

Cum își poate garanta antreprenorul plata prețului de către beneficiar în cadrul contractului de antrepriză

Andreea Soare, asociate Filip & Company, Andreea Gheorghiu, asociate Filip & Company

Există anumite situații în practică în care antreprenorii întâmpină dificultăți în ceea ce privește încasarea prețului din partea beneficiarilor în cadrul contractelor de antrepriză. Pentru a le crea o poziție contractuală mai confortabilă, legiuitorul a instituit în favoarea antreprenorilor un mecanism prin care aceștia pot beneficia de un nivel de protecție mai ridicat – prin care pot obține executarea mai facilă a obligației de plată a prețului de către beneficiari.



Andreea Soare, asociate Filip & Company



Andreea Gheorghiu, asociate Filip & Company

Care este mijlocul legal prin care un antreprenor poate obține o garanție privind plata prețului?

Potrivit art. 1869 din Codul Civil, antreprenorul beneficiază de un drept de ipotecă legală în vederea asigurării plății prețului de către beneficiar. Este vorba despre o ipotecă imobiliară care se instituie asupra imobilului cu privire la care au fost executate lucrările ce fac obiectul contractului de antrepriză. Astfel, antreprenorul care nu a fost plătit poate proceda la punerea în executare a ipotecii imobiliare, în scopul obținerii sumelor pe care beneficiarul i le datorează.

Cine poate beneficia de dreptul de ipotecă legală?

Dreptul de ipotecă legală este recunoscut doar antreprenorului în mod direct, subantreprenorul și muncitorii angajați de subantreprenor nu beneficiază de acest drept.

Care este suma garantată prin instituirea ipotecii?

Ipoteca legală se instituie pentru garantarea sumelor datorate antreprenorului de către beneficiar. Aceste sume privesc fie prețul efectiv al lucrărilor (i.e. materia primă, munca), fie cheltuielile suportate în legătură cu proiectarea și avizarea construcției, sau orice alte costuri pe care antreprenorul le-a efectuat în scopul executării lucrărilor. Așadar, garanția acoperă un spectru destul de amplu al costurilor ocazionate de executarea lucrărilor de către antreprenor. Cu toate acestea, garanția cunoaște anumite limitări, fiind limitată la suma prevăzută în contractul de antrepriză. În situația în care nu este specificată suma în înscris, garanția este limitată la suma maximă arătată în cererea de înscriere a ipotecii legale de către antreprenor. De menționat este faptul că, în acest caz, dacă

suma maximă este prea mare în raport cu situația reală, cuantumul sumei garantate poate fi ajustat de către instanța competentă, la cererea beneficiarului.

Ce fel de lucrări executate de către antreprenor pot beneficia de ipotecă legală?

În ceea ce privește lucrările antreprenorului asupra cărora se poate institui un drept de ipotecă legală, legiuitorul a fost destul de generos în acest sens, permițând instituirea ipotecii legale atât pentru lucrările efectuate de către antreprenor pentru edificarea unei construcții, cât și cele prestate în vederea reconstruirii sau reparării construcției. Ipoteca se întinde, fără nicio altă formalitate, asupra construcțiilor, îmbunătățirilor și accesoriilor imobilului, chiar dacă acestea sunt ulterioare constituirii ipotecii. Cu toate acestea, deși obiectul ipotecii este destul de

larg, oferind un nivel de protecție ridicat antreprenorului, este important de reținut că garanția se va exercita numai în limita sporului de valoare dobândit de imobil prin efectuarea respectivelor lucrări (de construire, reconstruire sau reparare). Un aspect controversat este legat de întrebarea dacă ipoteca grevează și terenul pe care construcția urmează să fie construită, în contextul ipotecii asupra unei construcții viitoare. Unii autori sunt de părere că această ipotecă s-ar extinde și asupra terenului, în timp ce unele instanțe resping categoric această ipotecă. Față de aceste interpretări diferite, deși din cuprinsul art. 2386 din Codul Civil dreptul de ipotecă legală al antreprenorului pare că privește doar construcția ([...] să edifice, să reconstruiască sau să repare un imobil), nu excludem posibilitatea în care în practică să existe situații în care ipoteca se înscrie și asupra terenului.

Există un termen în care antreprenorul trebuie să își înscrie ipoteca în cartea funciară?

Antreprenorul este liber să decidă cu privire la momentul în care își înscrie ipoteca legală. Dreptul de care acesta beneficiază, consacrat prin dispozițiile art. 2386 pct.6 din Codul Civil, este o facultate pe care legiuitorul o acordă antreprenorului, acestuia fiindu-i lăsată deplina libertate pentru a decide dacă și când să își exercite acest drept. Astfel, antreprenorul

poate să își înscrie ipoteca legală fie la momentul încheierii contractului de antrepriză, fie la un moment ulterior când îl consideră pe beneficiar în imposibilitate de executare a obligației de plată la care s-a angajat.

De asemenea, antreprenorul poate să aleagă să nu își exercite deloc acest drept. Cu toate acestea, în contextul unui mediu de afaceri imprezvizibil, înscrierea ipotecii la momentul încheierii contractului pare a fi soluția optimă pentru antreprenor.

Care este procedura prin care antreprenorul își poate înscrie ipoteca legală?

Pentru a putea produce efecte potrivit legii, antreprenorul trebuie să solicite înscrierea ipotecii în cartea funciară. Potrivit dispozițiilor legale, înscrierea în cartea funciară a ipotecii antreprenorului pentru plata prețului se va efectua în baza contractului încheiat cu beneficiarul, în original sau în copie legalizată.

Atragem atenția că procedura de înscriere a ipotecii legale generează o serie de neconcordanțe în practica autorităților și a instanțelor de judecată.

O primă situație care naște probleme privește ipoteza în care antreprenorul s-a angajat, prin încheierea contractului de antrepriză, la edificarea unei construcții și dorește înscrierea ipotecii legale pentru plata prețului. În acest caz ne aflăm în situația în care construcția nu există la momentul la care se dorește înscrierea ipotecii de către antreprenor. Raportat la dispozițiile art. 2380 din Codul Civil, ipoteca legală asupra unei construcții viitoare nu poate fi intabulată, ci numai înscrisă provizoriu în cartea funciară, în condițiile legii.

Această situație impune aplicarea unor reguli suplimentare. O primă problemă dezbătută în practică o reprezintă necesitatea notării în cartea funciară a autorizației de construire obținută pentru edificarea imobilului. Pe de o parte, potrivit art. 176

alin. 1 din Regulamentul din 2014 de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și cartea funciară (“Regulamentul din 2014”), în vederea înscrierii drepturilor de garanție asupra unei construcții viitoare, dreptul de proprietate asupra construcției viitoare se înscrie provizoriu în baza autorizației de construire și a documentației cadastrale.

Pe de altă parte, în jurisprudența instanțelor există opinii conform cărora notarea în prealabil a autorizației de construire este o condiție necesară pentru intabularea ipotecii unui bun viitor care garantează creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, însă nu și pentru înscrierea provizorie a ipotecilor legale care se înscriu în temeiul actului constatator al creanței (Decizia nr. 1447 din 26 octombrie 2017, Tribunalul Cluj). În acord cu această opinie, prin art. 37 alin. 16 și 17 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare (“Legea 7/1996”), legiuitorul stabilește că ipoteca legală a antreprenorului se înscrie în temeiul înscrisului doveditor al contractului încheiat cu titularul înscris în cartea funciară, pentru suma arătată în contract, sau în lipsă, pentru o sumă maximă, arătată în cererea de înscriere. În cuprinsul textelor de lege menționate nu este prevăzută cerința îndeplinirii unei alte formalități anterioare pentru înscrierea unei ipotecii legale asupra unui bun viitor și nici necesitatea înscrierii provizorii a dreptului de proprietate asupra construcției viitoare. Cu toate acestea, nu excludem varianta în care alte instanțe sau instituțiile publice să considere necesară notarea prealabilă a autorizației de construire.

În situația unei construcții viitoare, când potrivit dispozițiilor Legii 7/1996 și a majorității predominante a practicii judiciare se impune înscrierea provizorie a ipotecii legale a antreprenorului, o altă problemă care se naște vizează justificarea înscrierii. Prin justificare, înscrierea provizorie se

definitivează, transformându-se într-o intabulare.

În ceea ce privește condițiile care trebuie îndeplinite pentru operarea acestei justificări, suntem în prezența unor dispoziții legale care nu oferă o interpretare uniformă.

Pe de o parte, potrivit art. 37 alin. 17 din Legea 7/1996, justificarea înscrierii provizorii se va face conform art. 899 alin. 2 din Codul civil, care prevede necesitatea obținerii consimțământului celui împotriva căruia s-a efectuat înscrierea provizorie, dat în formă autentică, sau obținerea unei hotărâri judecătorești definitive. Practic, în situația în care beneficiarul refuză să își exprime consimțământul pentru intabularea ipotecii, antreprenorul va fi nevoit să promoveze o acțiune în justificare tabulară.

Pe de altă parte, conform art. 176 alin. 3 din Regulamentul din 2014, justificarea s-ar realiza în baza procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor emis în conformitate cu dispozițiile legale, ori, după caz, în baza hotărârii judecătorești prin care, în lipsa acordului părților, s-a dispus recepția la terminarea lucrărilor.

Cu toate acestea, lipsa alinierii prevederilor celor două acte normative poate conduce la interpretarea că justificarea înscrierii ar trebui supusă condițiilor prevăzute de Codul Civil în art. 899 alin. 2, respectiv consimțământul proprietarului construcției, dat în formă autentică sau, în caz de refuz, în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive.

În acest din urmă caz, antreprenorul va fi nevoit să promoveze o acțiune în justificare tabulară, fapt care îi îngreunează acestuia posibilitatea de a obține rapid intabularea dreptului de ipotecă. În urma analizei celor două dispoziții legale, ajungem la

concluzia că Regulamentul din 2014 nu poate conține norme prin care să se deroge de la Legea 7/1996 sau de la Codul Civil, ci normele pe care le conține ar trebui să se înscrie în cele stabilite prin actele normative cu putere juridică superioară cum este Codul Civil și Legea 7/1996.

Ce nivel de protecție asigură ipoteca legală antreprenorului?

Un aspect deosebit de util este faptul că antreprenorul se poate prevala de dreptul de ipotecă legală chiar dacă în cuprinsul contractului de antrepriză nu este stipulată o clauză în acest sens. Această ipotecă legală poate asigura antreprenorului posibilitatea de a obține plata prețului de către beneficiar, însă, după cum am arătat mai sus, în cazul ipotecii legale asupra unei construcții viitoare, efectuarea formalităților de publicitate poate reprezenta un proces destul de anevoios.

Odată intabulat dreptul de ipotecă legală, în cazul în care fie beneficiarul refuză plata prețului, fie antreprenorul apreciază că există riscul ca beneficiarul să devină insolubil, antreprenorul poate proceda direct la executarea ipotecii. Această posibilitate îi conferă șanse mai mari de a-și recupera prețul contractului și într-un timp mai scurt decât situația în care ar promova o acțiune în instanță de drept comun.

Cu toate acestea, în practică, având în vedere faptul că de cele mai multe ori proiectele imobiliare sunt finanțate de către bănci, antreprenorilor li se impune să renunțe la acest drept, situație în care pentru a-și recupera costurile efectuate în vederea executării contractului de antrepriză, trebuie să investească cu acțiune în pretenții la instanțele de drept comun. ■