



GARANȚIILE REALE





General

- ✓ recodifică legile speciale: L449/2001 și L142/2008;
- ✓ uniformizează normele pv gaj și ipotecă (drepturi reale de garanție / "limitate"? DCFR VIII-I:204?);
- ✓ reformează normele pv ipoteca (ex. libertatea ipotecii de rang inferior);
- ✓ abandonează normele pv protecția consumatorului.



Protecția creditorului gajist (CG)

1. Prescrierea creanței garantate nu împiedică executarea gajului, art.282:

- nu și a altor bunuri;
- doar pentru achitarea capitalului și cheltuielilor de executare, nu și %, % de întârziere, penalități și alte accesorii;
- ≤ 2 ani de la data invocării față de creditor a expirării prescripției.

2. Gajul este valabil dobândit chiar dacă

- DG este înscris ca proprietar în registrul de publicitate (art.283/5, efect achizitiv) sau bunul/titlul reprezentativ la purtător se află în posesia lui;
- CG nu a cunoscut și nici nu trebuia în mod rezonabil să cunoască faptul că constituitorul nu este proprietar.



Protecția CG

3. Apărarea dreptului asupra bunului în cazul pretențiilor terților, art.487/1:

- DG este obligat (i) să exercite toate măsurile legale de apărare și (ii) să notifice CG în 3 zile;
- CG poate solicita (i) executarea anticipată a obligației și (ii) repararea prejudiciului;
- dacă DG nu se apără (incl încheie tranzacție), CG poate exercita măsurile de apărare ale DG pe cale oblică, iar DG va compensa cheltuielile.

4. Dreptul de a nu vinde, art.494(2):

- să transmită în locațiune bunul gajat, contra chiriei comercial rezonabile;
- să acorde licențe cu plată pv creațiile intelectuale protejate.



Protecția debitorului gajist (DG)

1. Obiectul gajului:

- banii din conturi atât bancare, cât și deschise la alți PSP.

2. Dreptul la opoziție, art.507



Executare silită

Vânzarea este ”comercial rezonabilă” dacă are loc

- conform regulilor din contract, sau
- conform regulilor din lege (art.505/1): (i) în mod obișnuit și la prețul valabil pe o piață organizată; (ii) cf practicilor comerciale rezonabile urmate de cei care vând în mod obișnuit.

 preț mai mare ≠ metoda mai rezonabilă;

 art.505(2) - ”preț comercial rezonabil”



Protecția terțului

- ✓ DG poate cere CG care a vândut bunul cu încălcarea regulilor repararea prejudiciului, nu și anularea vânzării - art.506;
- ✓ prevenirea riscului pretențiilor:
 - CG poate notifica DG condițiile planificate ale vânzării;
 - DG poate face opoziție, procedură expeditivă (5+5 zile);
 - instanța respinge sau admite, stabilind condițiile vânzării;
- ✓ notificarea avizului de executare, art.497:
 - expedit » refuz » mențiune poștaș / publicare MO





? deschise

- apariția (nu opozabilitatea) gajului mobilier din momentul înregistrării;
- autentificarea notarială a contractului de ipotecă (costuri vs. ?);
- ”descrierea suficientă” a bunului ipotecar + denumire, nr cadastral, locație;
- evaluarea independentă a ipotecii.



Ce se întâmplă?

1. Dacă terțul garant a intrat în insolvabilitate, CG poate cere executarea anticipată a creanței / valorificarea gajului?
2. Dacă CG execută gajul terțului garant insolvabil, acesta subrogă CG în raport cu debitorul bun-platnic?