

Legea Cu privire la ipotecă

Abrogată prin

Capitolul I. DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Scopul și sfera de reglementare

(1) Prezenta lege are drept scop stabilirea principiilor fundamentale și a regulilor care reglementează piața ipotecară primară, precum și crearea de condiții pentru dezvoltarea pieței ipotecare secundare.

(2) Sfera de reglementare a prezentei legi sînt raporturile juridice care apar în procesul și în legătură cu instituirea, valabilitatea și încetarea ipotecii, exercitarea drepturilor de ipotecă, precum și protecția drepturilor participanților la raporturile juridice de ipotecă.

Articolul 2. Reglementarea juridical

(1) Ipoteca este reglementată de Constituția Republicii Moldova, Codul civil, prezenta lege, alte acte normative, precum și de tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte.

(2) Ipoteca este reglementată de prevederile generale cu privire la gaj, dacă prezenta lege nu prevede altfel.

(3) Dacă unul din tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte stabilește alte prevederi decît cele stabilite de prezenta lege, se aplică normele tratatului internațional.

Articolul 3. Termeni și definiții

În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni semnifică:

bun imobil- bunuri imobile definite în conformitate cu Codul civil și bunuri imobile viitoare înregistrate în Registrul bunurilor imobile în conformitate cu legislația;

ipotecă - drept real în al cărui temei creditorul este în drept să ceară satisfacerea creanțelor sale, cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor imobile depuse în ipotecă, în cazul în care debitorul omite să execute obligațiile garantate cu ipotecă;

creanță ipotecară - drepturi de creanță garantate cu ipotecă;

creditor ipotecar- creditor a cărui creanță este garantată cu ipotecă;

debitor - debitorul ipotecar sau o altă persoană care are o obligație față de creditorul ipotecar, a cărei executare este garantată cu ipotecă;

debitor ipotecar- persoană ce transmite în ipotecă un bun sau bunuri imobile în vederea garantării executării obligației sale sau a debitorului față de creditorul ipotecar;

garant ipotecar- persoană ce transmite în ipotecă un bun sau bunuri imobile în vederea garantării executării obligației debitorului;

contract de ipotecă- contract încheiat între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, în temeiul căruia primul, în modul stabilit de legislație, are dreptul să pretindă satisfacerea creanțelor sale pecuniare din valoarea bunului imobil ipotecat;

prioritate - drept preferențial al unui creditor ipotecar față de alți creditori ipotecari de a executa dreptul său de ipotecă, precum și față de alți creditori de a urmări bunul imobil.

Articolul 4. Obligațiile garantate cu ipotecă

(1) Ipoteca se instituie în vederea garantării executării obligației și reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația garantată, fiind condiționată în timp de durata acesteia, dacă legea sau contractul de ipotecă nu prevede altfel.

(2) Valabilitatea ipotecii depinde de valabilitatea obligației garantate cu ipotecă.

(3) Poate fi garantată cu ipotecă executarea obligațiilor ce rezulta din contractul de credit, contractul de împrumut sau alte obligații.

(4) Norme privind ipoteca se aplică obligațiilor ce rezultă din contractele de credit sau împrumut, indiferent de scopul și destinația acestora.

(5) Pot fi garantate cu ipotecă una sau mai multe obligații. Obligația garantată poate fi curentă sau viitoare, inclusiv condiționată.

(6) În cazul garantării obligațiilor viitoare, părțile vor conveni expres, în contractul de ipotecă, asupra faptului că ipoteca instituită va garanta aceluiași creditor ipotecar executarea oricărei obligații viitoare.

(7) Ipoteca instituită pentru garantarea rambursării unei sume de bani este valabilă chiar în cazul în care această sumă urmează a fi eliberată în viitor sau eliberarea banilor este efectuată în tranșe.

(8) Ipoteca se extinde și asupra achitării dobânzilor, comisioanelor, penalităților, amenzilor, reparării prejudiciului cauzat, compensării cheltuielilor de judecată și altor

cheltuieli de executare a dreptului de ipotecă, dacă părțile nu au convenit altfel.

Articolul 5. Creanțele ipotecare

(1) Creanța ipotecară trebuie să fie determinată sau determinabilă la momentul executării dreptului de ipotecă.

(2) Creanța ipotecară trebuie să aibă expresie bănească.

Creanța ipotecară poate fi exprimată fie în monedă națională, fie în valută străină.

Articolul 6. Temeiurile de instituire a ipotecii

(1) Ipoteca este instituită în temeiul legii (ipoteka legală) sau a contractului (ipoteka convențională).

(2) Ipotecii legale i se aplică prevederile privind ipoteka convențională, dacă legea nu stabilește altceva.

(3) Temeiurile pentru instituirea ipotecii legale sînt:

a) creanțele statului pentru sumele datorate conform legislației fiscale;

b) creanțele rezultate dintr-o hotărîre judecătorească, precum este stabilit de legislație.

(4) Ipoteca legală este instituită prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a unui aviz, în care se indică bunul imobil care face obiectul ipotecii, temeiul și mărimea creanței.

(5) La avizul depus pentru înregistrare se vor anexa dovada că avizul a fost adus la cunoștința debitorului ipotecar, precum și hotărîrea instanței de judecată sau actul ce confirmă creanțele statului față de debitorul ipotecar apărute în baza legislației fiscale.

(6) Creditorul ipotecar care a înregistrat ipoteka legală are dreptul de a urmări bunul imobil ipotecat în condițiile stabilite de prezenta lege.

(7) Prioritatea ipotecii legale este stabilită conform regulilor generale privind prioritatea ipotecii.

Articolul 7. Obiectul ipotecii

(1) Obiectul ipotecii poate fi unul sau mai multe bunuri imobile prezente sau viitoare ce pot fi individualizate prin numere cadastrale separate.

(2) Obiectul ipotecii este determinat prin denumirea bunului, numărul său cadastral, locul aflării, precum și printr-o descriere suficientă pentru identificarea acestuia.

(3) Pot fi obiect al ipotecii doar bunurile imobile aflate în circuit civil, deținute în proprietate și înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

(4) Ipoteca se extinde asupra îmbunătățirilor, ameliorărilor și accesoriilor bunului imobil ipotecat, asupra oricărui bun imobil care se unește prin accesiune cu bunul imobil ipotecat, precum și asupra bunurilor noi ce rezultă din transformarea bunului imobil ipotecat, dacă altfel nu este prevăzut de contract.

(5) Ipoteca nu se extinde asupra fructelor bunului ipotecat, dacă contractul de ipotecă nu prevede altfel.

(6) Prin contract poate fi prevăzută extinderea ipotecii asupra bunurilor imobile ce vor fi dobândite sau construite în viitor, în conformitate cu legislația în vigoare.

(7) Ipoteca este indivizibilă și subzistă integral asupra tuturor bunurilor imobile ipotecate, asupra fiecăruia dintre ele și asupra tuturor părților lor, chiar dacă imobilul ipotecat sau obligația garantată cu ipotecă este divizibilă.

(8) Nu pot fi obiecte separate ale ipotecii bunurile imobile care, conform legislației, nu pot fi înstrăinate separat. Nu poate fi obiect al ipotecii o parte a bunului indivizibil.

(9) Bunul imobil ipotecat rămîne în proprietatea debitorului ipotecar. Contractul de ipotecă poate prevedea folosirea obiectului ipotecii de către creditorul ipotecar. În cazul în care dreptul asupra bunului ipotecat este afectat de modalități sau este susceptibil de nulitate, acesta va genera o ipotecă afectată, de asemenea, de modalități sau condiții de nulitate.

(10) Riscul pieirii sau deteriorării fortuite a obiectului ipotecii este suportat de către debitorul ipotecar, dacă contractul de ipotecă nu prevede altfel.

Articolul 8. Evaluarea obiectului ipotecii

Valoarea de piață și de înlocuire a obiectului ipotecii trebuie să fie stabilită printr-un raport de evaluare întocmit de către un evaluator, în conformitate cu legislația privind activitatea de evaluare.

Articolul 9. Subiecții ipotecii

(1) Poate fi creditor ipotecar orice persoană fizică sau juridică. În cazul în care calitatea de creditor ipotecar este cumulată de două sau mai multe persoane, în baza aceluiași contract de

ipotecă, acestea vor avea același grad de prioritate, dacă contractul de ipotecă nu prevede altfel.

(2) Este debitor ipotecar orice persoană fizică sau juridică cu drept de proprietate asupra bunului imobil asupra căruia este instituită ipoteca, precum și posesorul care are dreptul de a înstrăina acest bun.

(3) Poate fi debitor ipotecar atât debitorul, cât și garantul ipotecar. În cazul în care executarea obligației de către debitor este garantată prin ipotecă de către garantul ipotecar, acesta are calitatea de debitor ipotecar.

(4) Debitorul și garantul ipotecar, în calitatea lor de debitor ipotecar, pot conveni asupra condițiilor de garantare a executării obligațiilor debitorului de către garantul ipotecar, precum și asupra obligațiilor debitorului față de garantul ipotecar în cazul executării dreptului de ipotecă de către creditorul ipotecar. Lipsa unui asemenea acord scris nu influențează valabilitatea ipotecii.

(5) Dacă debitorul nu execută obligațiile garantate cu ipotecă, creditorul ipotecar are dreptul la satisfacerea creanțelor ipotecare din contul bunului imobil ipotecat de garantul ipotecar.

(6) Garantul ipotecar nu poate opune creanțele sale față de debitor satisfacerii creanțelor creditorului ipotecar din contul bunului imobil ipotecat.

(7) În cazul în care creanțele creditorului ipotecar sînt satisfăcute de către garantul ipotecar, inclusiv din contul bunului imobil ipotecat, acesta obține dreptul de creditor al obligațiilor debitorului. După ce garantul ipotecar execută obligația debitorului, primul are dreptul să solicite de la creditorul ipotecar dovada executării obligației în condițiile stabilite de lege.

Articolul 10. Condiții pentru instituirea ipotecii

(1) Dacă dreptul de dispoziție asupra unui bun imobil necesită acordul unui terț, acest acord este necesar și pentru instituirea ipotecii asupra bunului imobil respectiv.

(2) Bunul imobil aflat în proprietate comună poate fi ipotecat doar cu acordul tuturor coproprietarilor, fiecare din coproprietari devenind în acest caz codebitor ipotecar.

(3) Unul dintre coproprietari poate ipoteca cota sa din bunul proprietate comună pe cote-părți fără acordul celorlalți coproprietari dacă contractul între coproprietari nu prevede altfel.

(4) Cota-parte din spațiile destinate deservirii bunului imobil, deținute cu drept de proprietate comună (teren, acoperiș, scări, subsol etc.), aferentă unei încăperi izolate, este

ipotecată împreună cu încăperea respectivă fără acordul celorlalți coproprietari ai spațiilor comune.

(5) Imobilul aflat în proprietatea unor persoane fizice cu capacitatea de exercițiu restrânsă sau în proprietatea minorilor poate fi ipotecat cu respectarea condițiilor necesare pentru înstrăinare.

(6) În cazul în care, în momentul instituirii ipotecii, există drepturi ale unor terți asupra bunului imobil respectiv, debitorul ipotecar este obligat să notifice în scris acest fapt creditorului ipotecar. În caz contrar, creditorul ipotecar are dreptul să ceară debitorului executarea anticipată a obligației garantate cu ipotecă sau modificarea condițiilor contractului de ipotecă și repararea prejudiciului cauzat.

Capitolul II. CONTRACTUL DE IPOTECĂ

Articolul 11. Forma și conținutul contractului de ipotecă

(1) Contractul de ipotecă trebuie întocmit în formă scrisă și autentificat notarial.

(2) Ipoteca trebuie să fie înregistrată în Registrul bunurilor imobile conform legislației privind cadastrul bunurilor imobile.

(3) Contractul de ipotecă trebuie să conțină următoarele clauze esențiale:

a) atributele de identificare a creditorului ipotecar și a debitorului ipotecar, și, după caz, a debitorului (numele sau denumirea, domiciliul sau sediul etc.);

b) acordul expres al debitorului ipotecar privind instituirea ipotecii în favoarea creditorului ipotecar;

c) determinarea obiectului ipotecii;

d) natura obligației garantate cu ipotecă, așa cum a fost stabilită între părți;

e) valoarea de piață și valoarea de înlocuire a bunului ipotecat, stabilite în raportul de evaluare;

f) valoarea de bază a creanței garantate și modul de determinare a sumelor adiționale garantate prin ipotecă.

(4) Părțile pot include și alte clauze în contractul de ipotecă.

(5) Este nulă clauza din contractul de ipotecă privind trecerea dreptului de proprietate asupra obiectului ipotecii către creditorul ipotecar în cazul neexecutării sau al executării necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către debitor.

(6) Prevederile privind ipoteca pot fi incluse în contractul din care apare obligația a cărei executare este garantată cu ipotecă. În acest caz, contractul din care se nasc

obligațiile debitorului va fi întocmit în forma cerută pentru contractual de ipotecă și va include clauzele esențiale ale acestuia.

Articolul 12. Modificarea și completarea contractului de ipotecă

(1) Orice modificare sau completare a clauzelor contractului de ipotecă este autentificată notarial.

(2) În cazul în care modificarea contractului de ipotecă conduce la modificarea datelor înregistrate în Registrul bunurilor imobile, modificările respective trebuie înregistrate conform procedurii stabilite pentru înregistrarea contractului de ipotecă.

Capitolul III. ÎNREGISTRAREA IPOTECII

Articolul 13. Organul de înregistrare a ipotecii

Ipoteca este înregistrată la organul cadastral teritorial în a cărui rază teritorială se află bunul imobil ipotecat.

Articolul 14. Procedura de înregistrare a ipotecii

(1) Cererea depusă la organul cadastral teritorial de către creditorul ipotecar, debitorul ipotecar sau de un reprezentant împuternicit al acestora servește drept temei pentru înregistrarea ipotecii. Data înregistrării ipotecii este considerată data primirii cererii de înregistrare a ipotecii cu respectarea procedurilor stabilite de legislația în vigoare.

(2) La cererea de înregistrare a ipotecii vor fi anexate:

a) contractul de ipotecă autentificat notarial sau actul ce servește drept temei pentru instituirea dreptului de ipotecă al creditorului ipotecar asupra bunului imobil;

b) documentul ce atestă achitarea taxei de înregistrare;

c) documentul ce atestă împuternicirile reprezentantului, dacă este cazul;

d) alte documente necesare pentru înregistrarea ipotecii, prevăzute de legislație.

(3) Înregistrarea ipotecii poate fi respinsă în cazurile stabilite de legislația cu privire la înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile.

(4) În cazul depunerii cererii de înregistrare a ipotecii asupra unui bun imobil în privința căruia au fost înregistrate grevări sau interdicții, înregistrarea ipotecii se suspendă pînă la radierea informației despre interdicții sau grevări.

(5) Refuzul motivat de a înregistra drepturile asupra unui bun imobil care este obiect al

ipotecii trebuie să fie adresat persoanei care a depus cererea de înregistrare în termenul stabilit pentru înregistrarea acestora.

(6) Înregistrarea ipotecii se face prin înscrierea corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile, conform legislației în vigoare. Registratorul va aplica parafa de înregistrare a drepturilor înscrise în Registrul bunurilor imobile pe exemplarele contractului de ipotecă sau, dacă este cazul, pe actul ce servește drept temei pentru instituirea dreptului de ipotecă al creditorului ipotecar.

(7) Cheltuielile legate de înregistrarea ipotecii, precum și cele legate de modificarea sau completarea contractului de ipotecă, sînt suportate de debitorul ipotecar, cu excepția cazurilor în care contractul de ipotecă prevede altfel.

Articolul 15. Consecințele înregistrării

(1) Ipoteca este valabilă din data înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

(2) Informația cu privire la ipoteca înregistrată în Registrul bunurilor imobile se prezumă legală și veridică.

(3) Ipoteca este opozabilă terților din momentul înregistrării ipotecii în Registrul bunurilor imobile.

(4) Procedura de oferire a informațiilor din Registrul bunurilor imobile, partea de informație care nu este publică, precum și răspunderea lucrătorilor organelor cadastrale pentru neexecutarea obligațiilor ce le revin sînt reglementate de legislația cu privire la cadastrul bunurilor imobile.

Articolul 16. Depunerea simultană a contractelor pentru înregistrarea titlului de proprietate și a ipotecii

(1) Notarul este obligat să autentifice contractul de ipotecă în baza contractului de vânzare-cumpărare neînregistrat în Registrul bunurilor imobile în cazul în care ipoteca este instituită în legătură cu procurarea bunului ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare și contractul de ipotecă se depun simultan la organul cadastral teritorial pentru înregistrarea drepturilor părților. Dreptul de proprietate și dreptul de ipotecă asupra bunului imobil se înregistrează în mod succesiv.

Articolul 17. Ipoteca ulterioară

(1) Bunul imobil ipotecat pentru garantarea executării anumitei obligații (ipoteka anterioară) poate fi ipotecat și pentru garantarea executării unei alte obligații a

aceluiași sau a altui debitor în favoarea aceluiași sau a altui creditor ipotecar (ipoteka ulterioară).

(2) Ipoteka ulterioară este permisă cu excepția cazului în care condițiile ipotecii anterioare prevăd altfel.

(3) Ipoteka ulterioară instituită cu încălcarea prevederilor alin .(2) sau a condițiilor ipotecii anterioare este nulă și orice persoană prejudiciată va fi în drept să ceară repararea prejudiciului cauzat.

(4) Creditorul ipotecar ulterior va notifica toți creditorii ipotecari anteriori asupra intenției sale de a executa dreptul său de ipotecă. În termen de 15 zile lucrătoare din data primirii notificării, oricare dintre creditorii ipotecari anteriori poate cere debitorului executarea anticipată a obligației garantate cu ipotecă și, dacă este cazul, să execute dreptul său de ipotecă.

(5) Dacă creditorul ipotecar ulterior nu recepționează în termenul indicat la alin.(4) notificarea privind intenția creditorului ipotecar anterior de a realiza dreptul său, primul are dreptul să-și execute dreptul de ipotecă.

(6) Executarea dreptului de ipotecă al creditorului ipotecar anterior trebuie să se producă fără întârzieri nejustificate.

(7) Creditorul ipotecar anterior neînștiințat în modul stabilit de prezenta lege este în drept să ceară creditorului ipotecar ulterior repararea prejudiciilor cauzate.

(8) Prioritatea stabilită în art.18 se aplică și procedurii de distribuire a mijloacelor obținute din vânzarea bunului ipotecat de către creditorul ipotecar ulterior.

Articolul 18. Prioritatea ipotecii

(1) Prioritatea de satisfacere a creanțelor creditorilor ipotecari corespunde cronologiei înregistrării drepturilor de ipotecă, dacă acordul scris al creditorilor ipotecari nu prevede altceva.

(2) Creanțele ipotecare ale creditorului ipotecar ulterior sînt satisfăcute numai după satisfacerea deplină a creanțelor ipotecare creditorului ipotecar anterior.

Articolul 19. Accesul public la informație

Înregistrarea de stat a ipotecii este publică. Orice persoană are dreptul să ia cunoștință de informația din Registrul bunurilor imobile în conformitate cu legislația în vigoare.

Capitolul IV. PROTEJAREA INTEGRITĂȚII OBIECTULUI IPOTECII

Articolul 20. Folosirea obiectului ipotecii

(1) Debitorul ipotecar sau terțul care acționează în numele acestuia este în drept să folosească obiectul ipotecii, cu excepția cazului în care contractul de ipotecă prevede altfel.

(2) Debitorul ipotecar nu poate transmite bunul ipotecat în folosință gratuită sau oneroasă fără acordul scris al creditorului ipotecar, cu excepția cazului în care contractul de ipotecă prevede altfel.

(3) Debitorul ipotecar culege fructele bunului imobil ipotecat pînă la inițierea executării dreptului de ipotecă.

Articolul 21. Păstrarea, întreținerea și reparația obiectului ipotecii

(1) În cazul în care contractul de ipotecă nu prevede altfel, debitorul ipotecar este obligat să păstreze bunul ipotecat, să-l întrețină, să nu-l distrugă, să nu-l deterioreze și să nu-i diminueze valoarea în orice alt mod, decît numai în limita uzurii normale a acestuia.

(2) În cazul în care contractul de ipotecă nu prevede altfel, debitorul ipotecar este obligat să suporte toate cheltuielile de întreținere a obiectului ipotecii, inclusiv cele privind protecția obiectului ipotecii față de prejudiciile aduse de către terți.

(3) În cazul pericolului de pierdere sau deteriorare a bunului ipotecat, precum și în alte cazuri care pot afecta drepturile creditorului ipotecar în virtutea contractului de ipotecă, debitorul ipotecar este obligat să informeze imediat creditorul ipotecar despre aceste circumstanțe.

(4) Schimbarea destinației, resistemizarea, construirea de dependențe, precum și demolarea, inclusiv parțială, a obiectului ipotecii este permisă doar cu acordul scris al creditorului ipotecar.

Articolul 22. Asigurarea obiectului ipotecii

(1) Debitorul ipotecar este obligat să asigure obiectul ipotecii în beneficiul creditorului ipotecar, la valoarea de înlocuire, împotriva tuturor riscurilor de pierdere sau deteriorare fortuită. Creditorul ipotecar poate asigura bunul ipotecat pe cheltuielile debitorului ipotecar dacă bunul nu a fost asigurat de debitorul ipotecar.

(2) Dacă despăgubirile plătite de asigurator creditorului ipotecar depășesc soldul creanțelor creditorului ipotecar față de debitorul ipotecar, primul va restitui diferența debitorului ipotecar sau succesorilor lui.

(3) Contractul de ipotecă poate stabili obligația de asigurare a vieții și/sau a capacității de muncă a debitorului, pînă la valoarea soldului restant, pe toată durata contractului de ipotecă.

(4) Asigurarea va fi efectuată la una din companiile de asigurare convenită cu creditorul ipotecar. Creditorul ipotecar nu poate impune un anumit asigurator.

(5) În cazul ipotecii ulterioare, asigurarea bunului ipotecat nu este obligatorie dacă bunul ipotecat a fost asigurat în cadrul ipotecii anterioare.

Articolul 23. Apărarea dreptului asupra obiectului ipotecii în cazul pretențiilor terților

(1) În cazul pretențiilor de revendicare, grevare sau recunoaștere a dreptului de proprietate sau a altor drepturi asupra obiectului ipotecii, înaintate debitorului ipotecar de către terți, debitorul ipotecar este obligat să exercite toate măsurile legale de apărare a drepturilor sale legitime.

(2) În toate cazurile de atentare la drepturile debitorului ipotecar, inclusiv în cazul înaintării acțiunii în instanța de judecată în baza pretențiilor specificate la alin.(1), acesta este obligat să notifice în scris acest fapt creditorului ipotecar în termen de 3 zile din data în care debitorul ipotecar a aflat sau trebuia să afle despre atentarea la drepturile sale. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației de notificare stabilită în prezentul alineat, creditorul ipotecar este îndreptățit să solicite debitorului executarea anticipată a obligației garantate cu ipotecă, precum și repararea prejudiciului cauzat.

(3) Dacă debitorul ipotecar nu asigură apărarea drepturilor sale, inclusiv încheie tranzacție de împăcare, creditorul ipotecar are dreptul să exercite toate măsurile legitime de apărare în numele și pe contul debitorului ipotecar, chiar și în lipsa împuternicirilor exprese din partea ultimului.

Debitorul ipotecar va compensa toate cheltuielile creditorului ipotecar dacă nu va demonstra că acestea au fost nejustificate sau nerezonabile.

Articolul 24. Verificarea obiectului ipotecii

(1) În perioada de acțiune a contractului de ipotecă, creditorul ipotecar are dreptul să verifice, în drept și în fapt, existența, starea fizică, condițiile de păstrare și folosire a obiectului ipotecii, cu condiția notificării prealabile a debitorului ipotecar și, după caz, a deținătorului bunului ipotecat.

(2) Debitorul ipotecar este obligat să nu creeze impedimente pentru verificarea obiectului ipotecii, să prezinte creditorului ipotecar toate documentele și informația

necesară realizării acestui drept, de asemenea să asigure, la prima cerere a creditorului ipotecar, accesul fizic al acestuia la obiectul ipotecii.

(3) Verificarea obiectului ipotecii nu trebuie să tulbure folosirea obiectului ipotecii, nici să lezeze drepturile debitorului ipotecar sau ale terțului care deține temporar bunul ipotecat.

Articolul 25. Consecințele reducerii valorii obiectului ipotecii

(1) Dacă debitorul ipotecar încalcă obligațiile de păstrare, întreținere, reparație sau asigurare a obiectului ipotecat și nu înlătură aceste încălcări într-un termen rezonabil după notificarea creditorului ipotecar, iar în cazul unor încălcări grave- fără notificarea prealabilă a acestuia, creditorul ipotecar este în drept să întreprindă măsuri în vederea garantării integrității obiectului ipotecat în numele și pe contul debitorului ipotecar.

Debitorul ipotecar va restitui cheltuielile suportate în acest sens de către creditorul ipotecar dacă nu va demonstra că acestea au fost nejustificate sau nerezonabile.

(2) Dacă bunul imobil ipotecat este distrus, deteriorat sau valoarea acestuia a scăzut considerabil din cauza acțiunii sau inacțiunii debitorului ipotecar, creditorul ipotecar are dreptul să ceară debitorului executarea anticipată a obligației garantate.

Articolul 26. Transmiterea drepturilor asupra obiectului ipotecii

(1) Debitorul ipotecar nu are dreptul să dispună de proprietatea ipotecată fără acordul scris al creditorului ipotecar.

(2) Actul juridic prin care este transmis dreptul de proprietate asupra bunului imobil ipotecat fără consimțământul scris al creditorului ipotecar este nul.

(3) Transmiterea în folosință a bunului imobil ipotecat fără consimțământul scris al creditorului ipotecar este nulă.

(4) Excepție de la regula stabilită la alin.(1) sînt cazurile în care proprietatea ipotecată este lăsată prin testament.

Este nulă clauza care limitează dreptul debitorului ipotecar de a lăsa prin testament bunul imobil ipotecat.

(5) În cazul transmiterii, inclusiv al înstrăinării bunului imobil ipotecat către terți, ipoteca subzistă, cu excepția cazurilor în care creditorul ipotecar consimte în scris asupra încetării ipotecii.

Capitolul V. CESIUNEA ȘI GAJUL DREPTURILOR IPOTECARE

Articolul 27. Cesiunea și gajul drepturilor ipotecare

(1) Creditorul ipotecar este în drept să ceseze sau să gajeze terților drepturile ipotecare prezente și viitoare fără acordul debitorului ipotecar, cu condiția că acest drept este prevăzut în contractul de ipotecă.

(11) Banca, în calitate de creditor ipotecar, are dreptul să ceseze și/sau să gajeze terților drepturile ipotecare prezente și viitoare fără acordul debitorului ipotecar. Contractele de ipotecă învestite cu formulă executorie care se cesează unei bănci se transmit împreună cu dreptul la executare silită extrajudiciară.

(2) Drepturile ipotecare sînt cedate împreună și simultan cu creanța ipotecară.

(3) În cazul cesiunii creanței ipotecare, noul creditor ipotecar dobîndește dreptul de ipotecă în volumul deținut de cedent. În cazul cesiunii unei părți a creanței ipotecare, noul creditor ipotecar dobîndește drepturile ipotecare proporțional părții din creanțe, cu excepția cazului în care contractul de ipotecă prevede altfel.

(4) Contractul de cesiune sau gaj al drepturilor ipotecare se încheie în forma în care a fost încheiat contractul din care a rezultat obligația garantată cu ipotecă.

(5) Cesiunea drepturilor ipotecare nu necesită înregistrare în Registrul bunurilor imobile, dacă părțile nu convin altfel.

(6) Gajul drepturilor ipotecare va fi înregistrat în Registrul gajului bunurilor mobile conform legislației în vigoare.

Capitolul VI. ÎNCETAREA IPOTECII

Articolul 28. Temeiuri de încetare a ipotecii

Ipoteca încetează în cazul:

- a) satisfacerii obligației garantate cu ipotecă;
- b) pieririi totale a bunului ipotecat;
- c) exproprierii bunului ipotecat;
- d) scoaterii bunului ipotecat din circuitul civil;
- e) acordului scris al creditorului ipotecar de a radia ipoteca;
- f) expirării termenului contractului de ipotecă;
- g) rezilierii contractului de către părți;

h) vânzării în cadrul executării silite a dreptului de ipotecă;

i) altor situații prevăzute de lege.

Articolul 29. Înregistrarea încetării ipotecii

(1) La încetarea ipotecii, înscrierea privind ipoteca va fi radiată din Registrul bunurilor imobile în conformitate cu legislația în vigoare.

(2) Cererea de radiere a ipotecii din Registrul bunurilor imobile se depune la organul cadastral teritorial la care este înregistrată această ipotecă de către creditorul ipotecar sau de către orice persoană interesată, cu acordul scris al creditorului ipotecar. Cazurile în care nu este nevoie de acordul creditorului ipotecar pentru radierea informației cu privire la ipotecă sînt stabilite de legislația în vigoare.

Capitolul VII. EXECUTAREA DREPTULUI DE IPOTECĂ

Articolul 30. Prevederi generale privind executarea dreptului de ipotecă

(1) Creditorul ipotecar poate să execute dreptul de ipotecă în cazul în care debitorul nu a îndeplinit sau a îndeplinit în mod necorespunzător obligația garantată sau oricare parte a acesteia, precum și în alte cazuri prevăzute de contractul de ipotecă.

(2) Dreptul de ipotecă poate fi executat prin următoarele metode:

a) vânzarea bunului imobil ipotecat unei terțe persoane de către creditorul ipotecar sau de către orice altă persoană împuternicită de creditorul ipotecar;

b) vânzarea bunului imobil ipotecat sub controlul instanței de judecată;

c) achiziționarea bunului ipotecat de către creditorul ipotecar;

d) luarea în posesie a bunului imobil ipotecat de către creditorul ipotecar în vederea administrării.

(3) Creditorul ipotecar care deține dreptul de ipotecă asupra mai multor bunuri imobile ipotecate în vederea garantării aceleiași obligații poate executa dreptul de ipotecă asupra bunurilor ipotecate în mod simultan sau succesiv, la discreția sa.

(4) Drepturile locatarilor despre care creditorul ipotecar a fost informat cu respectarea alin.(6) al art.10, precum și cele apărute conform contractului de ipotecă, rămîn neafectate în cazul executării dreptului de ipotecă de către creditorul ipotecar.

Articolul 31. Măsurile de inițiere a executării dreptului de ipotecă

(1) În vederea inițierii executării dreptului de ipotecă, creditorul ipotecar este obligat:

a) să expedieze debitorului ipotecar și, dacă este cazul, debitorului sau la altă adresă arătată în acest scop în contractul de ipotecă o notificare privind intenția sa de a executa dreptul de ipotecă în baza contractului de ipotecă;

b) să înregistreze în Registrul bunurilor imobile preavizul privind executarea dreptului de ipotecă.

(2) Notificarea trebuie să fie expediată la domiciliul sau la sediul debitorului ipotecar și, dacă este cazul, al debitorului sau la altă adresă, arătată în acest scop în contractul de ipotecă, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificarea poate fi expediată și prin alte mijloace de comunicare, stabilite în contractul de ipotecă, care să permită confirmarea expedierii și recepționării notificării.

(21) Notificarea se consideră recepționată la data înmînării scrisorii recomandate cu confirmare de primire. Data înmînării scrisorii recomandate cu confirmare de primire și semnătura debitorului ipotecar/debitorului se înscriu pe formularul confirmării de primire.

(22) În cazul în care debitorul ipotecar/debitorul refuză primirea trimiterii de corespondență înregistrate sosite pe adresa lui, angajatul poștal cere să se facă mențiunea „Refuz primirea”, confirmată prin depunerea semnăturii pe formularul confirmării de primire. Dacă debitorul ipotecar/debitorul refuză să înscrie această mențiune, angajatul poștal înscrie mențiunea „Refuzată. Destinatarul refuză să facă mențiunea.”, după care semnează și scrie data.

(23) Debitorul ipotecar/debitorul care refuză, în condițiile alin. (22), să primească scrisoarea recomandată cu confirmare de primire în care se conține notificarea creditorului ipotecar se consideră notificat de la data refuzului dacă pe scrisoare și pe formularul confirmării de primire este aplicată de către creditorul ipotecar (expeditorul) mențiunea „Notificarea debitorului ipotecar/debitorului”.

(24) Dacă debitorul ipotecar/debitorul nu se află pe adresa comunicată sau locul lui de aflare nu este cunoscut, iar creditorul ipotecar a expediat notificarea conform alin. (2) și aceasta i-a fost restituită ca trimitere returnată, creditorul ipotecar va publica în Monitorul Oficial al Republicii Moldova informația privind termenul în care debitorul ipotecar/debitorul poate primi de la creditorul ipotecar notificarea privind intenția de a iniția executarea dreptului de ipotecă, care nu va fi mai mic de 15 zile de la data publicării.

(25) În cazul neprezentării debitorului ipotecar/debitorului în termenul indicat în informația publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, acesta se consideră notificat de la data expirării termenului-limită de primire a notificării.

(26) Dacă debitorul ipotecar/debitorul se prezintă în termenul indicat în informația publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, creditorul ipotecar îi va transmite, sub semnătură, notificarea prevăzută la alin. (3) și din acel moment debitorul ipotecar/debitorul se consideră notificat.

(3) Notificarea și preavizul trebuie să conțină:

a) temeiul executării dreptului de ipotecă;

b) mărimea creanței și obligației garantate cu ipotecă;

c) intenția creditorului ipotecar de a executa dreptul de ipotecă;

d) indicarea termenului la expirarea căruia creditorul ipotecar va executa dreptul de ipotecă, care nu va fi mai mic de 20 de zile calendaristice din momentul înregistrării preavizului;

e) determinarea obiectului ipotecii;

f) cererea creditorului ipotecar privind transmiterea în posesiunea sa a bunului imobil ipotecat;

g) valoarea sumelor restante, inclusiv dobânda, penalitățile și alte costuri sau cheltuieli ce trebuie achitate pentru a evita continuarea procedurii de executare a dreptului de ipotecă, sau alte acțiuni ce trebuie întreprinse de către debitor în vederea înlăturării omisiunii de executare corespunzătoare a obligațiilor sale;

h) semnătura creditorului ipotecar.

(4) Registratorul ipotecar trebuie să verifice dovada de recepționare a notificării de către debitorul ipotecar/debitor, precum și dovada de respectare a condițiilor de notificare a debitorului ipotecar/debitorului, prevăzute la alin. (2-3) și (2-5).

(5) În termenul indicat în notificare și preaviz, debitorul are dreptul să achite suma restantă sau să înlăture în alt mod omisiunea de executare corespunzătoare a obligațiilor sale, așa cum este stabilit în notificare și preaviz.

(6) Dacă pînă la expirarea termenului menționat sau a termenului mai mare, stabilit în notificare sau preaviz, debitorul nu a întreprins măsurile specificate în notificare și preaviz, creditorul ipotecar are dreptul să continue procedura de executare a dreptului de ipotecă.

(7) Dacă debitorul a întreprins măsurile indicate în notificare sau preaviz după expirarea termenului specificat la alin. (6), acest fapt nu-l lipsește pe creditorul ipotecar de dreptul de a continua procedura de executare a dreptului de ipotecă.

Articolul 32. Executarea benevolă a dreptului de ipotecă

Executarea benevolă a dreptului de ipotecă se face în baza unui acord privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă, încheiat în formă autentică între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, în orice moment convenit de părți.

Articolul 33. Executarea silită a dreptului de ipotecă

(1) Executarea silită a dreptului de ipotecă de către creditorul ipotecar se face în temeiul unei ordonanțe judecătorești, pronunțată în acest sens în cadrul procedurii în ordonanță (procedura simplificată), sau, dacă este cazul, în temeiul unei hotărâri a instanței de judecată, cu respectarea prevederilor Codului de procedură civilă sau în temeiul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie prevăzut la art. 33-1

(2) Debitorul ipotecar poate înainta obiecții motivate împotriva ordonanței judecătorești, în temeiul cărora judecătorul poate anula ordonanța judecătorească. Se consideră obiecții motivate specifice ipotecii obiecțiile cu privire la:

a) nerespectarea de către creditorul ipotecar a formalităților legate de inițierea procedurii de executare a dreptului de ipotecă;

b) notificarea și/sau preavizul conțin date neveridice;

c) executarea benevolă a obligațiilor de către debitor în modul și în termenul specificate în notificare și preaviz.

(3) La înaintarea obiecțiilor, debitorul ipotecar este obligat să anexeze documentele doveditoare ale obiecțiilor invocate.

(4) În cazul în care ordonanța judecătorească sau, dacă este cazul, hotărârea judecătorească privind transmiterea silită a bunului ipotecat este ulterior anulată, creditorul ipotecar este obligat să restituie bunul ipotecat sau să restituie prețul la care bunul a fost vândut și să repare prejudiciul cauzat.

Articolul 33-1. Executarea dreptului de ipotecă în temeiul actului notarial investit cu formulă executorie

(1) În cazul în care ipoteca garantează obligațiile ce rezultă din contractul de credit bancar, contractul de acordare a garanției de stat în cadrul Programului de stat „Prima casă” sau din contractul de împrumut acordat de către organizația de microfinanțare, de către asociația de economii și împrumut sau de către societatea de leasing, contractul de ipotecă poate fi investit cu formula executorie conform Legii nr. 1453-XV din 8 noiembrie 2002 cu privire la notariat, dacă părțile au convenit în mod expres aceasta în contract. În acest caz, dreptul de ipotecă poate fi executat silit, în temeiul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie, fără adresarea cererii în

instanța de judecată pentru a obține ordonanță sau hotărîre judecătorească.

(2) Executarea silită a dreptului de ipotecă în baza contractului de ipotecă investit cu formulă executorie se efectuează cu respectarea prevederilor art. 30 și 31 și se referă doar la transmiterea bunului imobil ipotecat în posesia creditorului ipotecar în scopul executării de către acesta a dreptului de ipotecă în corespundere cu prevederile art. 34 alin. (3), precum și la evacuarea locuitorilor în cadrul executării dreptului de ipotecă în corespundere cu prevederile art.36 .

(3) Debitorul ipotecar poate contesta, conform prevederilor Codului de executare, încheierea de intentare a procedurii de executare emisă în temeiul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie, avînd dreptul să invoce apărări de fond, care se vor referi în mod exclusive la motivele indicate la art. 33 alin. (2) din prezenta lege .

În cazul în care încheierea executorului judecătoresc este anulată pe motivele menționate, prevederile alin. (4) al prezentului articol și ale art . 83 lit. e) din Codul de executare se aplică în mod corespunzător.

(4) În cazul în care investiția contractului de ipotecă cu formulă executorie este anulată ca urmare a contestării ulterioare, creditorul ipotecar este obligat să restituie bunul ipotecat sau să restituie prețul la care bunul a fost vîndut și să repare prejudiciul cauzat.

(5) Anularea investiției contractului de ipotecă cu formulă executorie nu împiedică creditorul să execute dreptul de ipotecă prin instanța de judecată în modul prevăzut la art. 32 și 33.

Articolul 34. Vînzarea bunului ipotecat

(1) Creditorul ipotecar poate vinde bunul ipotecat în orice moment convenit cu debitorul ipotecar prin acordul de executare benevolă a dreptului de ipotecă sau după rămîinerea definitivă a ordonanței sau hotărîrii judecătorești, după caz, emise în această privință ori după neexecutarea de către debitor a obligațiilor de plată rezultate din contractul de ipotecă investit cu formulă executorie

(2) Creditorul ipotecar trebuie să vîndă bunul ipotecat fără tergiversări nejustificate, în condiții și la un preț comercial rezonabil, ținînd cont de interesele debitorului ipotecar.

(3) Creditorul ipotecar poate alege modalitatea de vînzare a bunului ipotecat: ofertă-tender, negocieri directe sau licitație publică, organizată în conformitate cu legislația în vigoare.

În cazul vânzării bunului ipotecat ca urmare a executării silite a dreptului de ipotecă în temeiul actului notarial învestit cu formulă executorie, creditorul ipotecar sau, după caz, executorul judecătoresc va aplica, ca modalitate de vânzare, licitația publică, cu excepția cazului în care există acordul scris al debitorului ipotecar, eliberat creditorului ipotecar după apariția dreptului său de executare a dreptului de ipotecă, de a vinde bunul în alt mod prevăzut de prezenta lege.

(4) Creditorul ipotecar are dreptul să apeleze la instanța de judecată pentru a vinde bunul ipotecat sub controlul acesteia.

(5) Vânzarea sub controlul instanței de judecată este obligatorie în cazurile stabilite la art.79 alin. (6) din Legea cu privire la gaj și în alte cazuri stabilite de prezenta lege.

(6) Creditorul ipotecar are dreptul să transfere dreptul de proprietate asupra bunului ipotecat, acționînd în numele debitorului ipotecar, în baza următoarelor documente:

a) în cazul executării benevole - acordul, autentificat notarial, privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă;

b) în cazul executării silite - ordonanța judecătorească sau, respectiv, hotărîrea instanței de judecată rămasă definitivă.

c) În cazul executării silite în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie - originalul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie, care conține clauza privind dreptul creditorului ipotecar de a executa dreptul de ipotecă în temeiul formulei executorii aplicate de notar, copia contractului de credit bancar sau de împrumut, care atestă faptul că creanța a devenit exigibilă, însoțită de extrasele de evidență financiară, care atestă datoriile debitorului la data expirării termenului indicat în notificare și preaviz, copiile notificării și preavizului expediate pe adresa debitorului, conform cerințelor art. 31, precum și declarația pe propria răspundere a creditorului că nu există un litigiu judiciar în legătură cu contractul de ipotecă învestit cu formulă executorie a cărui executare este solicitată și că creanța este exigibilă.

(7) Creditorul ipotecar este obligat să informeze cumpărătorul despre calitatea sa în momentul vânzării bunului ipotecat.

(8) Mijloacele obținute din vânzarea bunului ipotecat sînt distribuite în conformitate cu prevederile Codului civil.

Articolul 35. Achiziționarea bunului ipotecat de către creditorul ipotecar

(1) Creditorul ipotecar poate achiziționa bunul ipotecat în cadrul executării benevole prin încheierea unui acord de executare benevolă, care va avea conținutul și forma unui contract de vânzare-cumpărare.

(2) Bunul ipotecat poate fi achiziționat de către creditorul ipotecar în cadrul executării silită a dreptului de ipotecă numai prin intermediul vânzării sub controlul instanței de judecată.

Articolul 36. Evacuarea locuitorilor în cadrul executării dreptului de ipotecă

(1) Debitorul ipotecar, cât și celelalte persoane care locuiesc în imobilul ipotecat sînt obligate să elibereze bunul ipotecat la data intrării în vigoare a acordului de executare benevolă, semnat între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, dacă părțile nu au stabilit un alt termen, sau la momentul rămîinerii definitive a ordonanței judecătorești ori, după caz, a hotărîrii judecătorești în cazul executării forțate a dreptului de ipotecă, sau la data indicată în notificare și preaviz conform art. 31 – în cazul executării dreptului de ipotecă în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie

(2) Dacă persoanele menționate la alin.(1) refuză să elibereze bunul ipotecat sau dacă nu l-au eliberat la expirarea termenului de 15 zile din data stabilită la alin.(1), executorul judecătoresc va iniția evacuarea silită în corespundere cu Codul de executare și ținînd cont de prevederile art. 30 alin. (4) din prezenta lege și ale alin. (3) din prezentul articol.

(3) Persoanele care locuiesc într-un spațiu ipotecat în baza unui contract de locațiune, despre care creditorul ipotecar a fost informat în conformitate cu prezenta lege, nu pot fi obligate să părăsească spațiul menționat pînă la expirarea termenului de locațiune. Acestea vor avea calitatea de locatari ai persoanei care deține în proprietate bunul ipotecat în urma executării dreptului de ipotecă.

Articolul 37. Cheltuielile de executare a dreptului de ipotecă

Cheltuielile de expediere a notificării, de înregistrare a preavizului, precum și alte cheltuieli de executare a dreptului de ipotecă sînt suportate de către debitorul ipotecar, cu excepția cazurilor în care ordonanța sau hotărîrea judecătorească, după caz, prevede altfel sau creditorul ipotecar și debitorul ipotecar convin altfel.

Capitolul VIII. PROTECȚIA DREPTURILOR DEBITORILOR ÎN TRANZACȚIILE CU CONSUMATORII

Articolul 38. Publicitatea privind ipoteca

Publicitatea privind condițiile ipotecii care garantează restituirea unei sume de bani va fi realizată în conformitate cu prevederile în vigoare ce reglementează publicitatea, în special:

a) informația publicitară trebuie să fie veridică și să nu inducă în eroare debitorul;

b) dacă publicitatea conține informația privind rata dobânzii aplicabilă obligației garantate cu ipotecă, aceasta trebuie să includă și costul total aferent obligației.

Articolul 39. Obligațiile creditorului ipotecar privind informarea debitorului

(1) Pînă la stabilirea raporturilor contractuale de ipotecă între părți, creditorul ipotecar este obligat să informeze debitorul despre toate clauzele contractului de ipotecă, precum și ale contractului din care apare obligația garantată.

(2) Informația privind costurile aferente încheierii actului juridic garantat cu ipotecă și cele aferente încheierii contractului de ipotecă, ce trebuie suportate de către debitor, mărimea, modul de determinare a acestora, precum și cazurile în care acestea pot fi rambursate, trebuie să fie prezentată și eliberată debitorului în scris, într-un limbaj clar și fără echivocuri, pentru înțelegerea căruia nu sînt necesare cunoștințe speciale.

(3) Înainte de încheierea actului juridic, creditorul ipotecar trebuie să aducă la cunoștința debitorului informația privind posibilitatea executării anticipate a obligației garantate cu ipotecă, costurile sau penalitățile aferente acesteia.

(4) Informația prezentată debitorului înaintea încheierii contractului de ipotecă trebuie să facă referire în mod expres la riscul pierderii dreptului de proprietate asupra bunului imobil ipotecat în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligației garantate, precum și la posibilitatea modificării unilaterale a ratei dobânzii, dacă este cazul.

(5) Debitorul poate cere creditorului ipotecar eliberarea bilanțului plăților efectuate și a soldului restant al obligației garantate cu ipotecă. Creditorul ipotecar va prezenta debitorului bilanțul anual, pentru cele eliberate suplimentar avînd dreptul să perceapă o anumită taxă.

(6) Creditorul ipotecar va notifica în scris debitorului, cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte, modificarea ratei dobânzii, anexînd informația privind modificarea corespunzătoare a sumelor datorate.

(7) Pînă la semnarea contractului de ipotecă, creditorul ipotecar va transmite debitorului o copie a raportului de evaluare a bunului ipotecat.

Articolul 40. Interdicția serviciilor suplimentare

Eliberarea unei sume de bani a cărei rambursare este garantată cu ipotecă, precum și instituirea ipotecii nu pot fi condiționate de procurarea de către debitor a unor servicii suplimentare, prestate de creditorul ipotecar sau de către persoanele afiliate acestuia.

Articolul 41. Confidențialitatea datelor privind debitorul

(1) Datele personale ale debitorului, care au devenit cunoscute creditorului ipotecar, sînt confidențiale și nu pot fi dezvăluite de către creditorul ipotecar, cu excepția cazurilor în care:

- a) debitorul consimte, în mod expres, asupra dezvăluirii;
- b) aceste date au devenit publice în mod legal;
- c) dezvăluirea lor se face în cazurile și condițiile prevăzute de lege; sau
- d) dezvăluirea este solicitată de organul de stat competent.

(2) Creditorul ipotecar nu va cere debitorului prezentarea datelor referitoare la convingerile politice și religioase, apartenența la sindicate, asociații obștești și religioase, partide și alte organizații social-politice, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

(3) Persoanele vinovate de încălcarea normelor privind protecția datelor personale poartă răspundere conform legislației în vigoare.

Articolul 42. Excluderea sau limitarea răspunderii

Este interzisă excluderea sau limitarea răspunderii creditorului ipotecar în contractele de ipotecă încheiate cu consumatorii, cu excepția cazurilor prevăzute expres de legislația în vigoare.

Articolul 43. Aplicarea prevederilor referitoare la clauzele contractuale standard și protecția consumatorilor

La încheierea contractului de ipotecă prin care se garantează rambursarea unei sume de bani, creditorul ipotecar va respecta prevederile legislației privind clauzele contractuale standard și, după caz, regulile privind protecția consumatorilor.

Articolul 44. Mijloace de protecție juridică

Orice persoană căreia i-a fost încălcat un drept sau care are un interes legitim poate contesta în instanța de judecată valabilitatea ipotecii sau urmărirea bunului ipotecat.

Articolul 45. Prevederi aplicabile debitorului ipotecar

Prevederile prezentului capitol se aplică în mod corespunzător garantului ipotecar și solicitantului, chiar dacă cu aceștia nu a fost încheiat un contract de ipotecă.

Capitolul IX. SPECIFICUL IPOTECĂRII UNOR CATEGORII DE OBIECTE

Articolul 46. Terenuri

(1) Exceptând situația în care contractul de ipotecă prevede altfel, în cazul instituirii ipotecii asupra terenului, aceasta se extinde și asupra construcțiilor capitale existente și viitoare, precum și asupra construcțiilor nefinalizate amplasate pe acesta, care îi aparțin debitorului ipotecar cu drept de proprietate privată.

(2) În cazul executării dreptului de ipotecă asupra unui teren grevat cu locațiune sau arendă, despre care creditorul ipotecar a fost informat cu respectarea prevederilor prezentei legi sau pentru care creditorul ipotecar și-a dat acordul, cumpărătorul terenului ipotecat (noul proprietar) este obligat să respecte condițiile contractului de locațiune sau arendă, după caz, în relațiile cu locatarul.

Articolul 47. Construcții

(1) În cazul ipotecării unei construcții, ipoteca se extinde și asupra terenului pe care este amplasată aceasta dacă proprietar al terenului este debitorul ipotecar.

(2) Dacă terenul respectiv aparține unui terț și a fost transmis debitorului ipotecar în folosință, după executarea dreptului de ipotecă noul proprietar al construcției se subrogă în drepturile și obligațiile debitorului ipotecar, conform actului juridic prin care sînt stabilite condițiile folosinței.

Articolul 48. Construcții viitoare sau nefinisate

(1) Proprietarul unei construcții viitoare sau nefinisate, divizată sau nu în încăperi izolate, poate institui ipoteca asupra acesteia dacă construcția viitoare sau nefinisată este înregistrată în Registrul bunurilor imobile în conformitate cu legislația privind cadastrul bunurilor imobile.

(2) În cazul în care construcția viitoare sau nefinisată este înregistrată în formă de condominiu, ipoteca nu se instituie asupra întregii construcții. Ipoteca poate fi instituită numai asupra încăperilor izolate în cadrul acesteia.

(3) Proprietarul unei încăperi izolate din cadrul construcției viitoare sau nefinisate poate institui ipoteca asupra acesteia dacă respectiva încăpere izolată este înregistrată în Registrul bunurilor imobile în conformitate cu legislația privind cadastrul bunurilor imobile.

(4) În cazul în care o încăpere izolată din cadrul construcției viitoare sau nefinisate este ipotecată, la transferul dreptului de proprietate asupra acesteia părțile contractului de ipotecă pot conveni asupra radierii ipotecii sau modificării contractului de ipotecă, noul proprietar fiind în drept să instituie o nouă ipotecă asupra încăperii respective.

Capitolul X. SUPRAVEGHERE A ACTIVITĂȚII IPOTECARE

Articolul 49. Supravegherea activității ipotecare

(1) Activitatea ipotecară desfășurată de societățile comerciale este reglementată și supravegheată de autoritatea de stat competentă.

(2) Activitatea societăților comerciale, cu excepția băncilor, care participă la relațiile de ipotecă în calitate de creditor ipotecar este supravegheată și reglementată de către Comisia Națională a Pieței Financiare în modul și conform procedurii stabilite de legislația Republicii Moldova. Activitatea băncilor în domeniul creditării ipotecare este supravegheată și reglementată de Banca Națională a Moldovei.

(3) Autoritatea de stat competentă pentru supravegherea activității ipotecare va elabora și aproba reguli privind creditarea ipotecară.

Capitolul XI. DISPOZITII FINALE

Articolul 50. Guvernul, în termen de 3 luni, va aduce actele sal...

Guvernul, în termen de 3 luni, va aduce actele sale normative în corespundere cu prezenta lege

Legea este valabilă. Relevanța verificată la 03.09.2021