

Alisa A. BELU  
Lawyer, Bucharest Bar Association

# ENFORCEMENT OF MORTGAGE CONTRACT

Methodological  
article

---

## Keywords

Mortgage Contract,  
Enforcement,  
Bank Account

---

## JEL Classification

K12

---

## Abstract

A chattel mortgage contract is the expression of a real guarantee that gives the creditor precedence over other creditors, in addition to the general pledge upon the belongings of the debtor. It refers to the sale of mortgaged movable assets, exclusively or prioritized in favor of the mortgaging creditor, in case the debtor does not comply with his / her commitments, under the signed mortgage contract. Beginning from this purpose, shared by both sides (as the chattel mortgage contract is synallagmatic), in case the debtor is unable to fulfill his / her commitments, the sides reach a situation of enforcement of the signed chattel mortgage contract. Given the legal status of the chattel mortgage contract [Art. 2387-2477 Noul Cod Civil , Universul Juridic, București, 2016, ISBN 978-606-673-792-0], the principle of binding force of the contract and the principle according to which signed legal conventions will entail legal effects, the Romanian law maker developed the proper legal framework for the enforcement of the chattel mortgage contract. [art. 622 si urm. Noul Cod de Procedură Civilă, ed. Hamangiu, București, 2016, ISBN 978-606-27-0459-9].

## Introducere

Un prim aspect cu incidență majoră asupra punerii în executare silită a Contractului de Ipotecă Mobiliară este Obiectul contractului de ipotecă Mobiliară. Astfel, ulterior încuviințării executării silită de către instanța de executare, executorul judecătoresc urmează analiza obiectul Contractului de Ipotecă Mobiliară pentru a duce la îndeplinire mandatul cu care a fost învestit de către creditorul urmăritor.

### 1. Obiectul determinabil al contractului de ipotecă mobiliară

Obiectul Contractului de Ipotecă Mobiliară este reglementat de art. 2389 Noul Cod Civil care enumeră o serie de bunuri mobile ce pot face obiectul ipotecii, litera „l” a acestui articol dispunând că pot face obiectul ipotecii mobiliare „orice alte bunuri mobile, corporale sau incorporeale”.

Ceea ce este de observat este faptul că nu se ridică probleme deosebite atunci când în cuprinsul Contractului de Ipotecă Mobiliară părțile stabilesc expres și limitativ bunurile ce fac obiectul acestuia, individualizându-le în mod expres, caz în care obiectul ipotecii este determinat, problema juridică apărând cu adevărat în cazul în care obiectul Contractului de Ipotecă Mobiliară este determinabil. În acest sens, își gasește aplicabilitatea în cauză art. 2391 Noul Cod Civil, articol care reglementează descrierea bunului ipotecat pe care trebuie să o respecte părțile semnatare ale Contractului de Ipotecă Mobiliară. Acest text de lege se referă la ipoteca asupra unui bun care nu este individualizat, cum ar fi ipoteca asupra unei universalități de bunuri și ipoteca asupra contului.

În practică însă, obiectul Contractului de Ipotecă Mobiliară pune serioase probleme atât pentru executorul judecătoresc ce trebuie să identifice obiectul ipotecii mobiliare cât mai aproape de voința părților cât și pentru creditor, având în vedere faptul că prin contestația la executare ce vizează titlul executoriu, debitorul încearcă să se sustragă de la executarea silită a contractului semnat, invocând tocmai neîndeplinirea cerințelor legale ale obiectului Contractului de Ipotecă Mobiliară. Așadar, potrivit doctrinei de specialitate, „[...] se poate face contestație și în cazul în care sunt necesare lămuriri cu privire la înțelesul, întinderea sau aplicarea titlului executoriu care este susceptibil de interpretări, ce necesită clarificări și interpretări.” [Leș I., „Tratat de Drept Procesual Civil Volumul II Căile de Atac Procedurile Speciale Executarea Silită Procesul Civil Internațional conform Codului de Procedură Civilă Republicat”, Universul Juridic, București, 2015, ISBN 978-606-673-334-2]

Așa cum se reține și în doctrina de specialitate, „Descrierea bunului, așa cum este dezvoltată în alin. 3, trebuie în cele din urmă, să fie de natură să ducă, în caz de executare, la

identificarea bunului ipotecat, de aceea, stipulația potrivit căreia ipoteca grevează toate bunurile mobile sau toate bunurile mobile prezente și viitoare ale constitutorului nu poate avea funcția identificării bunurilor grevate de ipoteca.” [Afrasinei M., Belu-Magdo M., Bleoanca A., Danaila V., Eftimie M., Garbovan D., Gavris M., Mateescu A., Madulescu E., Morozan F., Carolina N., Oprina E., Puschin C., Raducan G., Rohnean D., Stoian M., Tit N., „Noul Cod Civil comentarii, doctrină jurisprudență, vol. III”, Hamangiu, București, 2012, ISBN/ISSN 978-606-522-733-0]

**În reglementarea anterioară**, Titlul VI din Legea nr. 99/1999 prevede în art. 10 alin. (3) că „Garanția reală poate să aibă ca obiect un bun mobil individualizat sau determinat generic ori o universalitate de bunuri mobile. În cazul în care bunul afectat garanției constă într-o universalitate de bunuri mobile, inclusiv un fond de comerț, conținutul și caracteristicile acestuia vor fi determinate de părți până la data constituirii garanției reale. În acest caz nu este necesar ca părțile care compun bunurile afectate garanției să se afle într-o stare de interdependență funcțională”; Art. 16 alin. (1) Titlul VI din Legea nr. 99/1999 prevede că „Contractul de garanție reală trebuie să conțină o descriere a bunului afectat garanției. Cu toate acestea, bunul afectat garanției poate fi descris prin gen, obiect cu obiect sau prin formula generică „toate bunurile mobile prezente și viitoare”. Toate bunurile mobile reprezintă o descriere suficientă. Dacă însă bunul afectat garanției constă într-o sumă de bani depusă într-un cont bancar, respectivul cont trebuie individualizat în mod distinct”.

**Descrierea cât mai precisă a bunului ipotecat sau a bunurilor ce fac parte din universalitatea de bunuri ipotecate** au o însemnătate deosebită având în vedere faptul că prin înscrierea în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare [Art. 2413 Noul Cod Civil, Universul Juridic, București, 2016 ISBN 978-606-673-792-0] a ipotecii asupra acestor bunuri se determină rangul ipotecii în comparație cu ceilalți creditori cu ipoteca asupra aceluiași bun astfel cum prevede art. 2420 Noul Cod Civil [Art. 2420 alin. 1 Noul Cod Civil, Universul Juridic, București, 2016, ISBN 978-606-673-792-0]. Cu ajutorul acestor elemente pot fi soluționate în mod legal cererile de intervenție formulate de alți creditori într-un dosar de executare silită potrivit procedurii prevăzute de art. 691 și următoarele din Noul Cod de Procedură Civilă. Astfel, se poate stabili rangul fiecărei creanțe și ordinea de prioritate la distribuirea sumelor recuperate din averea debitorului executat silit.

Art. 2372 alin. 2 Noul Cod Civil stabilește că părțile Contractului de Ipotecă Mobiliară trebuie „să facă o descriere suficient de precisă a bunului ipotecat”. Din această dispoziție legală cât și din coroborarea celorlate reglementări ale

obiectului Contractului de Ipotecă Mobiliară observăm faptul că pe de o parte legiuitorul este extrem de permisiv stabilind că obiectul Contractului de Ipotecă Mobiliară poate fi și determinabil, și pe de altă parte, stabilește în sarcina părților obligația de a determina cât mai precis obiectul Contractului de Ipotecă Mobiliară încheiat. În cazul în care obiectul Contractului de Ipotecă Mobiliară nu poate fi identificat ne putem afla în situația unui contract de Ipotecă nul. Principiul determinării obiectului obligației consacrat de art. 1226 alin. 2 Noul Cod Civil impune ca și în cazul Contractului de Ipotecă Mobiliară să putem identifica obiectul său, efectul juridic extrem de important fiind legalitatea procedurii de executare a Contractelor de Ipotecă Mobiliară.

## **2. Analiza obiectului contractului de ipotecă mobilă**

În analiza obiectului Contractului de Ipotecă Mobiliară trebuie observat textul art. 2372 alin. 3 Noul Cod Civil conform căruia „Stipulația potrivit căreia ipoteca poartă asupra tuturor bunurilor debitorului sau asupra tuturor bunurilor prezente și viitoare ale acestuia nu constituie o descriere suficient de precisă în sensul alin. 2.”, alin. 2 al acestui articol stabilind că „Sub sancțiunea nulității, contractul de ipotecă trebuie să identifice constituitorul și creditorul ipotecar, să arate cauza obligației garantate și să facă o descriere suficient de precisă a bunului ipotecat.”. Consider că legiuitorul a încercat să elimine posibilitatea garantării de către debitor cu toate bunurile sale, înlăturând astfel gajul general al creditorilor asupra averii debitorului. Ori, în cazul în care Contractul de Ipotecă Mobiliară nu îndeplinește aceste condiții impuse de lege suntem în prezența unui contract care nu este încheiat în mod valabil, fiind astfel lovit de nulitate.

Problema care se pune în practică este cum identifică executorul judecătoresc bunul ipotecat în cazul în care în titlul executoriu pe care îl execută există o clauză prin care debitorul garantează îndeplinirea obligațiilor sale cu universalitatea bunurilor mobile prezente și viitoare. Astfel de clauze contractuale se întâlnesc în Contractele de Ipotecă Mobiliară având în vedere faptul că textele legale ce reglementează obiectul contractului de ipotecă sunt destul de permissive, creând posibilitatea de a se constitui un drept de ipotecă și asupra bunurilor viitoare (art. 2387 Noul cod Civil), asupra universalității de fapt (art. 2357 Noul Cod Civil), **descrierea acestor bunuri trebuind să fie destul de precisă și să permită în mod rezonabil identificarea obiectului său.**

## **3. Bunurile afectate activității unei întreprinderi**

Rămânând la analiza obiectului Contractului de Ipotecă Mobiliară în cazul în care în cuprinsul acestuia este inserată o clauză în sensul garantării îndeplinirii obligațiilor debitorului cu toate bunurile mobile prezente și viitoare, apreciem faptul că o

astfel de clauză reprezintă o ipotecă asupra universalității de fapt a bunurilor debitorului. Analizând un astfel de contract, considerăm că un aspect foarte important ce trebuie avut în vedere de executorul judecătoresc pentru a determina obiectul concret al contractului cu executarea căruia a fost investit este analiza specificului activității derulate de către debitor. Astfel, trebuie ca executorul judecătoresc să țină cont și de dispozițiile art. 2368 Noul Cod Civil conform căruia „Ipotecă convențională asupra unei universalități de bunuri mobile sau imobile, prezente ori viitoare, corporale sau incorporale, nu poate fi consimțită decât cu privire la bunurile afectate activității unei întreprinderi.”.

Așadar, universalitatea de bunuri prezente și viitoare ipotecate de debitor trebuie raportată la specificul activității debitorului, fiind vorba despre bunuri care, împreună sunt afectate unui scop comun, și anume desfășurarea unei activități de către o întreprindere. Potrivit doctrinei de specialitate, „În mod similar, orice bun care intră în universalitate (prin îndeplinirea criteriilor de afectare definite de către constituitorul universalității) va fi grevat de ipotecă. Această circulație a bunurilor către și dinspre universalitate conferă o valoare pecuniară universalității. Deși universalitatea poate supraviețui și în lipsa unui conținut concret (art. 2357 alin. 2 Noul Cod Civil), valoarea sa este dată în principal de valoarea bunurilor afectate a face parte din universalitate. De vreme ce ipoteca poartă asupra valorii universalității, iar această valoare își extrage seva din valoarea bunurilor componente, este logic ca ipoteca să greveze fiecare dintre bunurile din interiorul universalității și doar pe perioada în care ele fac parte din universalitatea de fapt respectivă.” [Rizoiu R., „Ipoteci Mobiliare, Volumul III Conținutul Contractului de Ipotecă”, Universul Juridic, București, 2013, ISBN 978-606-673-184-3]. Respectarea dispozițiilor legale privitoare la ipoteca asupra universalității de bunuri înlătură ipoteca asupra bunurilor individual determinat. Așadar, ipoteca asupra universalității de bunuri nu trebuie să cuprindă o descriere a fiecărui bun ipotecat, sens în care ne-am afla în ipoteza unei ipoteci individuale, reglementate în mod separat de către legiuitor. Tot în doctrina de specialitate se apreciază că „În privința ipotecii asupra universalității, descrierea naturii și conținutului asupra acesteia presupune o determinare a categoriei și calității bunurilor care o compun, a întreprinderii căreia îi sunt afectate, a condițiilor de exploatare etc.”. [Afrasinei M., Belu-Magdo M., Bleoanca A., Danaila V., Eftimie M., Garbovan D., Gavis M., Mateescu A., Madulescu E., Morozan F., Carolina N., Oprina E., Puschin C., Raducan G., Rohnean D., Stoian M., Tit N., „Noul Cod Civil comentarii, doctrină jurisprudență, vol. III”, Hamangiu, București, 2012, ISBN/ISSN 978-606-522-733-0].

#### 4. Ipoteca Mobiliară asupra fructelor

Mai mult, este firesc ca în cazul valorificării unor bunuri ce fac parte din universalitatea afectată de dreptul de ipotecă al creditorului, dreptul său de ipotecă să se transfere și asupra fructelor bunurilor ce compun universalitatea ipotecată. Pentru o și mai bună argumentare a ipotecii asupra fructelor universalității ipotecate arătăm că una din caracteristicile dreptului de ipotecă este că acesta conferă titularului său prerogativa urmării bunului ipotecat în mâna oricui s-ar afla (art. 2345 Noul Cod Civil). [Art. 2345 Noul Cod Civil, Universul Juridic, București, 2016, ISBN 978-606-673-792-0]. Având în vedere acest aspect, în mod corect și legal ipoteca se extinde și asupra fructelor bunurilor ipotecate, numai în acest sens ipoteca putând produce efectele juridice preconizate de legiuitor beneficiarilor săi. În plus față de aceste considerente, prin înscrierea în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare a dreptului de ipotecă, și văzând dispozițiile art. 2345 alin. 2 Noul Cod Civil, ipoteca asupra fructelor bunurilor ipotecate poartă același rang pe care îl purta și asupra bunurilor ce au fost valorificate. Prin urmare, executorul judecătoresc trebuie să țină cont și de această caracteristică extrem de importantă a bunului ipotecat și să urmărească valorificarea tuturor bunurilor debitorului, chiar și în cazul în care acestea sunt achiziționate prin vânzarea bunurilor ce au făcut parte din universalitatea ipotecată, soluție legală ce este descrisă și de legiuitor în cuprinsul art. 2392 Noul cod Civil. [Art 2392 Noul Cod Civil, Universul Juridic, București, 2016, ISBN 978-606-673-792-0]. Excepția de la extinderea ipotecii asupra produselor este cazul în care vânzarea se realizează în cursul obișnuit al afacerii constituitorului care vinde bunuri de același fel, regulă ce reiese din dispozițiile art. 2393 Noul Cod Civil conform căruia „(1) Cel care achiziționează un bun în cursul obișnuit al activității unei întreprinderi care înstrăinează bunuri de același fel dobândește bunul liber de ipotecile constituite de înstrăinător, chiar dacă ipoteca este perfectă, iar dobânditorul cunoaște existența acesteia. (2) În acest caz, ipoteca se strămută asupra prețului sau altor bunuri rezultate din înstrăinarea bunului ipotecat.”

În doctrina de specialitate se apreciază în sensul că, „Ca efect al prerogativei urmării bunului ipotecat, ipoteca grevează bunul ipotecat indiferent de titularul acestuia sau de raporturile juridice ulterioare care au ca obiect bunul în cauză. Din analiza modului în care funcționează principiul subrogației reale în materie ipotecară se poate deduce principiul conform căruia ipoteca își extinde efectele și asupra bunurilor cu privire la care se răsfrânge într-un fel valoarea bunului ipotecat inițial. Din îngemănarea celor două reguli observăm că ipoteca nu părăsește bunul grevat fără acordul expres sau tacit al creditorului ipotecar.” [Rizoiu R., „Ipoteci Mobiliare, Volumul III Conținutul

Contractului de Ipotecă”, Universul Juridic, București, 2013, ISBN 978-606-673-184-3].

#### 5. Ipoteca asupra contului bancar

O altă reglementare extrem de importantă în ceea ce privește obiectul Contractului de Ipotecă Mobiliară și pe cale de consecință procedura executării silite a acestuia este alin. 6 al art. 2391 Noul Cod Civil conform căruia „dacă ipoteca poartă asupra unui cont bancar, acesta trebuie individualizat în mod distinct în contractul de ipotecă.”. Cu alte cuvinte, legiuitorul a statuat în mod expres în ceea ce privește ipoteca asupra contului în sensul că aceasta trebuie să fie extrem de precisă. În acest caz, executorul judecătoresc va trebui să aibă în vedere punerea în executare silită și prin urmare poprirea să vizeze doar contul indicat în Contractul de Ipotecă Mobiliară precum și în avizul publicat în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare. În general, părțile indică unitatea bancară la care a fost deschis contul și codul IBAN al acestuia, iar în cazul în care contul nu este încă deschis, se obișnuiește inserarea în Contractul de Ipotecă Mobiliară a sintagmei „ipoteca poartă asupra oricărui cont curent deschis la banca X”. În cel din urmă exemplu, este necesară încheierea unui act adițional la contract prin care să se indice în mod expres codul IBAN al contului obiect al ipotecii.

În jurisprudență instanțele de judecată au apreciat că „Dacă bunul afectat garanției constă într-o sumă de bani depusă într-un cont bancar, respectivul cont trebuie individualizat în mod distinct. *Per a contrario*, conturile bancare neindividualizate în mod distinct nu sunt afectate de garanția reală mobilă constituită în favoarea băncii, ci sunt supuse doar dreptului de gaj general al creditorilor chirografari, astfel încât și publicitatea prin Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare trebuie făcută numai cu privire la conturile individualizate de părți în contractul de gaj”. [C. A. Craiova, s. com., dec. nr. 36/2010, în Legalis].

**Importanța indicării în mod expres a datelor contului ipotecat și a perfectării Contractului de garanție reală mobilă prin înscrierea în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare** [Art. 2409 alin. 1 Noul cod Civil, Universul Juridic, București, 2016, ISBN 978-606-673-792-0] este redată și în Sentința pronunțată de Curtea de Apel Alba Iulia, conform căreia „Contractul de garanție reală mobilă trebuie să conțină o descriere a bunului afectat garanției, iar când acest bun constă într-o sumă de bani depusă într-un cont bancar, respectivul cont trebuie individualizat în mod distinct. Între părți nu a fost încheiat la data acordării creditului niciun contract de garanție mobilă, iar mențiunea cuprinsă în contractul de credit referitoare la garanție nu are valoarea unui contract și nu îndeplinește exigențele legii, întrucât nu menționează conturile asupra cărora s-a constituit garanția. Astfel, garanția reală mobilă se constituie numai pe baza unui contract de garanție. Or, un asemenea contract nu s-a încheiat

la data acordării creditului, ci numai ulterior. Contractul de garanție reală mobilă s-a încheiat între bancă și debitoare, asupra conturilor, având în vedere creditul acordat de bancă conform contractului de credit și pentru că contractul de credit prevede că sumele reprezentând capital plus dobânzi, comisioane și celelalte costuri sunt garantate prin garanție reală mobilă asupra soldurilor identificate. Susținerea băncii că în contractul de credit este cuprins și contractul de garanție și că acea clauză are valoarea unui contract de garanție este de circumstanță. Dacă această afirmație ar fi conformă legii, nu avea rost încheierea noului contract de garanție, ulterior, pentru contractul de credit inițial.” [C. A. Alba Iulia, s. civ., dec. nr. 237/2009, în Jurindex].

### Concluzii

Având în vedere toate aspectele tratate în prezenta lucrare pentru evitarea contestațiilor la executare, evitarea tergiversării procedurii executării silite și pentru derularea temeinică și legală a procedurii executării silite a Contractelor de Ipotecă Mobilă este imperios necesar ca toate părțile implicate în încheierea unui astfel de act ce reprezintă titlu executoriu trebuie să respecte cu strictețe normele legale indicate și să aibă reprezentarea efectelor actelor astfel încheiate. Astfel, în ceea ce privește obiectul Contractului de Ipotecă Mobilă normele legale trebuie interpretate și aplicate în mod corespunzător pentru a fi în concordanță cu voința reală a părților și pentru a produce efectele juridice avute în vedere de legiuitor atât în sensul respectării legalității circuitului economic cât și în sensul producerii efectelor juridice scontate de părți.

### Bibliografie

- [1] Art. 2387-2477 Noul Cod Civil, Universul Juridic, București, 2016, ISBN 978-606-673-792-0
- [2] art. 622 și urm. Noul Cod de Procedură Civilă, ed. Hamangiu, București, 2016, ISBN 978-606-27-0459-9
- [3] Leș I., „Tratat de Drept Procesual Civil Volumul II Căile de Atac Procedurile Speciale Executarea Silită Procesul Civil Internațional conform Codului de Procedură Civilă Republicat”, Universul Juridic, București, 2015, ISBN 978-606-673-334-2
- [4] Afrasinei M., Belu-Magdo M., Bleoanca A., Danaila V., Eftimie M., Garbovan D., Gavris M., Mateescu A., Madularescu E., Morozan F., Carolina N., Oprina E., Puschin C., Raducan G., Rohnean D., Stoian M., Tit N., „Noul Cod Civil comentarii, doctrină jurisprudență, vol. III”, Hamangiu, București, 2012, ISBN/ISSN 978-606-522-733-0
- [5] Art. 2413 Noul Cod Civil, Universul Juridic, București, 2016 ISBN 978-606-673-792-0
- [6] Art. 2420 alin. 1 Noul Cod Civil, Universul Juridic, București, 2016, ISBN 978-606-673-792-0

- [7] Rizoiu R., „Ipoteci Mobiliare, Volumul III Conținutul Contractului de Ipotecă”, Universul Juridic, București, 2013, ISBN 978-606-673-184-3
- [8] Afrasinei M., Belu-Magdo M., Bleoanca A., Danaila V., Eftimie M., Garbovan D., Gavris M., Mateescu A., Madularescu E., Morozan F., Carolina N., Oprina E., Puschin C., Raducan G., Rohnean D., Stoian M., Tit N., „Noul Cod Civil comentarii, doctrină jurisprudență, vol. III”, Hamangiu, București, 2012, ISBN/ISSN 978-606-522-733-0
- [9] Art. 2345 Noul Cod Civil, Universul Juridic, București, 2016, ISBN 978-606-673-792-0
- [10] Art 2392 Noul Cod Civil, Universul Juridic, București, 2016, ISBN 978-606-673-792-0
- [11] Rizoiu R., „Ipoteci Mobiliare, Volumul III Conținutul Contractului de Ipotecă”, Universul Juridic, București, 2013, ISBN 978-606-673-184-3
- [12] C. A. Craiova, s. com., dec. nr. 36/2010, în Legalis
- [13] Art. 2409 alin. 1 Noul cod Civil, Universul Juridic, București, 2016, ISBN 978-606-673-792-0
- [14] C. A. Alba Iulia, s. civ., dec. nr. 237/2009, în Jurindex