

CONSECINȚELE GAJULUI PE PIAȚA IMOBILIARĂ

Autor : Elena GARAZ

Conducător științific: dr. conf. univ. Ion ALBU

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: În prezent în Republica Moldova băncile se confruntă cu mai multe probleme, una majoră fiind "realizarea gajului". Această problemă se datorează mai multor factori, care duc la apariția consecințelor pe piața imobiliară. Majoritatea băncilor dețin un număr foarte mare de bunuri pe care nu le pot realiza. Băncile merg în întâmpinarea clienților și le oferă toate posibilitățile pentru a reîntoarce creditul, și doar în ultimul caz recurg la sechestrarea bunului și realizarea lui de către bancă. Numărul bunurilor scoase la vânzare este impunător de mare, însă valoarea lor în așa situație este foarte mică. În consecință la situația actuală de pe piață, sa diminuat numărul creditelor, băncile sunt în pierdere, bunurile se realizează într-o durată de timp foarte lungă, ceea ce duce la stoparea dezvoltării pieței.

Nowaday, banks meet a lot of problems, the biggest one is "realization of pledge". This problem is due to many factors, that lead to consequences on real estate market. Most banks hold a big number of real estates which can not be realized. Banks go to meet costumers and give them possibility to return credit, only in last case resort to seizure the real estate and to realize it by bank. Number of real estate on sale is imposing, but their value in this case is very small. Hereupon, at the current situation on the market, decreased number of credits, banks are losing, real estate are realized after a long time, what conduce to stopping market development.

Cuvinte cheie: gaj, credit, datorie, garanție, bun imobil, bancă, piață, debitor, creditor, client, valută, bani, vânzare, licitație, consecință

Gajul - contract accesoriu, unilateral, real, prin care debitorul remite creditorului sau un lucru mobil corporal sau necorporal pentru garantarea obligației. (art. 1685 C. civil). Este o garanție reală, îndeplinind aceeași funcție ca și ipoteca, cu deosebirea că are întotdeauna ca obiect bunuri mobile care se încredințează creditorului sau unui terț. Gajul poate fi utilizat astfel drept garanție la acordarea creditelor sub forma gajului civil sau comercial cu/fără deposedare. Regula generală este aceea conform căreia bunul gajat trebuie să fie efectiv predat creditorului. Predarea efectivă se face prin tradiție (transmitere) la bunurile corporale și prin remiterea titlului de creanță la bunurile necorporale. Creditorului îi este interzis să folosească bunul gajat, are obligația conservării acestuia și este ținut la restituire după achitarea integrală a creanței garantate. În situația în care, la scadență, debitorul nu-și achită datoria, creditorul are dezlegarea de a trece la realizarea gajului, cerînd instanței printr-o ordonanță, autorizarea gajului prin: a) scoaterea bunului gajat la vânzare prin licitație publică b) atribuirea bunului amanetat creditorului drept plată a datoriei. Legea interzice ca prin contractul de gaj să se stipuleze clauze prin care creditorul ar fi autorizat să-și însușească bunul amanetat în mod direct, fără a se adresa instanței. Plata procentuală (parțială) a datoriei nu conduce la stingerea parțială a gajului. Gajul este indivizibil și se stinge numai prin plata integrală a datoriei, inclusiv a dobînzilor și a cheltuielilor generate de conservarea bunului.

Creditele imobiliare sunt destinate persoanelor care doresc să își cumpere o locuință nouă, să modernizeze locuința existentă, să construiască o casă sau să își procure un teren pentru casă. În Republica Moldova băncile comerciale oferă mai multe tipuri de credite imobiliare în dependență de scopul creditului. Creditele imobiliare pot fi oferite pentru:

- cumpărarea unui locuințe de pe piața primara/secundară;
- construcția unei locuințe;
- achiziționarea loturilor de teren destinate construcției;
- cumpărarea unui lot de pământ;
- refinanțarea unui credit/împrumut imobiliar;
- renovarea, modernizarea sau extinderea imobilului locativ;
- reconstrucția imobilului locativ;
- reparația capitală a imobilului locativ;

Conform datelor oficiale de la BNM rata medie a creditelor imobiliare acordate în lei moldovenești este în continuă descreștere. Creditele pentru imobil sunt creditele care se acordă pentru cea mai lungă perioadă. În Republica Moldova creditele imobiliare pot fi acordate pentru o perioadă maximă de până la 30 de ani.

Majoritatea băncilor oferă acest tip de credit doar în lei moldovenești pentru că rata acestui credit este suficient de mare, chiar și pentru creditele în valută. Prin acest mod băncile doresc să limiteze riscurile pe care le vor evita clienții săi, inclusiv riscurile valutare. În figura de mai jos putem observa care a fost rata medie a creditelor imobiliare.

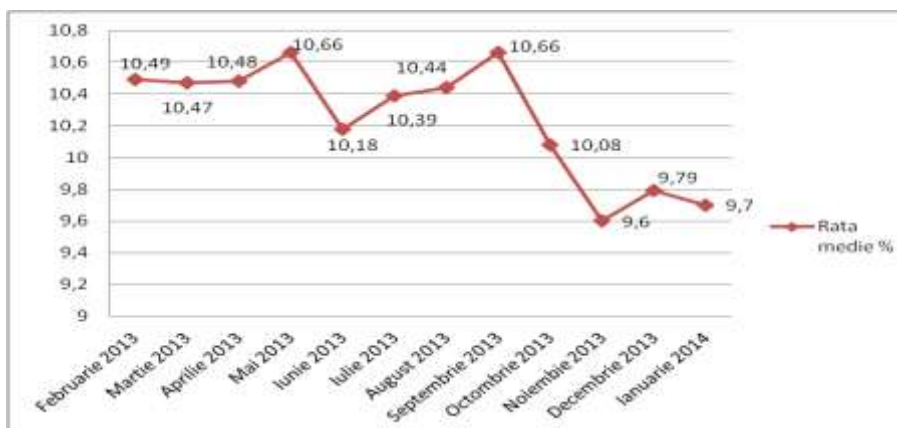


Figura 1.1 Rata medie a creditelor imobiliare acordate în lei moldovenești %
Sursa: elaborate de autor în baza [3]

Băncile din Republica Moldova vând avere de sute de milioane de lei, fapt ce ne demonstrează că la acest capitol situația nu este îmbucurătoare.

În urma analizei mai multor bănci moldovenești la capitolul “ realizarea gajului “ am constatat că au ca în calitate de creditor gajist mai multă avere. Oferta este extrem de diversificata - fabrici vinicole, de conserve, cote părți din capitalul social, terenuri agricole și clădiri nefinalizate, tehnică agricolă, locomotive, automobile și chiar vinuri de colecție. În condiții normale valoarea acestor bunuri gajate poate depăși și un miliard de lei, dar nu și acum pe vreme de criză. Nu voi evidenția o bancă anume, însă cea mai mediatizată bancă este FinComBank care pe lângă faptul că a publicat gajul pe care îl vinde, a mai specificat și prețul acestuia. Astfel, potrivit datelor, banca a scos la vânzare avere gajată evaluată la valoarea de 333 407 982 lei. Banca vinde diverse obiecte, încăperi nelocative, baze de producere, complexe de producere, terenuri pentru construcții, terenuri agricole, case de locuit chiar și fabrică de asphalt-beton. De exemplu, descoperim că în vânzare este scoasă o încăpăre nelocativă din sectorul centru cu o suprafață de 390.15 m.p, la un preț de 1 365 525 euro sau 3 500 euro/m.p , acest obiect fiind cel mai valoros din lista băncii. Moldindconbank la fel a publicat gajul pe care îl vinde și prețul lui, valoarea lor ajungând pînă la 139 166 026 lei. Banca a scos la vânzare un lot impunător de tehnică agricolă, seminte, pesticide, tevi. Banca se remarcă printr-un număr foarte mare de mașini scoase la vânzare, începînd cu automobile pînă la autocamioane, autotractore, autobetoniere, macarale auto, remorci și semiremorci, autocare de diferite mărci, prețul cărora ajunge pînă la 75 600 euro pentru un Porsche Cayenne, deasemenea deține întreprinderi industriale, obiecte comerciale, utilaje, se mai remarcă printr-un lot de pămînt care ajunge pînă la 12 060 979 lei, și mai deține un număr foarte mare de material pentru fabricarea ferestrelor din PVC, schele pentru construcții cu suprafața de 1 000 m.p. și produse chimice, alcoolice, de igienă. Pe locul trei este EnergBank, valoarea gajului fiind de 112 941 400 lei, evidențiinduse prin-un centru comercial cu suprafața utilă de 5 249 m.p. cu un depozit de 440 m.p. din municipiul Bălți, care este scos la vânzare cu 19 000 000 lei, pe lângă aceasta banca mai vinde alte centre comerciale, centre industrial, oficii, loturi de pămînt, utilaje, depozite, case de locuit, apartamente. Unibank pune în vânzare fabrica de vin din s. Leușeni, r-nul Hîncești, este amplasată nu departe de vama Leușeni, dispune de teren proprietate privată 3, 86 ha, încăperi de producere, depozite, clădiri administrative și alte clădiri cu suprafața totală de 8 400 m.p. , utilaj pentru prodecerea vinului, cesterne pentru păstrarea vinului, se solicită 3 500 000 lei. EuroCreditBanc a scos la vânzare o casă de locuit individuală cu teren aferent situată în mun. Chișinău, sat. Dumbrava, str. Ioan Botezătorul, nr.17, suprafața terenului este de 0,0646 ha în hotare generale, suprafața la sol a casei de locuit individuale este de 110,3 m.p. suprafața totală este de 262,5 m.p., pentru această casă banca cere 120 000 euro, în total banca are gaj expus la vânzare de 3 543 300 lei. Banca Sociala vinde și ea fabrici de vin, de conserve, uzina de cărămidă, centre comerciale, tehnică agricolă, apartamente, clădiri administrative, terenuri aferente etc. Principalul obiectiv scos la vânzare de Banca Socială pare a fi SRL Free Fisheries, firma specializată în importul și prelucrarea peștelui. Banca de Economii a Moldovei a scos la case de locuit, construcții comerciale și de producer, precum și o fabrica de carton si o locomotiva de manevrare. Tinand cont de faptul ca caile ferate de la noi apartin intreprinderii de stat CFM, am putea presupune, desi nu este o legitate, ca gajul a fost depus de acest agent economic. Nu

toate băncile afișează, deocamdată, ce avere depusă în calitate de gaj este scoasă la vânzare. Aceasta nu semnifică că aceste bănci nu au gaj pe care l-au scos la vânzare, deoarece și acestea au acordat credite agenților economici și populației.

Vânzarea gajului este o soluție extremă. Din cauza situației actuale din economie și de pe piața imobiliară, multe bănci încearcă însă să ajungă la o înțelegere cu clientul datornic, făcându-i o serie de concesii, cum ar fi prelungirea perioadei de rambursare a împrumutului, micșorând astfel valoarea ratei lunare sau acordând o perioadă de grație. De altfel, în actualele condiții de piață, aceasta ar fi, până la urmă, cea mai bună soluție. Ori, după cum au spus mai mulți reprezentanți ai băncilor ce au scos averea depusă în gaj la vânzare, este foarte greu să vinzi acum, mai ales dacă respectiva avere se află în afara capitalei sau în zone neatractive. De altfel, deși afectate de întârzierea plăților, de regulă băncile preferă să amâne soluția executării silită, recurgând la aceasta doar în situații-limită. Conform experților: în general, executarea silită este ultima soluție la care recurg băncile. Grijă pentru imagine, situația din piață, dar și riscul de a nu recupera integral sumele convenite din cauza prețurilor în scădere de pe piața imobiliară le determină să fie extrem de atente. Experții din piață susțin că există cazuri în care creditorii nu reușesc să-și acopere debitul prin executare silită. Avantajul prețurilor mici la care sunt scoase la vânzare imobilele care fac obiectul executării silită este de partea investitorilor cu lichidități, care urmăresc să obțină proprietăți cu valoare potențială ridicată. Locuințele amplasate în zone mai puțin căutate nu prezintă interes pentru vânzători, motiv pentru care bancherii își recuperează extrem de greu banii, preferând să ajunga la o înțelegere cu debitorul pentru amânarea plății ratelor.

Majoritatea creditelor necesită depunerea în gaj a unui bun, în deosebi creditele mari. Cu toate că creditul pentru fiecare din noi nu este o bucurie, lumea oricum apelează la ele deoarece aceasta este unica soluție pentru a obține o sumă mare de bani pe un termen îndelungat. Pe lângă toate avantajele oferite de credite există și urmări pe care le suportă și clientul și banca.

Cea mai gravă consecință a unui credit cu gaj, este imposibilitatea clientului de a rambursa creditul și necesitatea băncii de a scoate bunul gajat în vânzare. Însă aceasta procedură nu este atât de simplă și necesită foarte mult timp.

În urma neachitării creditelor după cum se știe banca este cea care are de suferit, după analiza câtorva bănci care au declarat bunurile scoase în vânzare, am putut afla care bancă este cea mai medietizată. În figura 1.2 avem prezentate toate băncile pe care le-am studiat, și ce valoare are gajul expus pe piață.

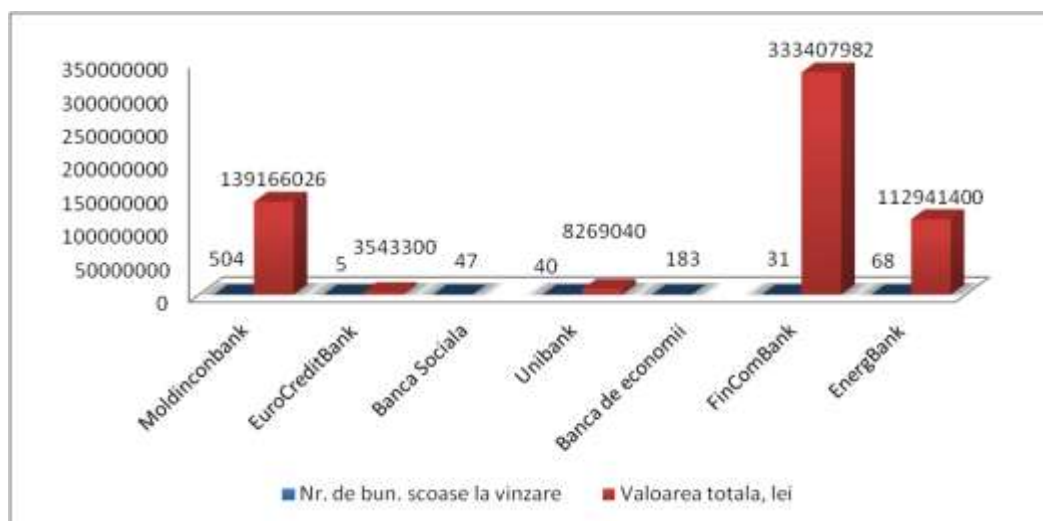


Figura 1.2. Valoarea gajului expus la vânzare

Sursa: elaborate de autor în baza [2]

După cum am menționat și mai sus, o problemă majoră la realizarea gajului, este faptul că un număr foarte mare de bunuri se află în localități unde nu este piață de desfacere, și în figura următoare putem compara câte bunuri avem în Chișinău și câte în afara orașului.

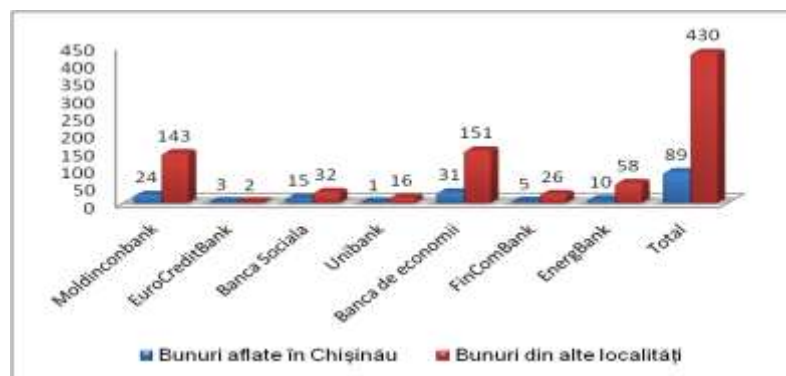


Figura 1.3. Numărul de bunuri sechestrate de BC din mun. Chișinău și alte localități
Sursa: elaborate de autor în baza [2]

După numărul de bunuri observăm că doar 17 % sunt în Chișinău, un număr foarte mic, și 83 % sunt din afara orașului, ceea ce și explică faptul de ce se vînd atît de greu.

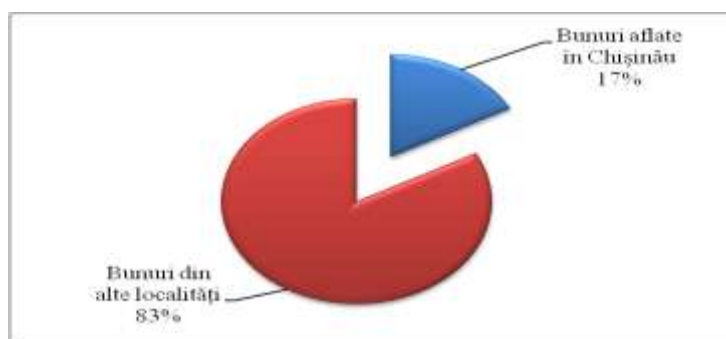


Figura 1.4. Procentul bunurilor aflate în Chișinău
Sursa: elaborate de autor în baza [2]

După ce am efectuat această analiză putem menționa următoarele consecințe a gajului:

1. Banca suportă pierderi
2. Diminuarea prețurilor pe piață
3. Scăderea mărimii creditului din valoarea de piață
4. Procedură foarte îndelungată pentru obținerea documentelor după cumpărarea unui bun care a fost gajat
5. Stocarea bunurilor pe termen lung
6. Micșorarea cererii, închiderea liniilor de creditare
7. Înăsprirea condițiilor de acordare a creditelor imobiliare

În urma cercetării pieței am ajuns la concluzia că, piața acum este în scădere, numărul creditelor se micșorează, iar gajul care rămîne în posesia băncii și este expus pe piață, există cazuri cînd cite 6, 7 ani nu este posibilă vînzarea lor. Acest lucru în multe cazuri se datorează anume evaluatorilor care au fost cointeresați personal, sau material și au efectuat o evaluare fraudată. Ceea ce a condus la faptul ca fiecare bancă să organizeze tendere pentru a-și alege o întreprindere de evaluare de încredere și cu o reputație bună.

Bibliografie

1. <http://www.dejure.md/ro/news/6995/> accesat la data de 01.10.2014
2. <https://www.google.md/#q=realizarea+gajului+moldova> accesat la data de 28.09.2014
3. <http://www.bancamea.md/news/creditele-imobiliare-oferite-de-bancile-comerciale-din-republica-moldova-rate-comisioane-si-documentele-necesare> accesat la data de 01.10.2014
4. [http://www.advocate.ro/cabinet_avocat_cuvant_Gajul_\(amanetul\)](http://www.advocate.ro/cabinet_avocat_cuvant_Gajul_(amanetul)) accesat la data de 01.10.2014
5. <http://energbank.com/ro/stuff/property-selling> accesat la data de 11.10.2014