

GAJUL CONVENȚIONAL ÎN PRISMA NOILOR REGLEMENTĂRI ALE CODULUI CIVIL DIN RM

Maria SLOBOZIANU

Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului, grupa D-2106, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Universitatea Tehnică a Moldovei, Chișinău, Republica Moldova

Autorul corespondent: Slobozianu Maria, e-mail: slobozeanu25@gmail.com

Coordonator științific: Angelina TĂLĂMBUȚĂ, conf. univ., dr., Universitatea Tehnică a Moldovei

Rezumat. *Articolul evidențiază gajul ca un mijloc de garantare ce este reprezentat printr-un bun pus la dispoziția creditorului de către debitor pentru ca acesta din urmă să-și execute obligațiile cu bună-credință. Prezentul articol descrie gajul în general și gajul convențional în special făcând referire la noile reglementări ale Codului civil din Republica Moldova, astfel având scopul de a informa despre importanța cunoașterii avantajelor ce le oferă gajul convențional.*

Cuvinte cheie: *gaj, gaj convențional, creditor, debitor, contract.*

Introducere

În urma analizei naturii juridice a gajului, concluzionăm că, apariția instituției juridice de gaj, oferă posibilitatea oamenilor de a obține o garanție reală asupra unui bun mobil sau imobil. Astfel, gajul permite îndeplinirea firească de către debitor a unor obligații pentru un creditor, în acest mod, asigurându-i celui din urmă o garanție.

Conform doctrinelor, gajul își atestă apariția în secolul al II-lea e.n. Gajul, denumit în perioada romană *pignus*, este acel contract real de garanție în virtutea căruia debitorul remite un lucru creditorului pentru a-i garanta plata [4, p.291].

Astfel, în urma celor relatate, ajungem la ideea că scopul gajului în prezent a rămas același de a exercita o anumită presiune asupra debitorului pentru a-l determina să-și plătească datoria față de creditor. Totuși, putem observa o evoluție a gajului în ceea ce privește reglementarea și dezvoltarea tipurilor de gaj.

Gajul analizat în prisma noilor reglementări ale Codului Civil din RM

Determinând esența gajului convențional vom da mai multe definiții generale cu privire la gaj. Astfel, cuvântul ”gaj” provine din limba franceză – ”gage” și semnifică „o garanție depusă în contul unei datorii sau al executării unei lucrări; bun care se depune drept garanție; amanet, zălog” [6].

Noțiunea legală a gajului este reprezentată în articolul (în continuare art.) 667 al Codului Civil din Republica Moldova (în continuare CCRM) [7] și prevede că ”gajul este dreptul real în al cărui temei titularul (creditorul gajist) poate pretinde, din valoarea obiectului gajului, satisfacerea creanțelor sale garantate cu preferință față de ceilalți creditori ai titularului obiectului gajului (debitorul gajist)”.

Conform dicționarului online, gajul reprezintă un contract accesoriu, unilateral, constitutiv de drepturi reale, conform căruia un debitor garantează achitarea îndatoririlor sale contractuale prin remiterea unui bun mobil creditorului. Acesta mai poate fi înțeles ca o garanție formată din bunuri care fac obiectul unui gaj [5].

Din noțiunile expuse se deduc următoarele caractere juridice ale gajului [3, p.8]:

1. **Gajul este un drept real.** În contextul studiului nostru, dreptul de gaj este un drept real, deoarece el nu acordă titularului prerogativa de a folosi bunul, precum și de a culege fructele. Creditorul gajist este îndreptățit să-și valorifice dreptul său, dar nu în toate cazurile, ci doar dacă debitorul obligației principale nu și-a onorat obligația. Dacă analizăm amanetul (chiar bunul gajat este transmis în posesiunea creditorului gajist), el îl posedă, de regulă, fără a avea

dreptul de folosință asupra lui. Totodată trebuie să menționăm, că caracterul real al gajului acordă creditorului gajist două prerogative: *dreptul de urmărire și dreptul de preferință*.

2. **Gajul este un drept accesoriu.** Analizând contractul de gaj, ajungem la concluzia că scopul gajului este de a garanta executarea obligațiilor, de unde rezultă caracterul accesoriu al gajului care depinde de un raport *obligațional*, fiind condiționat în timp de durata lui. Cu alte cuvinte, există atâta timp cât există obligația pe care o garantează.

Gajul convențional analizat în prisma noilor reglementări ale Codului Civil din RM

Referitor la gajul convențional analizat în prisma reglementărilor din CCRM, putem menționa că, de cele mai multe ori gajul apare în baza contractului, de aceea cunoașterea informațiilor generale despre constituirea, exercitarea și încheierea contractului de gaj sunt importante pentru cetățenii Republicii Moldova.

Analizând legislația în vigoare, nu găsim o definiție a contractului de gaj, sarcina respectivă fiind a doctrinei. Astfel, legiuitorul a lăsat definirea contractului de gaj doctrinei de specialitate.

Majoritatea doctinarilor definesc *contractul de gaj ca acord de voință dintre creditorul gajist și debitorul gajist prin care acesta din urmă grevează un bun mobil, corporal sau incorporeal, pentru garantarea executării unei obligații civile sau comerciale* [3, p.36].

Sușinem opinia unor autori [1, p.545] privind definirea contractului de gaj, unde trebuie să se țină cont de următoarele:

- contractul de gaj este un acord de voință dintre două sau mai multe persoane;
- este un contract, unde scopul este de a garanta executarea obligației dintr-un raport juridic obligațional principal;
- părțile contractului de gaj sunt creditorul gajist și debitorul gajist. Calitatea de creditor gajist și creditor al obligației principale se întrunesc într-o singură persoană. Calitate de debitor gajist poate să aibă atât debitorul din obligația principală cât și un terț. Totodată, ținem să menționăm că, dacă debitorul gajist este un terț, contractul de gaj se încheie cu persoana terță;
- obiectul contractului de gaj sunt bunurile care se află în circuitul civil;
- contractul de gaj se încheie în formă scrisă. De la această regulă fac excepție: contractul de amanet și contractul de gaj al bunurilor, transmiterea cărora necesită autentificare notarială.

Analizând art. 684 din CCRM putem enumera condițiile de bază pe care trebuie să le conțină contractul de gaj [7]:

- numele și prenumele (în cazul în care o parte este persoană fizică), denumirea părților (în cazul în care părțile sunt persoane juridice);
- domiciliul (în cazul în care o parte este persoană fizică), sediul părților (în cazul în care părțile sunt persoane juridice);
- acordul expres al debitorului gajist de a constitui gajul în favoarea creditorului gajist;
- descrierea bunului gajat, iar în cazul ipotecii, suplimentar se va indica valoarea de piață și valoarea de înlocuire a bunului ipotecat, stabilite în raportul de evaluare;
- esența și scadența obligației garantate prin gaj, suma maximă garantată a acesteia, fără dobânzi și cheltuieli, precum și modul de determinare a sumelor adiționale garantate prin gaj;
- tipul gajului (aici se indică dacă gajul este cu deposedate, de exemplu: amanetul, sau fără deposedare) [7].

Totodată legiuitorul menționează că părțile pot include în contract și alte clauze, care, însă nu pot contraveni legislației, documentelor de constituire, etc. [7].

Este cert faptul, căci pentru a încheia un contract de gaj, părțile trebuie neapărat să-și cunoască drepturile și obligațiile.

Dacă recurgem la literatura de specialitate, prin „efecte ale contractului se are în vedere crearea, modificarea și stingerea drepturilor și obligațiilor între persoanele care l-au încheiat” [1, p.137].

Conform art. 723 CCRM [7], debitorul gajist și creditorul gajist sunt liberi să stabilească drepturile și obligațiile fiecăruia dintre ei, dacă legea nu prevede altfel. De aici rezultă că prin efectele gajului se înțelege ansamblul drepturilor și obligațiilor participanților la raportul juridic [3, 127].

În continuarea analizei noastre, ajungem la concluzia că în afară de condițiile de fond, la încheierea contractului de gaj este necesar de a respecta cerințele față de formă. Astfel, pentru a proteja interesele părților legiuitorul prevede expres că *contractul de gaj se întocmește în scris sub sancțiunea nulității* (art. 684, CCRM) [7].

De aici derivă că pentru contractul de gaj forma strictă nu este un simplu mijloc de probare a existenței contractului, ci reprezintă o condiție de valabilitate a acestui contract, care în caz de lipsă are drept consecință nulitatea acestuia. Această consecință este predeterminată de importanța contractului de gaj, de interesul public față de acest contract, precum și de numeroasele efecte pe care le produce acest contract, atât între părți, cât și între terțele persoane [2, p.180].

Referitor la încetarea contractului de gaj, legiuitorul menționează că *”dreptul de gaj încetează în baza temeiurilor prevăzute indirect în CCRM”*.

Dacă e să clasificăm temeiurile de stingere a gajului în mod convențional, putem menționa că gajul se stinge *pe cale accesorie și pe cale principală* [3, p.128].

Sușinem opinia doctrinarilor că, *pe cale accesorie* gajul încetează ca rezultat al stingerii obligației principale [3, p.129]. Dacă obligația principală încetează prin executare, compensație, remitere de datorie, confuziune, imposibilitate fortuită de executare, nulitate, rezoluțiune (reziliere), încetează și gajul.

În afară de temeiurile menționate de stingere a gajului, un alt temei ce la fel poate fi menționat este comercializarea silită a bunului gajat [3, p.129].

Pe cale principală gajul se stinge independent de obligația principală în următoarele cazuri:

- expirarea termenului pentru care a fost constituit;
- punerea bunului gajat în afara circuitului civil;
- remiterea de datorie [3, p.129].

Concluzii

Examinând istoria bogată a dezvoltării gajului putem aprecia, că acesta a întâlnit nenumărate modificări. Însă, un lucru este cert, până în prezent scopul gajului s-a păstrat, fiind constituit pentru a garanta executarea obligațiilor debitorului față de creditor.

Întrucât în această lucrare am avut obiectivul de a dezvolta instituția gajului în general și instituția gajului convențional în special, afirm ideea că în urma cercetării constat faptul că contractul de gaj are menirea de ai oferi gajului acea putere juridică, oferindu-i o foarte bună stabilitate. Deoarece gajul în sine are menirea de a impune debitorul gajist în îndeplinirea obligației sale față de creditorul gajist, obiectul gajului, ce îl reprezintă bunul debitorului gajist pus în gaj, este slăbiciunea acestui din urmă în executarea obligației neîntârziat și cât mai operativ.

Totodată, este de precizat momentul că instituția gajului convențional, în prezent, nu a fost detaliat cercetată după noile reglementări ale CCRM, adoptat în data de 01.03.2019. Astfel, noile modificări cu privire la instituția gajului au fost efectuate pe baza celor menționate în Legea nr.449/2001 cu privire la gaj, care este deja abrogată din 2018. Acest fapt a condus la adăugarea multiplelor prevederi noi, care astăzi încă sunt studiate și discutate pentru a ajunge la un consens, un exemplu fiind și prezenta lucrare.

Referințe

1. DOGARU, I., DRĂGHICI, P. *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*. București: ALL Beck, 2002.
2. GÎSCA, V. *Drept civil. Drepturile reale : Curs universitar*. Chișinău, 2017.
3. TABUNCIC, T. *Gajul ca mijloc de garantare a executării obligațiilor*. Arad: Concordia, 2006.
4. DREPT ROMAN - *Universitatea Europeană Dragan* [online], [accesat 01.03.2023]. Disponibil: http://www.universitateaeuropeanadragan.ro/images/imguploads/cursuri_biblioteca_virtuala/drept_drept_roman_n.pdf

5. Gaj - definiție și paradigmă – Dexonline [online], [accesat 25.02.2023]. Disponibil: <https://dexonline.ro/definitie/gaj>
6. Gaj – Wikționar [online], [accesat 24.02.2023]. Disponibil: <https://ro.wiktionary.org/wiki/gaj>
7. Codul civil al Republicii Moldova, nr.1107-XV din 06.06.2002, *In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 66-75 din 01.03.2019* [online]. [accesat 25.02.2023]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=135157&lang=ro#