



SITUAȚIA JURIDICĂ A GARANTULUI IPOTECAR ÎN RAPORTUL JURIDIC DE IPOTECĂ

Artur TARLAPAN,
doctorand, lector, USM

Debitor ipotecar (gajist) într-un raport juridic de ipotecă (gaj) poate fi atât debitorul obligației garantate cu ipotecă (gaj), cât și o persoană-terță. În privința debitorului ipotecar – persoană-terță – legislația în vigoare folosește termenul de „garant ipotecar”. Astfel, conform art.3 din Legea nr.142/2008 cu privire la ipotecă¹, garant ipotecar este persoana ce transmite în ipotecă un bun sau bunuri imobile în vederea garantării executării obligației debitorului.

Garantul ipotecar garantează executarea obligației de către debitor față de creditor prin instituirea unui drept de ipotecă asupra bunului sau bunurilor sale imobile în beneficiul creditorului, numit creditor ipotecar. În cazul în care debitorul nu execută sau execută necorespunzător obligația garantată cu ipotecă, creditorul ipotecar poate urmări bunurile ipotecate de garantul ipotecar în vederea satisfacerii creanțelor sale.

În practică apar multiple situații în care în mod eronat este percepută situația juridică a garantului ipotecar într-un raport juridic de ipotecă și relațiile acestuia cu debitorul și creditorul ipotecar. Prezentul articol este destinat determinării corecte a situației juridice a garantului ipotecar.

1. În cadrul unor litigii de judecată, creditorii ipotecari, în special băncile comerciale, considerând debitorul și garantul ipotecar debitori solidari, înaintează acțiuni față de aceștia, solicitând executarea silită a obligațiilor garantate cu ipotecă asupra ambilor în pretinsa lor calitate de debitori solidari.

În sprijinul solidarității debitorului și garantului ipotecar vin și unele prevederi ale Legii nr.142/2008, precum sunt art.9 alin.(4): „debitorul și garantul ipotecar, în calitatea lor de debitor ipotecar, pot conveni...”, și art.9 alin.(7) din Legea menționată care consacră dreptul garantului ipotecar, în cazul satisfacerii creanțelor creditorului ipotecar, la înaintarea către debitor a unei acțiuni în regres.

Cu toate acestea, considerăm că debitorul obligației garantate cu ipotecă și garantul ipotecar nu pot fi în nici un caz considerați debitori solidari.

Conform art.530 din Codul civil al Republicii Moldova², dacă doi sau mai mulți debitori datorează o prestație în așa fel, încât fiecare este dator să efec-

tueze întreaga prestație, iar creditorul poate pretinde fiecăruia din debitori executarea, atunci debitorii sunt legați solidar. În continuare, în art.531 din Cod se prevede că o obligație solidară nu se prezumă, ci se naște prin act juridic, prin lege sau atunci când prestația este indivizibilă.

Nici Codul civil, nici Legea nr.142/2008 nu conțin prevederi care să declare debitorul obligației garantate cu ipotecă și garantul ipotecar debitori solidari.

Mai mult decât atât, în sensul Codului civil, debitori solidari sunt acei debitori care și-au asumat față de creditor obligația de a executa o anumită prestație, prestația fiind aceeași pentru fiecare debitor, iar creditorul poate cere executarea prestației în volum deplin de la oricare dintre debitori (este cazul în care, de exemplu, obligația de restituire a unui împrumut, în virtutea unei declarații exprese în contract, urmează a fi executată de doi sau mai mulți debitori solidari).

În cazul obligației garantate cu ipotecă, debitorul obligației garantate își asumă o anumită prestație (plata unei sume de bani, restituirea împrumutului, altele), pe când garantul ipotecar doar își grevează bunurile în favoarea creditorului ipotecar și își asumă obligația de a se supune executării silite asupra bunurilor date în cazul neexecutării de către debitor a obligației garantate. Prestațiile debitorului și garantului ipotecar față de creditorul ipotecar sunt diferite. Creditorul ipotecar nu poate cere de la garantul ipotecar executarea obligației pe care și-a asumat-o debitorul. Creditorul ipotecar poate doar urmări bunurile ipotecate.

Garantul ipotecar poate, desigur, în caz de inițiere de către creditorul ipotecar a procedurii de exercitare a dreptului de ipotecă, plăti creditul, însă garantul ipotecar nu își asumă această obligație la instituirea dreptului de ipotecă și face plata doar pentru a evita executarea silită asupra bunurilor sale imobile. De asemenea, nu excludem, în virtutea principiului libertății contractuale, posibilitatea stipulării în contractul de ipotecă a faptului că garantul ipotecar este codebitor solidar cu debitorul (în acest caz, considerăm că garantul ipotecar devine și fidejutor al



debitorului), însă acest fapt este doar o excepție de la regula că debitorul obligației garantate cu ipotecă și garantul ipotecar nu sunt debitori solidari.

Nu poate fi reținut în calitate de argument în favoarea solidarității debitorului obligației garantate cu ipotecă și garantului ipotecar nici faptul că, în cazul satisfacerii creanțelor creditorului ipotecar, garantul ipotecat ia locul creditorului și poate înainta către debitor o acțiune în regres.

Conform art.544 din Codul civil, debitorul solidar care a executat obligația are dreptul să intenteze o acțiune de regres împotriva celorlalți debitori solidari pentru părțile acestora din obligație.

Astfel, în cazul solidarității debitorilor, acel debitor, care a satisfăcut creanțele creditorului, poate înainta față de codebitorii săi o acțiune doar pentru partea lor din obligație. În cazul garantului ipotecar, reieșind din prevederile art.9 alin.(7) din Legea nr.142/2008, acesta poate înainta față de debitorul pentru care a plătit o acțiune privind întreaga obligație pe care a executat-o în locul debitorului.

2. Unii practicieni propun a considera debitorul obligației garantate și garantul ipotecar debitori pe cote-părți. Nici această opinie nu poate fi admisă.

Conform art.518 din Codul civil, obligația este divizibilă între mai mulți debitori în cazul în care aceștia sunt obligați la aceeași prestație față de creditor, dar fiecare debitor poate fi urmărit separat până la concurența părții sale din datorie. Debitorii sunt obligați în părți egale, dacă din lege, contract sau din natura obligației nu rezultă altfel.

Astfel, după cum reiese din prevederile citate, debitorii pe cote-părți sunt debitori obligați la aceeași prestație față de creditor. După cum am menționat anterior, debitorul obligației garantate și garantul ipotecar nu datorează creditorului ipotecar aceeași prestație. Mai mult ca atât, nu putem nicidecum afirma că o parte din prestația datorată de debitorul obligației garantate se răsfrânge asupra garantului ipotecar. Debitorul obligației garantate datorează întreaga prestație, iar executarea prestației date este garantată de bunurile imobile ale garantului ipotecar.

3. Garantul ipotecar, în virtutea faptului că garantează executarea obligației debitorului garantat, nu poate fi considerat nici debitor „subsidiar” al debitorului dat.

Raportul de subsidiaritate ar însemna că creditorul ipotecar ar putea urmări bunurile ipotecate doar dacă s-ar constata imposibilitatea satisfacerii cre-

anțelor acestuia din bunurile debitorului. În cadrul raportului juridic de ipotecă, însă, la fel ca în orice raport juridic de gaj, creditorul ipotecar poate în mod liber alege care bunuri să urmărească: cele ale debitorului sau cele ipotecate, nefiind ținut în mod obligatoriu să urmărească întâi debitorul, apoi bunurile ipotecate.

4. Reieșind din cele expuse, tragem concluzia că debitorul obligației garantate și garantul ipotecar sunt doi debitori distincți ai creditorului ipotecar. Debitorul obligației garantate este debitor al creditorului ipotecar în virtutea raportului juridic din care izvorăște obligația garantată, garantul ipotecar este debitor al creditorului ipotecar în virtutea raportului juridic de ipotecă. Astfel, debitorul obligației garantate și garantul ipotecar nu sunt codebitori, chiar dacă obligația garantului ipotecar față de creditorul ipotecar este accesorie obligației debitorului garantat cu ipotecă.

Garantul ipotecar devine debitor al creditorului ipotecar ca urmare a faptului că grevează bunul sau bunurile sale imobile în beneficiul creditorului în vederea garantării unei obligații, la executarea căreia creditorul ipotecar este îndreptățit.

Norma conținută în art.9 alin.(7) din Legea nr.142/2008, în conformitate cu care în cazul în care creanțele creditorului ipotecar sunt satisfăcute de către garantul ipotecar, inclusiv din contul bunului imobil ipotecat, acesta obține dreptul de creditor al obligațiilor creditorului, nu este altceva decât o consecință a faptului că dreptul de ipotecă este o modalitate de garantare a executării obligațiilor și o aplicare a principiului – plata creanțelor creditorului poate fi făcută de orice persoană³. Subrogarea garantului ipotecar în drepturile creditorului ipotecar își are explicația în rațiunea că garantul ipotecar, prin executarea obligației garantate, nu face o liberalitate debitorului.

Referințe:

1. Legea cu privire la ipotecă nr.142-XVI din 26.06.2008 // Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2008, 165-166.
2. Codul civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 06.06.2002 // Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, 82-86.
3. Pop L. Drept civil. Teoria generală a obligațiilor. Tratat. Ediția a II-a. – Iași: Editura Fundației „Chemarea”, 1998, p.466; O prevedere de principiu în acest sens se conține în art. 581 din Codul civil. Pentru comparație a se vedea art.1474 din noul Cod civil al României.