt izbite de nulitate absolută orice fel de clauze prin care s-ar încerca înlăturarea formalităților de urmărire și scoatere la vânzare silită a bunului ipotecat cuprinse în Codul de procedură civilă (art. 488 și urm.) cum ar fi cele prin care s-ar stabili că în caz de neplată la scadență a datoriei garantate, creditorul ipotecar ar deveni automat proprietarul imobilului ipotecat. Este vorba de o clauză cu caracter pignorativ, interzisă expres în materia gajului (art. 1689 alin. 2), însă aceeași soluție trebuie admisă *a fortiori* și în cazul ipotecii convenționale unde legea reglementează expres prin norme imperative de ordine publică, conținutul juridic al dreptului de ipotecă.⁵⁴

13. Față de terți. Pe lângă efectele produse între părțile contractante, ipoteca produce efecte și față de terți, fiind opozabilă și altor persoane, denumite impropriu „terți deținători” (art. 1791 și urm. Cod civ.). Avem în vedere situația în care imobilul ipotecat este înstrăinat de către constitutorul ipotecar către terțe persoane neobligate ipotecar sau personal față de creditorul ipotecar, motiv pentru care ni se pare mult mai exactă folosirea sintagmei „terți dobânditori (achizitori)” în locul celei de „terți deținători”.

În sensul art. 1790-1791 Cod civ. prin „terți” se înțelege, în principiu, orice persoană care este ținută a plăti nu personal, ci numai pentru că imobilul a intrat în patrimoniul ei afectat de o sarcină reală, adică numai cei ținuți ipotecar (*propter rem detentam*). Analitic, sunt **terți dobânditori**: achizitorul cu titlu particular (cumpărător, coschimbaș, donatar, legatar, etc.) și moștenitorul cu vocație universală ori cu titlu universal care a acceptat succesiunea constitutorului sub beneficiu de inventar.⁵⁵ **Nu sunt terți** în sensul art. 1790 Cod civ., succesorii universali și cu

lul în numele creditorului ipotecar urmăritor (H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, pag. 435). În nici un caz nu poate purga și nici prescrie în contra titlului său, deoarece este garantul subsidiar al creditorului ipotecar. Pentru diferența dintre cauțiunea reală și „terții deținători”, a se vedea: H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, pag. 241.

⁵⁴ A se vedea, în același sens: D. Alexandresco, *op. cit.*, pag. 272- 273; H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, pag. 386.

⁵⁵ A se vedea: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1203; I. Filipescu, *op. cit.*, pag. 277. În sensul că prin terți dobânditori (detentori) se înțelege numai dobânditorii cu titlu particular ai imobilului ipotecat a se vedea: M. Cantacuzino, *op. cit.*, pag. 608; D. Alexandresco, *op. cit.*, pag. 668, nota 2; C. Stătescu, *op. cit.*, pag. 396; L. Pop, *op. cit.*, pag. 436. De asemenea, s-a susținut că în categoria terților dobânditori ar intra și cauțiunea reală și cel care a dobândit proprietatea imobilului prin efectul uzucapiunii (C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *cit. supra*) sau și uzucapantul (E. Safta-Romano, *Drept civil. Obligații. Curs teoretic și practic*, Ed. Neuron, Focșani, 1996, pag. 291). În realitate, cauțiunea reală nu este „terț deținător” (dobânditor), ci parte în contractul de ipotecă (garant ipotecar subsidiar), iar uzucapantul, deși este un terț dobânditor,

titlu universal al constitutorului care sunt obligați personal sau real ca și autorul lor, pe de o parte, și nici uzucapantul sau terții dobânditori ce nu pot fi ținuți să respecte dreptul de ipotecă datorită neîndeplinirii formalităților de publicitate, pe de altă parte.

Cât privește **mijloacele de apărare** a terților dobânditori împotriva urmăririi silite, declanșate de creditorul ipotecar, *de lege lata*, aceștia au posibilitatea de a recurge la una dintre următoarele soluții:⁵⁶

În primul rând, ei pot opune creditorilor ipotecari o serie de **excepțiuni** materiale sau procesuale cum sunt: inexistența sau stingerea datoriei principale, nulitatea absolută a obligației garantate, lipsa, tardivitatea, nulitatea sau perimarea inscripției ipotecare, excepția de garanție contra evicțiunii întemeiată pe cunoscutul adagiu „*Quem de evictione tenet actio eundem agentem repellit exceptio*”, prescripția dreptului material la acțiune, prematuritatea acțiunii ipotecare, beneficiul de discuțiune (art. 1794 Cod civ.), etc.

În al doilea rând, în lipsa acestor excepții, terțul dobânditor **poate opta** între următoarele patru posibilități: 1) să plătească datoriile ipotecare (art. 1792 Cod civ.) subrogându-se în drepturile creditorului ipotecar (art. 1108 alin. 2 Cod civ.); 2) să delase sau abandoneze imobilul ipotecat în mâinile creditorului ipotecar urmăritor (art. 1795-1797 Cod civ.);⁵⁷ 3) să recurgă la purgă pentru a curăți imobilul dobândit de toate sarcinile reale în schimbul achitării creditorului ipotecar a prețului de achizițiune ori a valorii lui în ipoteza dobândirii cu titlu gratuit (art. 1804-1818 Cod civ.); 4) să lase procedura executării silite să-și urmeze cursul firesc (art. 1793 Cod civ.).

De remarcat că dacă terțul dobânditor obligat *propter rem* plătește datoria, delasă imobilul ipotecat, îndeplinește formalitățile de purgă ori suferă executarea silită, el are, de drept, recurs în garanție împotriva debitorului principal sau contra fostului deținător al imobilului în scopul reparării prejudiciului încercat (art. 1799 Cod civ. și art. 1337 și urm. Cod civ.)⁵⁸.

V. Încetarea contractului de ipotecă

14. Precizări prealabile. Ipotea convențională poate înceta fie în mod direct pe cale principală, fie în mod indirect pe cale accesorie.⁵⁹ Ipotea se stinge pe cale accesorie ca urmare a stingerii obligației garantate, iar pe cale principală când se

nu este ținut să respecte dreptul de ipotecă, întrucât acesta se stinge ca efect al prescripției achizitive (art. 1800 alin. 3 teza I Cod civ.), uzucapiunea fiind un mod originar de dobândire a proprietății opozabil tuturor.

⁵⁶ Pentru detalii, a se vedea, de pildă: D. Alexandresco, *op. cit.*, pag. 657-731; M. Cantacuzino, *op. cit.*, pag. 606-614; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1204-1229.

⁵⁷ Delăsarea este asimilată actelor de dispoziție, fiind necesară capacitatea deplină de exercițiu (art. 1795 Cod civ.), deoarece finalmente ea duce la înstrăinarea imobilului cu ocazia executării silite, chiar dacă în sine nu înseamnă decât abandonarea posesiunii bunului în mâinile creditorului ipotecar.

⁵⁸ Pentru amănunte, a se vedea: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1216.

⁵⁹ Pentru dezvoltări, a se vedea, de pildă: D. Alexandresco, *op. cit.*, pag. 684-706; M. Cantacuzino, *op. cit.*, pag. 614-616; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1230-1235; C. Stătescu, *op. cit.*, pag. 397; I. Filipescu, *op. cit.*, pag. 278; L. Pop, *op. cit.*, pag. 437-438; H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, pag. 472-501.

stinge numai contractul de ipotecă, obligația principală rămânând neatinsă (art. 1800 Cod civ.).

15. Stingerea pe cale accesorie. Cauzele de stingere a obligației principale, cum sunt: plata (art. 1092 și urm. Cod civ.), remiterea de datorie (art. 1142 alin. 1 Cod civ.), compensația (art. 1148 Cod civ.), darea în plată (art. 1100 Cod civ.), novația (art. 1134-1137 Cod civ.), confuziunea (art. 1154 Cod civ.), nulitatea absolută sau relativă, rezoluțiunea sau rezilierea, prescripția, etc, atrag după sine încetarea (definitivă sau temporară) a contractului de ipotecă (*accessorium sequitur principale*). Trebuie însă ca stingerea creanței să fie totală pentru a duce la stingerea ipotecii.⁶⁰

16. Stingerea pe cale principală. Ipoteca convențională se poate stinge și prin căi sau mijloace proprii, independente de raportul obligațional principal, cum ar fi: 1) renunțarea creditorului la ipotecă⁶¹ (art. 1800 alin. 1 pct. 1 Cod civ.); 2) purgarea imobilului ipotecat (art. 1800 alin. 1 pct. 3 Cod civ.); 3) uzucaparea imobilului ipotecat de către terțul deținător (art. 1800 alin. 2 Cod civ.);⁶² 4) desființarea actului constitutiv lovit de un caz de nulitate absolută sau relativă; 5) anularea constituțiilor de ipotecă făcute de debitorul supus procedurii reorganizării sau lichidării judiciare (în condițiile art. 40 alin. 1 lit. f din Legea nr. 64/1995); 6) anularea sau rezoluțiunea cu efect retroactiv a dreptului de proprietate al constituitorului (art. 1770 Cod civ.)⁶³, cu excepția cazurilor exprese prevăzute de lege (art. 765, 769, 834 și 855 Cod civ.); 7) stingerea dreptului de uzufruct (art. 557 Cod civ.) sau a dreptului de superficie ipotecat; 8) consolidarea, adică întrunirea asupra aceleiași persoane a calității de creditor ipotecar și de proprietar al bunului ipotecat;⁶⁴ 9) vânzarea imobilului prin licitație publică care stinge garanțiile ipotecare accesorii unor creanțe inferioare în rang dacă nu pot fi satisfăcute din prețul plătit de adjudecatarul bunului respectiv;⁶⁵ 10) pieirea imobilului ipotecat (caz în care ipoteca se strămută totuși asupra indemnizației de asigurare și asupra despăgubirilor primite – art. 1721 Cod civ.)⁶⁶ etc.

⁶⁰ Cesiunea de creanță și subrogația în drepturile creditorului fiind mijloace de transmitere a obligației lor nu au nici un efect asupra garanțiilor ipotecare (art. 1396 și 1109 Cod civ.) (a se vedea și: M. Cantacuzino, *op. cit.*, pag. 614; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1231; Fr. Deak, *op. cit.*, 1960, pag. 507).

⁶¹ Actul de renunțare are caracter unilateral, irevocabil și pur abdicativ, însă renunțarea poate fi expresă sau tacită (dar neîndoiebnică). În opinia noastră renunțarea nu trebuie să fie autentică, întrucât art. 1800 alin. 1 pct. 2 Cod civ. nu prescrie nici o cerință de formă *ad validitatem*, iar art. 1772 Cod civ. reprezentând un text de excepție de la principiul consensualismului este de strictă interpretare și aplicare, nesusceptibil de extindere prin analogie. În sens contrar, a se vedea: L. Pop, *op. cit.*, pag. 438.

⁶² Pentru detalii, a se vedea spre exemplu: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, pag. 1232-1235; H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, pag. 484-485.

⁶³ A se vedea, în acest sens și S. Beligrădeanu, *Nota II (critică)* la dec. civ. nr. 699/1995 a Curții de Apel Alba-Iulia, în „Dreptul” nr. 5/1996, pag. 94-96; în sens contrar Curtea de Apel Alba-Iulia, dec. civ. nr. 699/1995 cu *Nota I (aprobativă)* a d-lui Gr. Giurcă, *Ibidem*, pag. 92-94.

⁶⁴ A se vedea: D. Alexandrescu, *op. cit.*, pag. 796.

⁶⁵ A se vedea: Fr. Deak, *op. cit.*, 1960, pag. 507.

⁶⁶ De asemenea, și în caz de expropriere ipotecile se strămută de drept asupra despăgubirilor stabilite de comun acord sau prin hotărâre judecătorească (art. 28 alin. 2 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică).