

REVISTA ROMÂNĂ DE DREPT PRIVAT

Totul sub semnul discuției

1/2023

UNIVERSUL JURIDIC

Indexări internaționale: www.heinonline.org www.cceol.com www.ebscohost.com
www.indexcopernicus.com

REVISTA ROMÂNĂ DE DREPT PRIVAT

Director: Valeriu STOICA

Director adjunct: Ionuț-Florin POPA

Redactor-șef: Mircea-Dan BOB-BOCȘAN

Fondator: Marian NICOLAE

Secretar general de redacție: Corina BEGLIGIU

Consiliul științific:

Președinte: Marian Nicolae

Pascal Ancel

– profesor, Université du Luxembourg

Flavius-Antoniu Baias

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea din București

Șerban Beligrădeanu

– doctor în drept, fost redactor-șef, Revista Dreptul

Corneliu Birsan

– profesor emerit, Facultatea de Drept, Universitatea din București, judecător la Curtea Europeană a Drepturilor Omului

Sevastian Cercel

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea din Craiova

Dan Chirică

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca

Viorel Mihai Ciobanu

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea din București

Ion Deleanu

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca

Pascale Deumier

– profesor, Université Lyon 3 Jean Moulin

Michel Grimaldi

– profesor, Universitatea Paris II – „Panthéon Assas”

Vladimir Hanga

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca

Călina Jugastru

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea „Lucian Blaga”, Sibiu

Ioan Leș

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea „Lucian Blaga”, Sibiu

Denis Mazeaud

– profesor, Universitatea Paris II – „Panthéon Assas”

Lucian Mihai

– profesor emerit, Facultatea de Drept, Universitatea din București

Jean Pineau

– profesor, Universitatea din Montréal, Québec

Liviu Pop

– profesor emerit dr. h.c., Facultatea de Drept, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca

Valeriu Stoica

– profesor emerit, Facultatea de Drept, Universitatea din București

Brândușa Ștefănescu

– profesor, Academia de Studii Economice, judecător la Înalta Curte de Casație și Justiție

Ovidiu Ungureanu

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea „Lucian Blaga”, Sibiu

Paul Vasilescu

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca

Colegiul de redacție:

Lucian Bercea

Profesor – Facultatea de Drept, Universitatea de Vest, Timișoara (drept comercial; drept bancar; dreptul creditului)

Radu Bogdan Bobei

Conferențiar – Facultatea de Drept, Universitatea din București (drept comercial internațional)

Luminița Dima

Profesor – Facultatea de Drept, Universitatea din București (dreptul muncii; drept european al muncii)

Răzvan Dincă

Profesor – Facultatea de Drept, Universitatea din București (dreptul proprietății intelectuale; contracte speciale)

George-Alexandru Ilie

Conferențiar – Facultatea de Drept, Universitatea din București (persoana fizică; obligații; teoria generală a dreptului)

Cristina Nicolescu

Conferențiar – Facultatea de Drept, Universitatea din București (dreptul familiei și regimuri matrimoniale)

Ionuț-Florin Popa

Profesor – Facultatea de Drept, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca (obligații; contracte europene și internaționale)

Dan Andrei Popescu

Conferențiar – Facultatea de Drept, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca (drept internațional privat)

Radu-Romeo Popescu

Profesor – Facultatea de Drept, Universitatea din București (succesiuni și liberalități)

Radu Rizoiu

Profesor – Facultatea de Drept, Universitatea din București (persoana juridică; garanții reale și personale)

Sebastian Spinei

Conferențiar – Facultatea de Drept, Universitatea „Lucian Blaga”, Sibiu (drept procesual civil)

Laura Toma-Dăuceanu

Lector – Facultatea de Drept, Universitatea din București (drepturi reale)

Cesiunea și publicitatea ipotecii imobiliare în condițiile noului Cod civil și ale Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare^{*)}

Prof. univ. dr. **MARIAN NICOLAE**

Facultatea de Drept, Universitatea din București

CESSION ET PUBLICITÉ DE L'HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE EN VERTU DU NOUVEAU CODE CIVIL ET DE LA LOI N° 7/1996 SUR LE CADASTRE ET LA PUBLICITÉ IMMOBILIÈRE

RÉSUMÉ

Outre la cession accessoire habituelle de l'hypothèque (avec la cession de la créance hypothécaire) et le changement de rang de l'hypothèque, le nouveau Code civil régit pour la première fois la cession de l'hypothèque séparément du rang de l'hypothèque (art. 2.358, art. 2.427).

Par essence, la cession de l'hypothèque elle-même n'est pas une simple cession de rang en faveur d'un autre créancier chirographaire du débiteur cédé (le créancier hypothécaire), mais un transfert de l'hypothèque en faveur d'un créancier chirographaire du débiteur cédé. Toutefois, il est possible de céder l'hypothèque à la fois en faveur d'un autre créancier chirographaire du débiteur cédé et en faveur du créancier chirographaire d'un débiteur autre que le débiteur cédé et indépendamment du fait que le débiteur cédé (le créancier hypothécaire) soit le débiteur principal ou un tiers garant (caution réelle).

La cession d'une hypothèque (ainsi que le changement de rang de l'hypothèque) ne peut pas aggraver la situation du débiteur cédé (le créancier hypothécaire).

Aux fins de publicité, le transfert de l'hypothèque doit être inscrit (ou inscrit provisoirement) au registre foncier sur la base d'un contrat notarié, et le changement de rang doit être constaté sur la base du contrat de changement de rang.

Mots-clés: registre foncier; cession d'hypothèque immobilière; conditions de validité; conditions d'inscription au registre foncier; hypothèque immobilière; nouveau code civil; publicité immobilière; changement de rang de l'hypothèque.

ASSIGNMENT AND PUBLICATION OF THE REAL ESTATE MORTGAGE SUBJECT TO THE NEW CIVIL CODE AND THE LAW NO. 7/1996 ON LAND REGISTRY AND REAL ESTATE PUBLICATION

ABSTRACT

In addition to the usual accessory assignment of the mortgage (with the assignment of the mortgage claim) and the change of mortgage ranking, for the first time ever, the new Civil Code regulates the assignment of the mortgage separately from the mortgage ranking (Art. 2.358, Art. 2.427).

In essence, the assignment of the mortgage itself is not a simple assignment of rank in favour of another unsecured creditor of the assigned debtor (the mortgagee), but a transfer of the mortgage in favour of an unsecured creditor of the assigned debtor. However, it is possible to assign the mortgage both in favour of another unsecured creditor of the assigned debtor and in favour of the unsecured creditor of a debtor other than the assigned debtor and irrespective of whether the assigned debtor (mortgagee) is the principal debtor or a third party guarantor (collateral security).

Assignment of a mortgage (as well as a change in the ranking of the mortgage) cannot aggravate the situation of the assigned debtor (the mortgagee).

For publicity purposes, the transfer of the mortgage must be registered (or provisionally registered) in the land register on the basis of a notarised contract, and the change of rank must be noted on the basis of the contract of change of rank.

Keywords: *land register; assignment of real estate mortgage; conditions of validity; conditions of registration in the land register; real estate mortgage; new Civil Code; real estate advertising; change of mortgage rank.*

I. Preliminarii

1. INTRODUCERE. DATELE PROBLEMEI

Titularul unei creanțe ipotecare poate să cedeze „la pachet” (Radu Rizoiu) creanța și dreptul de ipotecă, dar, potrivit noului Cod civil, poate să cedeze și dreptul de ipotecă separat de creanța pe care o garantează și, *a fortiori*, poate conveni și schimbarea rangului ipotecii cu un alt creditor ipotecar.

Cu altă ocazie, ne-am ocupat de cesiunea ipotecii imobiliare pe cale accesorie, studiind în principal problematica publicității cesiunii de creanță ipotecară și strămutarea ipotecii imobiliare prin efectul cesiunii¹, iar de această dată atenția va fi îndreptată asupra cesiunii ipotecii imobiliare pe cale separată.

După cum se știe, cesiunea ipotecii imobiliare, pe cale principală, este o noutate absolută în dreptul român și a ridicat sau, după caz, poate ridica o serie de interogații, dacă nu de probleme propriu-zise.

Astfel:

Cesiunea ipotecii imobiliare este o cesiune propriu-zisă sau doar o cesiune de rang?

Cesiunea ipotecii imobiliare poate opera în favoarea oricărui creditor chirografar sau numai în favoarea unui alt creditor chirografar comun?

Cesiunea ipotecii imobiliare poate opera indiferent dacă ipoteca a fost constituită de debitorul principal sau de un terț garant (cauțiunea reală)?

În caz afirmativ, care sunt condițiile de validitate ale cesiunii ipotecii imobiliare?

Ce efecte produce cesiunea ipotecii imobiliare față de cedent, cesionarul ipotecar și debitorul cedat ipotecar?

În sfârșit, dar nu și în ultimul rând, care sunt și cum se realizează formalitățile de publicitate imobiliară în cazul cesiunii ipotecii imobiliare? Sunt acestea identice sau similare cu formalitățile necesare dobândirii ipotecii imobiliare?

*) Prezentul material reprezintă intervenția autorului la Conferința Națională „Dinamica drepturilor și obligațiilor civile”, Craiova, 26-27 mai 2022, cu ocazia decernării titlului de doctor honoris causa dlui academician Liviu Pop, purtând același titlu „Cesiunea și publicitatea ipotecii imobiliare în condițiile noului Cod civil și ale Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare”, însă completată cu aparatul critic limitat la strictul necesar susținerii ideilor și tezelor acolo enunțate și teoretic justificate.

¹ V. M. Nicolae, *Publicitatea cesiunii de creanță*, în AA. VV., *Liber Amicorum Liviu Pop. Reforma dreptului privat în contextul federalismului juridic european* (ed. coord.: Dan Andrei Popescu, Ionuț-Florin Popa), Ed. Universul Juridic, București, 2015, pp. 586-653; *Idem*, *Strămutarea ipotecii în cazul cesiunii de creanță în temeiul Codului civil*, în *Dreptul* nr. 12/2014, pp. 61-79.

2. PLAN

Față de chestiunile juridice mai sus amintite, în această scurtă analiză vom încerca să formulăm un răspuns la acesta, relevând mai întâi sediul materiei (partea a II-a), înfățișând în continuare regimul cesiunii ipotecare imobiliare (partea a III-a) și publicitatea acesteia (partea a IV-a), iar în final, în loc de concluzii, câteva considerații de principiu (partea a V-a).

II. *Sedes materiae*

3. DREPT ROMÂN

a. Enumerare

În afară de noul Cod civil, dispoziții legale care interesează cesiunea și publicitatea cesiunii ipotecii, alături de cesiunea și publicitatea cesiunii de creanță², întâlnim și în alte acte normative, dintre care amintim: art. 37 alin. (19)-(25) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată³, cu modificările ulterioare (*breviter causa*: „*Legea cadastrului*”), precum și art. 155 alin. (5) din Regulamentul de aplicare a acesteia din 2023.

b. Noul Cod civil

În sistemul noului Cod civil, în afara transmisiunii ipotecii imobiliare pe cale accesorie, prin efectul cesiunii de creanță (art. 1.566 sq.)⁴, ca efect al principiului *accessorium sequitur principale*, este reglementată și cesiunea pe cale principală a ipotecii imobiliare (și mobiliare), i.e. separat de creanța ipotecară garantată, iar acest lucru se reflectă, în mod corespunzător, și în privința formalităților de publicitate aferente.

Într-adevăr, potrivit noului Cod civil, dreptul de ipotecă poate fi cedat pe cale principală, separat de creanța garantată, prin însăși **cesiunea ipotecii** [art. 2.358, art. 2.427 alin. (1) teza I]⁵, sau pe cale accesorie, prin cesiunea **creanței ipotecare** (art. 1.566 sq.)⁶.

² Cu privire la publicitatea cesiunii de creanță în noul Cod civil, v. M. Nicolae, *Publicitatea cesiunii...*, cit. supra [nota precedentă], p. 586 sqq.

³ V. M. Of. nr. 720 din 24 septembrie 2015.

⁴ Potrivit noului Cod civil, cesionarul dobândește, automat, prin efectul cesiunii, toate „drepturile de garanție și toate celelalte accesorii ale creanței cedate” [art. 1.568 alin. (1) lit. b)], indiferent dacă în contractul de cesiune se face mențiune sau nu despre aceste accesorii, fiind de principiu că „dacă nu se prevede altfel, bunul accesoriu urmează situația juridică a bunului principal, inclusiv în caz de înstrăinare sau de grevare a bunului principal” [art. 546 alin. (3)].

Textele legale amintite fac aplicarea regulii *accessorium sequitur principale* în materia bunurilor corporale, dar, pentru identitate de rațiune, este valabilă și în materia bunurilor incorporale. V. și art. 542 (regulile aplicabile drepturilor purtând asupra bunurilor de orice fel, corporale și incorporale).

⁵ Cu privire la cesiunea dreptului de ipotecă, separat de creanța garantată, în sistemul noului Cod civil, v. St.I. Vidu, *Garanțiile executării obligațiilor*, în *Tratat elementar de drept civil. Obligațiile de L. Pop, I.-Fl. Popa, St.I. Vidu, Ed. Universul Juridic, București, 2012, nr. 614, pp. 830-832; idem, Garanțiile executării obligațiilor*, în *Drept civil. Obligațiile de L. Pop, I.-Fl. Popa, St.I. Vidu, ed. a II-a, revizuită și adăugită*, Ed. Universul Juridic, București, 2020, nr. 583, pp. 658-660; R. Rizoiu, *Garanții civile*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2022, nr. 206, p. 586 sqq; *idem, Curs de garanții reale*, Ed. Hamangiu, București, 2020, în special nr. 197, p. 441 sqq. *Adde*, pentru un examen aprofundat al cesiunii ipotecii imobiliare, A.-A. Moise, *Cesiunea autonomă a dreptului de ipotecă imobiliară și schimbarea rangului acestuia în condițiile Noului Cod civil*, în *Dreptul nr. 6/2014*, p. 10 sqq.

⁶ Cu privire la cesiunea de creanță în sistemul noului Cod civil, în particular, v. I.-Fl. Popa, *Dinamica obligațiilor – transmisiunea și transformarea obligațiilor*, în *Tratat elementar...*, cit. supra