

Cel mai important atribut al dreptului real de gaj, care pune în valoare conținutul acestuia, este dreptul persoanei în favoarea căreia a fost creat gajul de a pretinde satisfacerea creanței garantate din valoarea bunurilor pe care le-a acceptat în calitate de garanție. Modul și procedura de exercitare a dreptului de gaj stabilită prin Codul Civil al Republicii Moldova din 2003 (*CC*) și Legea R.M. cu privire la gaj din 2001 (*Lege*) oferă o protecție adecvată atât persoanei în favoarea căreia a fost instituit gajul, cât și celeia ce l-a constituit.

Dreptul creditorului gajist de a cere executarea obligațiilor garantate din valoarea bunului gajat poate fi exercitat în cazurile stabilite de lege sau contract, și anume, potrivit prevederilor al.(1) art.487 *CC* și art. 61 al *Legii* mai sus menționate „creditorul gajist poate exercita dreptul de gaj dacă debitorul nu a executat conform contractului sau a executat în mod necorespunzător obligația garantată sau doar o parte a acesteia”. Observăm că **Legea** folosește termenul de „debitor”, pe când în cod se utilizează cea de „debitor gajist”, în acest sens literatura de specialitate se pronunță pentru prima utilizare, deoarece debitor gajist poate fi și o terță persoană conform legii, dar acesta nu poate fi obligat la executarea corespunzătoare o obligației garantate prin gaj<sup>1</sup>.

Datorită caracterului său accesoriu, dreptul de gaj va fi exercitat atunci când obligația principală nu este executată în conformitate cu condițiile acesteia, fiind vorba despre o neexecutare *lato sensu* care include și executarea necorespunzătoare și pe cea tardivă.

Regula generală este că: gajul poate fi pus sub urmărire dacă obligația principală nu este executată la scadență. Totuși, în anumite circumstanțe stabilite de lege, creditorul gajist este îndreptățit să ceară executarea înainte de termen a obligației garantate prin gaj și anume:

- 1) Încetarea dreptului debitorului gajist asupra bunului gajat în temeiurile prevăzute de legislație, de exemplu cazul revedincării bunului gajat de la debitorul gajist de rea-credință de către adevăratul proprietar sau ca urmare a confiscării lui ca sancțiune pentru săvârșirea unei infracțiuni. – art. 433 al. (1) *CC*.

---

<sup>1</sup> Tabuncic Tatiana, Gajul ca mijloc de garanție a executării obligațiilor, Ed. Concordia, Arad 2006, p.140

2) Dispariția bunului gajat, astfel fiind imposibilă urmărirea lui la scadență – atunci când debitorul gajist este debitorul obligației garantate prin gaj, în caz contrar norma nu este aplicabilă. – art.487, al.(1)CC

Creditorul gajist, de asemenea are dreptul să ceară executarea înainte de termen a obligației garantate prin gaj, iar în cazul neexecutării să urmărească bunul gajat, dacă debitorul gajist:

- a) a încălcat regulile unui gaj următor (art.480CC);
- b) a înstrăinat gajul contrar regulilor din art.477 al.(3)CC;
- c) nu a executat obligațiile prevăzute de art.477 al.(6)CC;
- d) nu se află în posesia bunului gajat, conform condițiilor contractului de gaj;
- e) a încălcat regulile de înlocuire a bunului gajat(art.479CC).

Temeiurile de exercitare a dreptului de gaj nu sunt enumerate exhaustiv, putând fi exercitate și în alte cazuri prevăzute de lege sau contract. Alte cazuri în care creditorul gajist va fi în drept să inițieze exercitarea dreptului de gaj pot fi stabilite prin contractul din care se naște obligația principală, cum ar fi de exemplu:

- obținerea creditului sau determinarea de a contracta prin înșelăciune;
- lipsirea debitorului de dreptul de a desfășura anumite activități sau retragerea licenței;
- schimbarea proprietarului persoanei juridice debitor gajist;
- scăderea venitului și apariția unor dificultăți financiare de natură a periclitateze executarea obligațiilor garantate;
- pornirea unui proces judiciar patrimonial împotriva debitorului sau depunerea cererii de dizolvare, reorganizare a debitorului fără acordul creditorului.

La fel nu se exclude înserarea în contract a unor clauze ce ar echivala cu neexecutarea obligației, cum ar fi de exemplu: neexecutarea de către debitorul gajist a obligației de informare a creditorului gajist despre schimbarea domiciliului, sediului, viciilor bunului gajat cunoscute de către debitor la momentul încheierii contractului de gaj.

Unii autori consideră că aceste temeuri pot constitui premise de exercitare a dreptului de gaj, doar dacă există argumente temeinice care demonstrează că încălcările comise de către debitorul gajist lezează drepturile creditorului gajist. Deoarece nu orice acțiune a debitorului gajist este ne natură de a încălca drepturile, de exemplu înstrăinarea bunului gajat conform art.477 al.(6)CC este interzisă, totuși nerespectarea ei nu atrage lezarea drepturilor creditorului, deoarece el își valorifică dreptul de gaj indiferent în mâinile cui se află bunul gajat.

Creditorul gajist, în prezența unui temei din cele enumerate mai sus, are tripla opțiune:

- (1) să vândă el însuși bunul gajat;
- (2) să-l vândă sub controlul instanței de judecată;
- (3) să obțină gajul în posesiune pentru a-l administra.

Aceste modalități sunt enumerate exhaustiv și nu pot fi extinse prin contract, astfel, de exemplu, darea în plată, adică dobândirea proprietății bunului gajat în contul creanței garantate este nulă.

Unii autori<sup>2</sup> consideră că nimic nu împiedică părțile să convină asupra transmiterii obiectului gajat în proprietatea creditorului gajist prin încheierea unui contract de vânzare-cumpărare cu direcționarea prețului la stingerea obligației garantate sau prin novație – adică înlocuirea obligației garantate prin acordul părților cu o altă obligație – nu cred că este adecvată, deoarece nu corespunde finalității gajului și intereselor creditorului gajist care dorește să-și valorifice creanța inițială nu să o înlocuiască cu alta.

Alegerea modalităților de exercitare a dreptului de gaj ține de discreția creditorului gajist, care totuși se va orienta pentru obținerea celui mai bun rezultat pentru ambele părți.

Luarea în posesie în scop de administrare operează în special în cazul ipotecii de întreprinzător, când scopul creditorului nu este atât de a vinde rapid bunul gajat, cât de a-l administra eficient pentru a-l păstra în calitate de complex

---

<sup>2</sup> Roger Gladei, Gajul, Ghidul judecătorului în materie civilă și comercială a Republicii Moldova, Chișinău 2004

patrimonial lucrativ care să producă venituri pentru achitarea creanței garantate. Creditorul gajist sau terțul delegat de el pentru administrarea bunului gajat vor avea drepturile și obligațiile administratorului fiduciar în conformitate cu art. art. 1053 – 1060 *CC* și art. art. 29 – 31 *Lege*.

Înainte de a exercita dreptul de gaj printr-o modalitate sau alta, creditorul gajist trebuie să aștepte expirarea termenului pe care îl are debitorul gajist pentru transmiterea benevolă a bunului gajat către creditorul gajist (art. 488 al. 4 *CC*). Acest termen nu poate fi mai mic de **10 zile** pentru un bun mobil și **20 zile** pentru un bun imobil. Instanța de judecată poate reduce acest termen dacă sunt prezente circumstanțe care ar conduce la pierirea sau distrugerea bunului gajat. Ca excepție, participanții profesioniști la piața valorilor mobiliare, în calitate de creditori gajisti ce dețin un gaj asupra valorilor mobiliare le pot lua în posesiune sau vinde fără respectarea termenului respectiv. (art. 66 *Lege*).

În cazul exercitării dreptului de gaj trebuie respectat gradul de prioritate al gajului, care se stabilește în dependență de consecutivitatea apariției dreptului de gaj. Creditorul de rang superior are prioritate în exercitarea dreptului său de gaj față de creditorii de rang inferior. Creanța celui din urmă se satisface doar după satisfacerea totală a creanței primului. Această ordine poate fi schimbată astfel încât creditorul gajist de rang inferior să fie satisfăcut înaintea creditorului de rang superior: pentru aceasta este necesar acordul scris al fiecărui creditor de rang superior, care va produce efecte doar după înregistrarea lui în registrul gajului.

Dacă creanța este garantată cu mai multe bunuri, creditorul gajist poate decide asupra consecutivității de urmărire a bunurilor gajate. El poate să exercite, la alegerea sa, simultan sau succesiv dreptul de gaj asupra bunurilor gajate, fără a face distincție dacă sunt ale debitorului sau ale unui terț debitor gajist. Dacă părțile au stabilit o consecutivitate de urmărire a bunurilor gajate, creditorul este obligat să le respecte.<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> M. Buruiană, Particularitățile examinării litigiilor ce țin de gaj și registrul bunurilor imobile, Manualul judecătorului la examinarea pricinilor civile, Chișinău 2007

Unii autori consideră că în virtutea faptului că debitorul gajist îl garantează subsidiar pe debitor, ar fi corect de inclus în **Lege** prevederea că dacă în garantarea unei obligații este constituit, pe lângă gajul debitorului și gajul terțului, terțul poate cere creditorului să înceapă executarea dreptului de gaj cu bunurile debitorului<sup>4</sup>. Proiectul Codului civil prevedea situația în care unul din bunurile gajate era grevat cu o sarcină, titularului ei îi era recunoscut dreptul de a cere exercitarea dreptului de gaj cu prioritate din bunul care nu era grevat<sup>5</sup>, prevedere ce avea drept scop evitarea abuzurilor excesive din parte creditorului gajist la exercitarea dreptului său de gaj.

Prezintă particularități și exercitarea dreptului de gaj asupra Valorilor mobiliare, unde creditorul gajist are următoarele opțiuni<sup>6</sup>:

- 1) să vândă însuși acțiunile gajate, cu acordul debitorului gajist;
- 2) să vândă acțiunile gajate sub controlul instanței de judecată.

Creditorul gajist este în drept să le vândă sub nume propriu pe piața bursieră sau extrabursieră, ținând cont de regulile privind tranzacționarea lor pe piața secundară. După vânzare, creditorul gajist este obligat să elibereze noului proprietar o declarație scrisă despre radierea gajului din registrul deținătorilor de valori mobiliare, care împreună cu contractul de vânzare-cumpărare se prezintă registratorului independent pentru radierea gajului din registru.

La fel specifică, este exercitarea dreptului de gaj în cazul în care obiectul acestuia îl reprezintă un drept de creanță care cade sub incidența dispozițiilor generale cu privire la urmărirea bunurilor mobile, totuși, în virtutea particularităților obiectului dat, în lipsa unor prevederi legale speciale, practica judiciară va fi cea care va determina procedura specifică în cazul dat.

Ținem să menționăm că, în Proiectul Codului Civil era un articol care expres reglementa problema dat și anume art. 750 intitulat „Exercitarea dreptului de gaj sau ipotecă asupra creanțelor grevate sau ipotecate”<sup>7</sup>. Conform prevederilor art. mai sus menționat, în caz de existență a temeiurilor, creditorul gajist este

---

<sup>4</sup> Tabuncic Tatiana, Gajul ca mijloc de garanție a executării obligațiilor, Ed. Concordia, Arad 2006.

<sup>5</sup> Proiectul Codului Civil, Drept Modovean nr.1 din 2002, Ed. Cartier Juridic, Chișinău 2002.

<sup>6</sup> Regulamentul privind gajul valorilor mobiliare corporative, aprobat prin Hot.BNM nr.4/4 din 06.02.2003.

<sup>7</sup> Proiect Codului Civil, art.750.

îndreptătit la încasarea creanței și debitorul nu poate efectua plăți decât către el. Creditorul gajist are dreptul la încasarea creanței pecuniare doar în măsura în care această este necesară pentru satisfacerea pretențiilor sale. În măsura în care încasarea este îndreptătită el poate solicita și ca această creanță să-i fie cedată în loc de plată, iar dacă prestația debitorului terț constă în transmiterea unui bun, creditorul gajist obține după prestare un drept asiguratoriu accesoriu asupra acestui bun și are drept să-l valorifice. Consider că ar fi binevenit reglementarea expresă de către legislația în vigoare aferentă gajului în ceea ce privește exercitarea dreptului de gaj asupra creanțelor, pentru că reprezintă un obiect specific și ar putea apărea disensiuni la realizarea lui în practică.

Posedă particularități și modul de satisfacere a creanțelor creditorului gajist din valoarea bunurilor gajate ale debitorului în privința căruia a fost intentat procesul de insolvență. Legea insolvenței din 2001 include în premieră, și bunurile gajate în componența masei debitoare, dar fără a face o distincție dintre drepturile debitorilor chirografari și celor garantași. Astfel, acești din urmă sunt îndreptățiți la satisfacerea prioritară a capitalului împrumutat<sup>i</sup>, a dobânzii și a cheltuielilor aferente din contul bunului gajat. Bunurile gajate vor fi administrate sau vândute silit de către administratorul insolvenței, numit de creditorii. Creditorul gajist va formula creanțele garantate cu ocazia adunării creditorilor și este în drept să propună administratorului condiții mai avantajoase de valorificare a gajului, ultimul fiind obligat să țină cont de ele. Creditorul gajist va obține suma realizată din valorificarea gajului după deducerea cheltuielilor de validare și valorificare.

Dacă creditorul gajist renunță la dreptul de executare prioritară a creanței sau creanța garantată nu este executată integral din valoarea bunului gajat, el devine creditor chirografar pentru creanța care nu mai este prioritară sau pentru partea creanței neacoperită în mod prioritar,

---

<sup>i</sup> Comentariul Codului Civil, Vol.I, art.487, Roger Gladei.