

CZU: 347.45/.47 : 304.111.52

PARTICULARITĂȚILE EXERCITĂRII DREPTULUI SUBIECTIV DE IPOTECĂ ÎN BAZA CONTRACTULUI DE IPOTECĂ ÎNVESTIT CU FORMULĂ EXECUTORIE

Artur TARLAPAN

Universitatea de Stat din Moldova

Reglementând posibilitatea exercitării dreptului subiectiv de ipotecă în temeiul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie, legiuitorul nostru a urmărit simplificarea procedurii de urmărire a bunului ipotecat și satisfacerea creanței garantate, în interesul securității și stabilității relațiilor de credit. În același timp, legiuitorul nu a ținut cont de necesitatea protecției intereselor debitorului.

Cuvinte-cheie: ipotecă, contract de ipotecă, formulă executorie, relații de credit.

PARTICULARITIES OF EXERCISING OF THE SUBJECTIVE MORTGAGE RIGHT UNDER THE MORTGAGE CONTRACT INVESTED WITH EXECUTORY FORMULA

By regulating the possibility of exercising the subjective mortgage right under the mortgage contract invested with executory formula, our legislature intended to simplify the procedure of tracking the mortgaged asset and satisfy the secured obligation, in the interests of security and stability of credit relations. At the same time, the legislature did not take in account the need to protect the interests of the debtor.

Keywords: mortgage, mortgage contract, executory formula, credit relations.

Aspecte introductive

Mecanismul de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă s-a aflat în vizorul legiuitorilor din toate timpurile. Se datorează acest fapt considerentului că un mecanism simplu, dar în același timp eficient, de exercitare a acestui drept subiectiv este cheia securității și stabilității relațiilor de credit, un element esențial al dezvoltării economice.

De acest considerent se conduce și legiuitorul autohton la reglementarea relațiilor de ipotecă. Regula în materia exercitării dreptului de gaj, în general, și a celui de ipotecă, în special, atât până la adoptarea Legii cu privire la ipotecă, nr.142/2008 [1], cât și la momentul adoptării acesteia, este că exercitarea acestui drept subiectiv se face pe calea înaintării unei acțiuni în instanța de judecată, prin care creditorul ipotecar urmărește intrarea în posesia bunului grevat cu ipotecă, în vederea comercializării acestuia și satisfacerii creanței garantate din valoarea bunului. Ca excepție, Legea nr.142/2008 admite achiziționarea bunului ipotecat de către creditorul ipotecar, dar numai cu consimțământul debitorului ipotecar, exprimat în formă autentică la faza de exercitare a ipotecii.

Ținând cont de durata examinării acțiunilor de exercitare a dreptului de ipotecă, precum și de faptul că, de obicei, lipsește predispunerea atât a debitorilor ipotecari de a renunța la bunul imobil ipotecat în favoarea creditorilor ipotecari, cât și a creditorilor ipotecari de a achiziționa bunurile ipotecate, legiuitorul a intervenit cu o novelă legislativă.

Astfel, prin modificările operate în Legea cu privire la ipotecă prin Legea nr.164/2012 [2] în legislația în vigoare a fost introdusă posibilitatea exercitării dreptului subiectiv de ipotecă în baza contractului de ipotecă investit cu formulă executorie, care are forță de titlu executoriu, astfel încât pentru cazurile investirii contractului de ipotecă cu formulă executorie nu este necesară înaintarea acțiunii în instanța de judecată.

Cu toate că este o novelă pentru legislația noastră, instituția contractului de ipotecă investit cu forță de titlu executoriu este bine cunoscută altor sisteme de drept.

1. Scurte considerații comparative

Dreptul roman, unde își are rădăcinile instituția contemporană a ipotecii, nu cunoștea forța executorie a actului juridic de constituire a dreptului de ipotecă. Pentru intrarea în posesia bunului ipotecat era necesară exercitarea acțiunii ipotecare (*actio hypothecaria*) [3, p.237], obținerea unei hotărâri favorabile și punerea acesteia în executare. Cu titlul de excepție, se admitea *lex commisorio* – o înțelegere între creditorul și debitorul ipotecar, conform căreia creditorul devenea proprietar al lucrului în caz de neexecutare de către debitor a

obligației garantate cu ipotecă [3, p.238-239]. Alte modalități de exercitare a dreptului de ipotecă dreptul roman nu recunoaște.

În urma recepției dreptului roman, sistemele de drept ale unor state din Europa occidentală au urmat întocmai modelul roman, altele au deviat de la acest model și au reglementat exercitarea dreptului de ipotecă din punct de vedere procedural într-un mod deosebit.

Legislația germană a rămas fidelă principiilor dreptului roman, în sensul că satisfacerea creanței creditorului ipotecar din valoarea bunului ipotecat este precedată de încuviințarea instanței de judecată, sesizată printr-o acțiune cu caracter real (art.425-426 din Codul civil al Saxoniei [4, p.98], § 1147 din Codul civil al Germaniei [5, p.307]).

Similară a fost situația în sistemele de drept de inspirație germană. În special, dreptul rus prer evoluționar cunoaște posibilitatea exercitării dreptului subiectiv de ipotecă doar pe calea înaintării unei acțiuni în justiție – залоговый иск [6, p.690-694; 7, p.312; 8, p.325; 9, p.377]. Pe calea unei succesiuni de concepții științifice, și în dreptul socialist înaintarea acțiunii în judecată era unica modalitate de exercitare a dreptului de gaj asupra bunurilor imobile [10, p.299-301; 11, p.452; 12, p.226-227].

De la modelul roman a deviat dreptul francez și legislațiile de inspirație franceză. Astfel, în dreptul francez contractul de ipotecă întocmit în formă autentică are forță executorie și servește drept temei pentru urmărirea bunului imobil ipotecat, fără a fi necesară adresarea în instanța de judecată [13, p.527]. Urmărirea imobilului se face ca urmare a expedierii în adresa debitorului ipotecar a unei somații prin intermediul executorului judecătoresc și înregistrării acesteia în cartea funciară [13, p.536-537]. Urmează executarea silită imobiliară conform normelor de procedură civilă.

Exemplul francez a fost urmat de România. Codul civil din 1864 și legislația adiacentă acestuia, inspirându-se din Codul lui Napoleon, institua regula că ipoteca se constituie prin act autentic, iar orice act autentic este executoriu din momentul exigibilității și este pasibil de investire cu formulă executorie. Acest act autentic poate fi pus în executare fără a fi necesară adresarea cu acțiune [14, p.239]. Urmărirea imobilului ipotecat se face după o procedură similară celei din dreptul francez – efectuarea unui comandament către debitor, transcrierea comandamentului, vânzarea bunului etc. Noul Cod civil [15] a continuat tradiția în domeniu, consacrand regula conform căreia contractele de ipoteca valabil încheiate sunt, în condițiile legii, titluri executorii (art.2431). De menționat că, în conformitate cu redacția inițială a Codului, contractele de ipotecă urmau a fi investite cu formulă executorie. Începând cu 1 octombrie 2011, contractelor de ipotecă, valabil încheiate, *ipso iure* li se recunoaște calitatea de titluri executorii, fără a fi necesară respectarea altor formalități [16, p.1245-1246].

Dată fiind simplitatea exercitării dreptului subiectiv de ipotecă după modelul francez, la momentul actual se observă o extindere a acestui model și în sistemele de drept cu tradiție romano-germană în domeniul reglementării procedurii de exercitare a ipotecilor. Spre exemplu, în legislația Federației Ruse au fost introduse reglementări noi cu privire la contractul de ipotecă investit cu formulă executorie. În redacția inițială a Legii cu privire la ipotecă se conținea exercitarea acestui drept prin acțiune în justiție sau, ca alternativă, prin acord între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar [17, p.121, 123]. Însă, ca urmare a introducerii în anul 2011 a unor modificări legislative, a fost reglementată exercitarea dreptului subiectiv de ipotecă în baza formulei executorii notariale.

Tendința extinderii modelului francez privitor la formula executorie, ca temei pentru exercitarea ipotecilor, nu a rămas neobservată și de legiuitorul nostru, care, așa cum a fost menționat, a introdus formula executorie pentru contractele de ipotecă și a reglementat o procedură specială de exercitare a ipotecilor investite cu această formulă.

2. Investirea contractului de ipotecă cu formulă executorie

De la bun început trebuie reținut faptul că, spre deosebire de legislația franceză sau cea română, la noi nu orice contract de ipotecă poate fi investit cu formulă executorie.

Astfel, conform art.33¹ alin.(1) din Legea nr.142/2008 (introdus prin Legea nr.164/2012), contractul de ipotecă poate fi investit cu formulă executorie, însă numai în cazul în care ipoteca garantează obligațiile ce rezultă din contractul de credit bancar sau de împrumut acordat de către organizația de microfinanțare, de către asociația de economii și împrumut sau de către societatea de leasing. Reiese că, în alte cazuri, adică pentru garantarea altor obligații decât cele menționate, contractul de ipotecă nu poate fi investit cu formulă executorie.

Investirea contractului de ipotecă cu formulă executorie se face de către notar, în condițiile Legii cu privire la notariat [18], dacă părțile au convenit în mod expres aceasta în contract. Respectiv, investirea contractului de ipotecă cu formulă executorie fără acordul debitorului ipotecar nu se admite.

Învestirea cu formulă executorie se efectuează concomitent cu autentificarea contractului de ipotecă, iar în girul de autentificare notarul va efectua următoarea mențiune: la solicitarea părților, prezentul act notarial a fost învestit cu formulă executorie.

Dacă contractul de ipotecă este învestit cu formulă executorie, dreptul subiectiv de ipotecă poate fi exercitat fără adresarea cererii în instanța de judecată pentru a obține ordonanță sau hotărîre judecătorească.

Scopul urmărit de legiuitor prin reglementarea exercitării dreptului subiectiv de ipotecă în baza contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie este foarte clar – crearea unor condiții corespunzătoare pentru simplificarea procedurii de urmărire a bunului imobil și satisfacerea creanței garantate, în interesul securității și stabilității relațiilor de credit.

În acest sens, contractul de ipotecă învestit cu formulă executorie este un document (titlu) executoriu care îndreptățește creditorul ipotecar de a urmări bunul imobil ipotecat, de a obține bunul în cauză în posesie, de a evacua din el persoanele aflate în el și bunurile acestora, de a vinde bunul în vederea satisfacerii creanței sale față de debitorul ipotecar.

Creditorul ipotecar nu trebuie să se adreseze în instanța de judecată pentru obținerea unui act judecătoresc de dispoziție, care să-i permită să intre în posesia bunului imobil ipotecat și să evacueze persoanele și bunurile aflate în el. Procesul de judecată poate dura o perioadă mai mult sau mai puțin îndelungată, fapt care amână intrarea în posesia bunului pentru satisfacerea creanței.

3. Procedura exercitării ipotecii învestite cu formulă executorie

Disponând de contractul de ipotecă învestit cu formulă executorie, creditorul ipotecar este în drept, în caz de neexecutare a obligației garantate, după respectarea măsurilor prealabile exercitării dreptului subiectiv de ipotecă (expedierea notificării debitorului și înregistrarea preavizului în registrul bunurilor imobile), să depună o cerere de intentare a procedurii de executare conform art.60 din Codul de executare [19], direct executorului judecătoresc.

La cererea în cauză creditorul ipotecar va anexa actele prevăzute de art.34 alin.(6) lit.c) din Legea nr.142/2008, și anume:

- originalul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie;
- 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 expediate debitorului și preavizului înregistrat în registrul bunurilor imobile;
- declarația pe propria răspundere a creditorului că nu există un litigiu judiciar în legătură cu contractul de ipotecă învestit cu formulă executorie și că creanța este exigibilă.

În baza cererii depuse de creditorul ipotecar, executorul judecătoresc va intenta procedura de executare și va întreprinde măsurile prevăzute de lege pentru urmărirea bunului imobil și transmiterea acestuia în posesia creditorului ipotecar sau pentru vânzarea bunului. Articolul 34 alin.(3) din Legea nr.142/2008 prevede în acest sens că 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 exercitare a dreptului de ipotecă, de a vinde bunul în alt mod prevăzut de lege. Vânzarea bunului ipotecat la licitație, dacă acesta este o locuință, oficiu sau un edificiu ocupat, se va efectua, evident, după evacuarea persoanelor și a bunurilor acestora.

Legea nr.142/2008 consacră dreptul debitorului ipotecar de a contesta încheierea de intentare a procedurii de executare emisă de executorul judecătoresc în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie (art.33¹ alin.(3)), însă limitează apărările de fond ce pot fi invocate doar la acele apărări care se referă în mod exclusiv la motivele indicate la art.33 alin.(2) din Legea nr.142/2008.

În același timp, art.33 alin.(2) din Legea nr.142/2008 prevede că debitorul ipotecar poate înainta obiecții motivate împotriva ordonanței judecătorești. Se consideră obiecții motivate specifice ipotecii obiecțiile cu privire la:

- a) nerespectarea de către creditorul ipotecar a formalităților legate de inițierea procedurii de exercitare a dreptului de ipotecă;
- b) notificarea și/sau preavizul conțin date neveridice;
- c) executarea benevolă a obligațiilor de către debitor.

Dacă drept urmare a examinării de către instanța de judecată competentă a contestației debitorului ipotecar asupra încheierii de intentare a procedurii de executare în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă

executorie se va dispune anularea încheierii, creditorul ipotecar este obligat să restituie bunul ipotecat sau să restituie prețul la care bunul a fost vândut și să repare prejudiciul cauzat, iar procedura de executare se încetează.

Obligația creditorului ipotecar de a restitui bunul sau prețul la care bunul a fost vândut și de a repara prejudiciul cauzat survine și în cazul anulării investiției contractului de ipotecă cu formulă executorie (art.33¹ alin.(4) din Legea nr.142/2008). Legea nr.142/2008 nu precizează condițiile în care această investiție poate fi anulată; respectiv, se aplică prevederile generale cu privire la nulitatea actelor juridice civile. În același timp, așa cum prevede expres art.33¹ alin.(5) din Legea nr.142/2008, anularea investiției contractului de ipotecă cu formulă executorie nu împiedică creditorul să exercite dreptul subiectiv de ipotecă prin instanța de judecată în modul general prevăzut de lege.

4. Analiza critică a normelor legale în materie

În pofida intenției nobile a legiuitorului nostru de a simplifica procedura de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă, prin utilizarea mecanismului formulei executorii, reglementând procedura în cauză, legiuitorul nu a ținut cont de interesele debitorului ipotecar. Mai mult ca atât, a limitat substanțial debitorul în posibilități de apărare contra exercitării dreptului subiectiv în cauză, atunci când există motive și temeiuri pentru aceasta.

Interpretarea coroborată a prevederilor art.33¹ alin.(3) și art.33 alin.(1) din Legea nr.142/2008 ne duce la ideea că, odată cu contestarea încheierii de intentare a procedurii de executare emise de executorul judecătoresc în temeiul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie, debitorul ipotecar poate invoca doar acele apărări care se referă la nerespectarea de către creditorul ipotecar a formalităților legate de inițierea procedurii de exercitare a dreptului de ipotecă, la includerea de date neveridice în notificare și/sau preaviz sau la executarea benevolă a obligațiilor de către debitor.

Interpretarea dată se datorează faptului că art.33 alin.(2) din Legea nr.142/2008 prevede în mod exclusiv în calitate de obiecții motivate anume cele trei obiecții menționate mai sus. Trebuie reținut faptul că o atare interpretare se face și de doctrina autohtonă [20, p.674, 676].

La prima vedere, o astfel de interpretare este logică, odată ce contractul de ipotecă investit cu formulă executorie este un document (titlu) executoriu ce se depune direct la executorul judecătoresc pentru intentarea procedurii de executare. Iar în ceea ce privește contestarea de către debitorul ipotecar a încheierii de intentare a procedurii de executare, după cum se menționează în literatura de specialitate, contestația la executare este destinată să înlăture neregularitățile comise cu prilejul executării silite, ea nu este și nu poate fi considerată un mijloc procedural destinat pentru a anula sau a modifica însuși titlul executoriu [21, p.463]. Respectiv, logica ne duce la ideea că, pe calea contestării de către debitorul ipotecar a încheierii de intentare a procedurii de executare, acesta nu poate invoca neregularități legate de contractul de ipotecă sau de creanța garantată, ci doar cele legate de procedura de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă.

Cu toate acestea, în viziunea noastră, o atare limitare a posibilităților debitorului ipotecar de a invoca apărări de fond asupra încheierii executorului judecătoresc nu este echitabilă. În cazul în care există temeiuri de a invoca nulitatea contractului de ipotecă sau a actului juridic din care izvorăște creanța garantată, sau obiecții referitoare la volumul creanței, a cărei satisfacere este pretinsă din valoarea bunului ipotecat, sau alte obiecții relevante, debitorul ipotecar nu poate să le invoce, odată ce legea îl lipsește de această posibilitate. Limitarea în cauză nu este justificată din punctul de vedere al drepturilor și intereselor debitorului ipotecar, dar și al echității sociale; ea poate contribui la abuzuri din partea creditorilor ipotecari.

Sub aspect comparativ, în literatura de specialitate românească se menționează că, în cazul titlurilor executorii care nu provin de la organele de jurisdicție, debitorul are dreptul să invoce, pe cale de contestație la executare, toate apărările de fond referitoare la existența, întinderea și valabilitatea creanței [22, p.232-233]. Contractul de ipotecă investit cu formulă executorie de asemenea nu provine de la un organ de jurisdicție și, din rațiunile expuse, trebuie recunoscută posibilitatea debitorului ipotecar de a invoca, pe calea contestării încheierii de intentare a procedurii de executare, orice apărări de fond.

În acest context, apare întrebarea cu privire la consecințele ce apar în cazul anulării de către instanța de judecată a încheierii de intentare a procedurii de executare în temeiul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie: poate după aceasta creditorul ipotecar să exercite dreptul subiectiv de ipotecă prin modalitățile prevăzute de lege?

Considerăm că răspunsul la întrebarea în cauză depinde de motivele pentru care a fost anulată încheierea de intentare a procedurii de executare. Dacă hotărârea judecătorească se întemeiază pe inexistența sau invaliditatea creanței sau a dreptului subiectiv de ipotecă, atunci exercitarea ulterioară a acestuia se exclude. Iar

dacă hotărârea judecătorească se întemeiază pe considerente legate de întinderea creanței sau a dreptului subiectiv de ipotecă, sau pe incidente procedurale ori pe alte neregularități care nu afectează validitatea creanței sau a dreptului subiectiv de ipotecă, atunci exercitarea acestui drept subiectiv poate fi continuată fie în temeiul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie, fie pe calea acțiunii în justiție, în dependență de circumstanțe.

În fine, am dori să ne oprim asupra faptului că în unele situații, în pofida investiției contractului de ipotecă cu formulă executorie, ar fi necesară exercitarea dreptului de ipotecă prin instanța de judecată.

Deși Legea nr.142/2008 nu stabilește expres careva prevederi sub aspectul care ne interesează, pe cale de interpretare astfel de situații sunt identificabile. În viziunea noastră, exercitarea dreptului subiectiv de ipotecă poate avea loc doar prin intermediul instanței de judecată; mai mult, sub controlul instanței de judecată, dacă debitorul gajist lipsește și nu poate fi identificat locul aflării lui și dacă obiectul ipotecii constituie bunuri de valoare istorică, artistică sau culturală. Pentru aceste două cazuri art.492 din Cod civil [23] prevede vânzarea bunului gajat sub controlul instanței de judecată. Chiar dacă Legea nr.142/2008 nu face referire la prevederile în cauză ale art.492 din Codul civil, cazurile menționate sunt reglementate imperativ, pentru protecția intereselor debitorului gajist și ipotecar, a intereselor terțelor persoane și a intereselor publice, în cazul bunurilor de valoare istorică, artistică sau culturală; respectiv, exercitarea dreptului subiectiv de ipotecă în aceste cazuri va avea loc prin vânzare sub controlul instanței de judecată, chiar dacă a fost efectuată investiția contractului de ipotecă cu formulă executorie.

Considerăm, de asemenea, că ar fi justificată includerea în legislația noastră a unei norme, conform căreia, în pofida investiției contractului de ipotecă cu formulă executorie, exercitarea dreptului subiectiv de ipotecă poate avea loc doar prin intermediul instanței de judecată, dacă obiect al ipotecii este o locuință ce aparține cu drept de proprietate unei persoane fizice și dacă persoana fizică în cauză nu dispune de alte locuințe în proprietate.

Se explică aceasta prin faptul că exercitarea dreptului de ipotecă are consecințe foarte grave pentru debitorul ipotecar, și anume: lipsirea de unicul spațiu locativ. Nemaivorbind de faptul că în spațiul locativ în cauză ar putea locui copii minori, persoane de vârstă înaintată, care în urma exercitării ipotecii vor rămâne „pe drumuri”. De aceea, un control judecătorec al condițiilor de exercitare a dreptului subiectiv de ipotecă și incuviințarea instanței de judecată pentru evacuarea persoanelor din spațiu locativ și transmiterea locuinței în posesia creditorului ipotecar în vederea comercializării acesteia sunt necesare.

Printre cazurile în care ar fi binevenită exercitarea dreptului de ipotecă prin instanța de judecată, în pofida investiției cu formulă executorie, ar putea fi reglementate: cazul în care debitorul ipotecar este declarat dispărut; cazul în care bunul este obiect al mai multor ipotecii, modalitățile de exercitare a cărora sunt diferite; cazul în care bunul se află în proprietate de stat sau municipală.

Însă, legea noastră, reglementând exercitarea dreptului subiectiv de ipotecă în baza contractului de ipotecă investit cu formulă executorie, nu stabilește careva excepții, ceea ce poate fi apreciat ca un fapt regretabil. Aceasta încă o dată demonstrează că legiuitorul nostru deseori reglementează relațiile sociale în mod unilateral, ținând cont doar de interesele unor persoane sau grupuri de persoane (în cazul nostru, ale băncilor și ale altor societăți de finanțare), ignorând cerințele de echitate și protecție a intereselor membrilor societății per ansamblu (în cazul nostru, ale celor ce au calitatea de consumator al serviciilor bancare de credit).

Referințe:

1. Legea cu privire la ipotecă, nr.142-XVI din 26 iunie 2008. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2008, nr.165-166.
2. Legea privind modificarea și completarea unor acte legislative, nr.164 din 11 iulie 2012. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2012, nr.190-192.
3. *Drept privat roman* / Victor Volcinschi, Daniela Țurcan, Serghei Cebotari [et. al.]; red. șt. Victor Volcinschi. Chișinău: Tipografia „Reclama”, 2014. 400 p. ISBN 978-9975-58-034-2
4. *Саксонское гражданское уложение*. С.-Петербург, 1885. 915 с.
5. *Гражданское уложение Германии. Вводный закон к Гражданскому уложению* / Пер. с нем.; науч. ред. Маковский А.Л. и др. Москва: Волтерс Клувер, 2004. 816 с. ISBN 5-466-00021-3
6. ГАНТОВЕР, Л.В. *Залоговое право. Объяснения к положениям Главы IV Раздела I проекта Вотчинного Устава*. С.-Петербург, 1890. 773 с.
7. ФРЕЙТАГ-ЛОРИНГОВЕН, А.Л. *Материальное право проекта Вотчинного устава*. Том II. *Залоговое право. Заключение*. Юриев, 1914. 470 с.
8. ШЕРШЕНЕВИЧ, Г.Ф. *Курс гражданского права*. Тула: Автограф, 2001. 720 с. ISBN 5-89201-033-3, 5-89201-016-3

9. ВАСЬКОВСКИЙ, Е.В. *Учебник гражданского права*. Москва: Статут, 2003, (Серия «Классика российской цивилистики»). 382 с. ISBN 5-8354-0177-9
10. *Комментарий к ГК РСФСР. 2-е издание, дополненное и переработанное* / Под редакцией профессоров Флейшиц Е.А., Иоффе О.С. Москва: Юридическая литература, 1970. 824 с.
11. *Советское гражданское право: Учебник для юридических институтов и факультетов. Том 1* / Отв. редакторы Иоффе О.С., Толстой Ю.К., Черепахин Б.Б. Издательство Ленинградского университета, 1971. 472 с.
12. *Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Молдавской ССР* / Волчинский В.К., Гуревич И.С. и др.; отв. ред. Яковлев В.Н., Давыдов В.И. Кишинев: Картя молдовеняскэ, 1987. 644 с.
13. МОРАНДБЕР, Ж. *Гражданское право Франции*. Том 3. Москва: Издательство Иностранной литературы, 1961. 748 с.
14. CONSTANTINESCU, N. *Jac. Despre ipotecă*. București, 1925. 317 p.
15. Codul civil al României. Adoptat prin Legea nr.287/2009. În: *Monitorul Oficial*, 2009, nr.511.
16. TERZEA, V. *Noul Cod civil adnotat cu doctrină și jurisprudență*. Vol. II. Ediția a II-a. București: Universul Juridic, 2014. ISBN 978-606-673-286-4
17. ИВАНОВ, В.В. *Ипотечное кредитование*. Москва, 2001. 272 с. ISBN 5-7856-0207-5
18. Legea cu privire la notariat, nr.1453-XV din 08 noiembrie 2002. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr.154-157, art.54¹.
19. Codul de executare al Republicii Moldova. Adoptat prin Legea nr.443-XV din 24 decembrie 2004. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2010, nr.214-220 (republicat).
20. *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor* / Sergiu Baieș, Gheorghe Mîțu, Octavian Cazac [et al.]; coor. Sergiu Baieș. Chișinău, 2015. 752 p. ISBN 978-9975-53-458-1
21. LEȘ, I. *Principii și instituții de drept procesual civil*. Vol. III. București: Lumina LEX, 1999. 488 p. ISBN 973-588-116-0
22. ZILBERSTEIN, S., CIOBANU, V.M. *Drept procesual civil. Executarea silită*. Vol. II. București: Lumina LEX, 1998. 423 p. ISBN 973-9186-54-8
23. Codul civil al Republicii Moldova. Adoptat prin Legea nr.1107-XV din 6 iunie 2002. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr.82-86. În vigoare de la 12 iunie 2003.

Prezentat la 15.03.2017