

# Cuprins

---

<b>Abrevieri</b> .....	9
<b>Prefață</b> .....	13
<b>Cuvânt-înainte</b> .....	17
<b>TITLU PRELIMINAR</b> .....	21
<b>Capitolul 1. Introducere</b> .....	21
§ 1. Motivația și importanța cercetării .....	21
§ 2. Scopul lucrării.....	24
§ 3. Limitele cercetării.....	25
§ 4. Metodologia .....	25
§ 5. Planul lucrării.....	26
<b>Capitolul 2. Scurt istoric al privilegiilor și ipotecilor</b> .....	28
§ 1. Dreptul roman și grec .....	28
§ 2. Vechiul drept francez.....	35
§ 3. Dreptul revoluționar francez .....	43
§ 4. Adoptarea Codului civil francez și dificultățile ridicate de acesta .....	46
§ 5. Dreptul românesc .....	48
<b>TITLUL I. REGIMUL JURIDIC AL PRIVILEGIILOR</b> .....	52
<b>Capitolul 1. Preliminarii</b> .....	52
<b>Capitolul 2. Privilegiile conform sistemului Codului civil de la 1864</b> .....	57
§ 1. Chestiuni generale .....	57
§ 2. Privilegiul general asupra mobilelor și imobilelor .....	59
§ 3. Privilegiile generale mobiliare .....	60
§ 4. Privilegiile speciale mobiliare .....	61
§ 5. Privilegiile speciale imobiliare .....	66

<b>Capitolul 3. Privilegiile în sistemul legislativ actual .....</b>	<b>68</b>
§ 1. Noțiune .....	68
§ 2. Obiectul privilegiilor .....	72
§ 3. Caracteristicile privilegiilor .....	75
3.1. Indivizibilitatea privilegiului.....	75
3.2. Caracterul accesoriu.....	76
3.3. Absența unei prerogative de urmărire .....	79
3.3.1. Regula existentă potrivit sistemului normativ actual....	79
3.3.2. Preluarea bunului mobil ipotecat în contul creanței garantate.....	81
3.4. Strămutarea privilegiului .....	83
§ 4. Privilegiile speciale mobiliare reglementate de Codul civil .....	85
4.1. Privilegiul vânzătorului de bunuri mobile .....	85
4.1.1. Cerința transferului de proprietate și creanța garantată.....	85
4.1.2. Condițiile cerute în persoana cumpărătorului.....	87
4.1.3. Existența privilegiului, ca principiu, doar în situația vânzării de bunuri mobile .....	89
4.1.4. Prerogativa de urmărire a vânzătorului de bunuri mobile.....	93
4.2. Privilegiul retentorului de bunuri mobile .....	95
4.2.1. Domeniul de aplicare.....	96
4.2.2. Prerogativele oferite titularului dreptului de retenție asupra unui bun mobil.....	98
4.2.3. Stingerea privilegiului și problema prerogativei de urmărire .....	100
4.3. Cazuri de concurs privind privilegiile speciale mobiliare...	103
4.3.1. Concursul dintre privilegiile speciale mobiliare .....	103
4.3.2. Alte tipuri de concurs .....	106
§ 5. Privilegiile generale .....	110
5.1. Privilegiile generale reglementate de noul Cod de procedură civilă.....	110
5.1.1. Preferința reglementată de art. 865 alin. (1) lit. a) C. pr. civ. ....	116
5.1.2. Preferința reglementată de art. 865 alin. (1) lit. b) C. pr. civ. ....	119
5.1.3. Preferința reglementată de art. 865 alin. (1) lit. c) C. pr. civ. ....	122
5.2. Privilegiile generale reglementate de Codul de procedură fiscală.....	126

5.2.1. Ordinea de preferință consacrată de Codul de procedură fiscală.....	126
5.2.2. Despre privilegiul general pentru creanțele fiscale ....	131
5.3. Privilegiile generale reglementate de legislația insolvenței .....	135
5.4. Posibilitatea creditorilor de a modifica prin acordul lor ordinea de preferință generală, sub imperiul Codului de procedură civilă, Codului de procedură fiscală și Legii nr. 85/2014 .....	147
5.5. Privilegiul general mobilier al asociației de proprietari.....	153
5.6. Incidența Legii nr. 77/2012.....	155
§ 6. Alte privilegii.....	158
6.1. Privilegiile creditorilor moștenirii .....	158
6.2. Privilegiile maritime .....	160
6.2.1. Dispozițiile cuprinse în Codul de comerț .....	161
6.2.1.1. Dispoziții generale .....	161
6.2.1.2. Creanțele privilegiate asupra lucrurilor încărcate pe vas .....	162
6.2.1.3. Creanțele privilegiate asupra navlului .....	163
6.2.1.4. Creanțele privilegiate asupra vasului.....	163
6.2.1.5. Opinii cu privire la privilegiile din Codul de comerț .....	167
6.2.2. Convenția internațională privind unificarea anumitor reguli privitoare la privilegiile și ipotecile maritime, semnată la Bruxelles la 10 aprilie 1926.....	170
6.3. Privilegiile reglementate de O.U.G. nr. 88/1997 și de O.G. nr. 23/2000 .....	176
§ 7. Stingerea privilegiilor .....	178
7.1. Cauze generale de stingere a privilegiilor .....	179
7.1.1. Stingerea creanței și discuții privind prescripția extinctivă.....	179
7.1.2. Renunțarea la privilegiu .....	180
7.2. Cauze de stingere a privilegiilor speciale .....	182
7.2.1. Înstrăinarea bunului.....	182
7.2.2. Transformarea bunului .....	184
7.2.3. Pieirea bunului .....	186
7.2.4. Dobândirea de către creditor a proprietății asupra bunului .....	187
§ 8. Ipotecile mobiliare privilegiate .....	187
8.1. Ipoteca vânzătorului ori a celui care a finanțat cumpărarea unui bun mobil.....	190

8.2. Ipoteca asupra recoltei sau produselor obținute prin valorificarea recoltei .....	193
8.3. Ipoteca finanțatorului de nutrețuri, medicamente sau hormoni.....	193
§ 9. Publicitatea privilegiilor prin Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare .....	194
9.1. Publicitatea legală prin intermediul Arhivei .....	194
9.2. Înscrierea de operațiuni în Arhivă .....	195
9.3. Căutarea înscrierilor în Arhivă.....	198
§ 10. Natura juridică a privilegiilor .....	200
10.1. Calificarea privilegiului ca simplă favoare la plată .....	200
10.2. Implicații ale naturii juridice în materia dreptului internațional privat.....	205
§ 11. Concluzii .....	206
<b>TITLUL II. REGIMUL JURIDIC AL IPOTECILOR IMOBILIARE .....</b>	<b>209</b>
<b>Capitolul 1. Noțiuni generale privind ipoteca imobiliară .....</b>	<b>209</b>
§ 1. Definiție .....	209
§ 2. Caracterul accesoriu al dreptului de ipotecă.....	212
§ 3. Caracterul indivizibil al dreptului de ipotecă .....	214
§ 4. Clasificarea dreptului de ipotecă după modul de constituire .....	215
§ 5. Opozabilitatea și rangul ipotecii .....	221
§ 6. Efectele ipotecii față de terți .....	228
§ 7. Ipotecile asupra navelor și aeronavelor .....	237
<b>Capitolul 2. Ipotecile imobiliare legale .....</b>	<b>240</b>
§ 1. Aspecte generale.....	240
1.1. Noțiune și caracteristici .....	240
1.2. Înscrierea ipotecilor legale .....	244
1.3. Delimitarea față de privilegiile speciale imobiliare .....	252
§ 2. Ipotecile legale reglementate de Codul civil .....	256
2.1. Ipoteca vânzătorului de bunuri imobile.....	256
2.1.1. Creanța garantată .....	256
2.1.2. Titularul creanței.....	258
2.1.3. Dreptul vândut.....	259
2.1.4. Alte situații în afară de vânzare .....	262
2.1.5. Înscrierea ipotecii legale .....	266
2.2. Ipoteca legală a promitentului achizitor.....	269

2.3. Ipoteca legală a finanțatorului .....	275
2.4. Ipoteca legală a creditorului întreținerii ori a credentierului .....	282
2.5. Ipoteca legală a coproprietarilor .....	284
2.5.1. Domeniul de aplicare .....	284
2.5.2. Garantarea sulteii .....	287
2.5.3. Garantarea prețului datorat de coproprietarul adjudecatar .....	289
2.5.4. Garantarea creanței rezultate din evicțiune .....	290
2.6. Ipoteca legală a arhitecților și antreprenorilor .....	293
2.7. Ipoteca legală a legatarilor cu titlu particular .....	304
2.8. Ipoteca legală a autorului lucrării de bună-credință .....	308
2.9. Situația ipotecii reglementate de art. 747 alin. (3) C. civ. ....	310
2.10. Ipoteca legală a gerantului .....	312
§ 3. Ipotece imobiliare legale reglementate de acte normative .....	313
3.1. Ipoteca legală a asociației de proprietari .....	313
3.2. Ipoteca legală din cadrul Programului „Prima casă” .....	317
3.3. Ipoteca legală reglementată de Codul de procedură fiscală .....	323
3.4. Ipoteca legală reglementată de Codul de procedură penală .....	325
3.5. Ipoteca legală reglementată de art. 12 alin. (1) din Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație .....	329
3.6. Ipoteca legală reglementată de art. 15 alin. (4) din Legea 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 .....	330
3.7. Ipoteca legală reglementată de art. 18 din Legea nr. 114/1996 a locuinței .....	330
3.8. Ipotecile legale reglementate de art. 105 din Legea nr. 85/2014 .....	332
§ 4. Concursul dintre ipotecile legale .....	333
<b>Capitolul 3. Ipotecile imobiliare convenționale .....</b>	<b>336</b>
§ 1. Definiție .....	336
§ 2. Caracterele contractului de ipotecă .....	336
2.1. Contract numit .....	336
2.2. Contract accesoriu .....	337

2.3. Contract unilateral.....	340
2.4. Contract cu titlu oneros sau cu titlu gratuit.....	344
2.4.1. Verificarea scopului urmărit de părți.....	344
2.4.2. Importanța clasificării .....	351
2.5. Contract constitutiv de drepturi.....	358
2.6. Contract solemn.....	360
2.6.1. Competența notarului public .....	360
2.6.2. Rațiunea formei autentice .....	363
2.6.3. Redactarea contractului de ipotecă imobiliară .....	366
2.6.4. Răspunderea notarului.....	368
2.6.4.1. Chestiuni generale.....	368
2.6.4.2. Un exemplu practic .....	372
2.7. Contract executoriu .....	375
§ 3. Condițiile de validitate a contractului de ipotecă.....	381
3.1. Capacitatea .....	382
3.1.1. Capacitatea constituitorului ipotecii.....	382
3.1.2. Capacitatea creditorului ipotecar .....	388
3.2. Consimțământ.....	389
3.2.1. Reprezentarea constituitorului ipotecii .....	391
3.2.2. Reprezentarea creditorului ipotecar .....	400
3.3. Obiect.....	403
3.3.1. Obiectul contractului .....	403
3.3.2. Obiectul derivat al raportului juridic.....	403
3.3.2.1. Bunurile care se pot ipoteca.....	404
3.3.2.2. Condițiile pe care trebuie să le întrunească bunurile care se pot ipoteca .....	413
3.4. Cauza .....	419
§ 4. Unele aspecte speciale privind contractul de ipotecă.....	421
4.1. Principiul specializării ipotecii .....	421
4.1.1. Specializarea ipotecii cu privire la bunul ipotecat .....	422
4.1.2. Specializarea ipotecii cu privire la suma garantată .....	423
4.2. Identificarea părților și a cauzei obligației.....	429
4.3. Interdicția contractului pignorativ .....	431
4.3.1. Scurtă privire asupra sistemului anterior noului Cod civil.....	432
4.3.2. Situația actuală în sistemul de drept român .....	435
4.3.3. Modul de operare a contractului pignorativ.....	438
4.3.3.1. Creditorul își rezervă dreptul să devină proprietarul irevocabil al bunului.....	438

4.3.3.2. Dreptul creditorului de a dispune de bun fără formalitățile impuse de lege .....	447
4.3.4. Compatibilitatea pactului pignorativ cu alte contracte în afara celor de garanție.....	448
4.3.5. Concluzii cu privire la interdicția pactului pignorativ .....	453
4.4. Interdicția antihrezei .....	454
§ 5. Drepturile și obligațiile constituitorului de ipotecă .....	457

#### **Capitolul 4. Cesiunea autonomă a dreptului de ipotecă**

<b>imobiliară și schimbarea rangului acesteia .....</b>	<b>461</b>
§ 1. Preliminarii .....	461
§ 2. Cesiunea autonomă a dreptului de ipotecă imobiliară .....	464
2.1. Noțiune .....	464
2.2. Pluralitatea de debitori sau de creditori în cazul unei cesiuni de ipotecă .....	467
2.3. Problema tipului de creditori între care are loc cesiunea de ipotecă .....	468
2.4. Condițiile cerute pentru cesiunea de ipotecă.....	469
2.4.1. Determinarea sumei pentru care se constituie ipoteca.....	469
2.4.2. Condițiile de fond și de formă ale cesiunii .....	471
2.4.3. Înștiințarea debitorului.....	473
2.5. Relația dintre cesiunea dreptului de ipotecă și menținerea dreptului de ipotecă.....	474
2.6. Cazul art. 36 alin. (21) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare.....	479
2.7. Dezmembrarea dreptului de ipotecă.....	480
§ 3. Schimbarea rangului dreptului de ipotecă .....	483
3.1. Condițiile cerute pentru schimbul de rang .....	483
3.2. Limitarea schimbului la valoarea creanței cu rang preferat .....	487
3.3. Cauza de denunțare unilaterală reglementată de art. 2.427 alin. (4) C. civ. ....	488
3.4. Alte acte juridice referitoare la rangul ipotecii .....	489

#### **Capitolul 5. Extinderea și strămutarea ipotecii imobiliare .....**

§ 1. Extinderea ipotecii imobiliare .....	491
1.1. Preliminarii.....	491
1.2. Extinderea ipotecii imobiliare asupra fructelor .....	492