



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

Biroul permanent al Senatului
Bp 576 24.01.2012

NR. 49 / PSG
DATA 13.01.2012

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție,
Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la propunerea legislativă intitulată „*Lege privind modificarea Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare*”, inițiată de domnul deputat Victor Socaciu – Grupul parlamentar al PSD (Bp. 576/2011).

I. Principalele reglementări

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare modificarea și completarea *Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările și completările ulterioare*, în sensul:

- înlocuirii soluției legislative a garantării creditului ipotecar pentru investiții imobiliare „*cel puțin cu ipoteca asupra imobilului care face obiectul investiției imobiliare pentru finanțarea căreia se acordă creditul*” cu soluția legislativă vizând garantarea acestui credit „*exclusiv cu ipoteca asupra imobilului*” respectiv;

- modificării și completării **art. 15**, textul acestuia, compus din două teze, formulându-se în două alineate, la **alin. (2)** introducându-se, după sintagma „*are obligația de a insera*”, sintagma „*în mod vizibil și ușor de citit*” și eliminându-se, din sintagma „*în conținutul contractului de credit*” sintagma „*de credit*”.

Potrivit *Expunerii de motive*, prin inițiativa legislativă se dorește „*crearea unui cadru legal prin care consumatorii să beneficieze de o protecție sporită față de situațiile anterioare, încurajând, totodată, mediul concurențial din domeniul serviciilor bancare*”.

II. Observații

1. În cazul în care interpretarea textului propus este în sensul în care operează o limitare a drepturilor creditorului de a urmări și bunurile sau alte valori din patrimoniul debitorului pentru partea din creanță care a rămas neacoperită prin vânzarea bunului, astfel cum ar rezulta din intenția inițiatorului precizată în *Expunerea de motive*, apreciem că soluția legislativă este neconstituțională, deoarece afectează dreptul creditorului de a-și recupera integral creanța, contrar dispozițiilor art. 44 din *Constituția României, republicată*.

Constituirea unei garanții, în speță a unei ipoteci asupra unui imobil, este o măsură de asigurare a executării obligației, care, însă, complinește dreptul de gaj general al creditorilor, nu îl înlocuiește ori exclude.

2. În ceea ce privește propunerea inițiatorului de a restricționa posibilitatea creditorilor de a solicita garanții suplimentare, fiind, practic, exclusă garanția personală, considerăm că o astfel de modificare a legislației nu este oportună din perspectiva prudențială, limitând eficacitatea principalului instrument aflat la îndemâna creditorului pentru determinarea unui comportament pozitiv de plată al debitorului, respectiv garanția.

În contextul celor de mai sus și cu referire la exemplul extras din legislația maghiară, adus în susținerea inițiativei legislative în cadrul *Expunerii de motive*, menționăm că prevederile invocate sunt impuse la nivel comunitar prin *Directiva 2006/48/EC privind accesul la activitate și desfășurarea activității de către instituțiile de credit*, respectivele prevederi regăsindu-se și în cadrul de reglementare național (*Regulamentul Băncii Naționale a României și a Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare nr. 14/19/2006 privind tratamentul riscului de credit pentru instituțiile de credit și firmele de investiții potrivit abordării standard, cu modificările și completările ulterioare*). Astfel, un criteriu avut în vedere la stabilirea unui grad de risc de credit mai scăzut pentru un credit garantat cu ipotecă se referă la luarea în considerare a veniturilor debitorului, independente de fluxurile generate de imobilul ce face obiectul ipotecii.

În prezent, în acord cu dispozițiile legislației în materie, art. 2478 din *Codul civil, republicat*, debitorul răspunde personal de îndeplinirea obligațiilor sale (indiferent de existența unor garanții exprese reale ori personale) și, în consecință, creditorul poate urmări averea debitorului pentru stingerea integrală a obligației.

O astfel de abordare este cu atât mai firească în cazul creditorilor care desfășoară activitate cu titlu profesional într-un cadru de reglementare care le impune conformarea la regulile de prudență în scopul asigurării menținerii stabilității financiare și protejării debitorilor, precum și în scopul creării premiselor necesare pentru protecția resurselor financiare investite care, în ultimă instanță, aparțin în mare parte deponenților.

3. De asemenea, considerăm că propunerea legislativă trebuie analizată în contextul mai larg al politicii promovate și susținute de Banca Națională a României (BNR), în ceea ce privește creditarea persoanelor fizice, care impune în sarcina creditorului obligația de a dispune de suficiente garanții care să-i asigure un comportament disciplinat de plată al debitorului. În acest sens, arătăm că *Regulamentul nr. 24/2011 privind creditele destinate persoanelor fizice, cu modificările ulterioare*, reflectă cele mai bune practici în materie, acceptate și promovate la nivel comunitar prin intermediul *Recomandărilor ESRB/2011/1 privind creditarea în valută*, adoptate de Comitetul European pentru Risc Sistemic.

4. Menționăm inclusiv faptul că România s-a angajat, în contextul pachetului financiar contractat cu Fondul Monetar Internațional (FMI) să

nu adopte inițiative legislative care să reglementeze recuperarea creanțelor într-un mod care ar putea submina disciplina în materie de creditare, condiționalitate exprimată și asumată în mod distinct în documentația aferentă acordului de împrumut încheiat între cele două părți, prin *Scrisoarea de intenție semnată de autoritățile române la București la 9 septembrie 2010* (aprobată prin Decizia Consiliului director al Fondului Monetar Internațional din 24 septembrie 2010), care a fost ratificată prin *Legea nr. 84/2011*. Acest angajament, asumat de partea română, a fost înscris și în *Programul Național de Reformă 2011-2013*, strategia elaborată cu consultarea tuturor părților implicate la nivel național și a Comisiei Europene fiind adoptată de către Guvern pe 29 aprilie 2011.

Considerăm că acest angajament este incident și în cazul acestei inițiative legislative, întrucât, prin restricționarea posibilității creditorului de a solicita și alte garanții reale sau personale, se poate ajunge la situații de nerambursare a creditului din cauza neconstituirii de garanții suplimentare.

Pe de altă parte, promovarea inițiativei legislative va afecta segmentul cererii și ofertei de credite ipotecare, întrucât va fi redusă oferta de creditare și vor crește costurile asociate acestora pentru acoperirea riscului suplimentar.

5. Totodată, precizăm că nu este lipsit de importanță nici faptul că cel mai probabil o astfel de măsură stabilită de o manieră care nu se regăsește la alt tip de credite, va conduce la evitarea restricției vizate, creditorii având posibilitatea să ofere credite cu garanție ipotecară ce nu ar intra sub incidența *Legii nr. 190/1999*, fiind, practic, suficient să acorde creditele ca și până acum, respectiv cu solicitarea unei garanții suplimentare, pentru ca acestea să nu intre sub incidența actului normativ menționat.

De altfel, un fenomen similar a fost constatat în cazul instituțiilor financiar nebancare, o mare parte dintre acestea, pentru a evita cerința suplimentară de capital, prevăzută de legislația aplicabilă pentru creditorii din această categorie, care doreau să acorde credite ipotecare în înțelesul *Legii nr. 190/1999*, specificând în obiectul de activitate faptul că finanțările din această categorie sunt altele decât cele prevăzute de actul normativ menționat. În această situație, practic se ajunge la pierderea tuturor beneficiilor oferite de actul normativ în cauză, fără a fi limitată practica de creditare vizată.

6. Menționăm și faptul că, în cadrul programelor pentru dezvoltarea piețelor financiare, legiuitorul român a construit, pornind de la *Legea nr. 190/1999*, cadrul legal și instituțional necesar dezvoltării unei piețe secundare a creditului ipotecar prin emiterea de titluri ipotecare.

Restrângerea definiției creditului ipotecar nu ar face decât să contracte posibilitățile de refinanțare în monedă națională, efect nedorit în conjunctura economică actuală. Mai mult decât atât, în cadrul lucrărilor grupului „*Vienna Initiative*”, care are ca obiectiv minimizarea efectelor crizei economice mondiale, utilizând pârghii pentru relansarea creditării în monedă națională, partea română și-a propus acțiuni care să conducă la dezvoltarea pieței de capital locale, prin crearea unui cadru legislativ favorabil pentru emisiunea de obligațiuni garantate cu creanțe ipotecare sau creanțe asupra sectorului guvernamental.

7. În ceea ce privește textul propus pentru **art. 15**, trebuie menționat faptul că modificarea nu este conformă cu fundamentarea propunerii legislative, dat fiind că în urma modificării aduse *Legii nr. 190/1999 de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori, cu modificările și completările ulterioare*, articolul în cauză nu se mai aplică contractelor încheiate cu consumatorii, drepturile acestora, inclusiv în ceea ce privește transparența prevederilor contractuale, fiind reglementate într-un mod mai cuprinzător prin intermediul ordonanței de urgență menționată.

8. La nivelul Uniunii Europene, Comisia Europeană a inițiat un *proiect de directivă privind contractele de credit pentru proprietăți rezidențiale*, având ca sferă de cuprindere atât contractele garantate cu ipotecă, cât și pe cele care au ca scop achiziționarea unei proprietăți imobiliare.

Față de dispozițiile art. 148 alin. (2) din *Constituția României, republicată*, precum și cele ale art. 22 alin. (1) din *Legea nr. 24/2000*, considerăm că nu se justifică adoptarea unui act normativ intern, anterior adoptării la nivelul Uniunii Europene a directivei, care va avea ca obiect acest domeniu de reglementare.

Totodată, dorim să atragem atenția asupra faptului că modificarea definiției creditului ipotecar în sensul propus nu îndeplinește cerința exprimată la art. 61 alin. (2) din *Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată*, cu

modificările și completările ulterioare, conform căreia „Prevederile modificate sau care completează actul normativ trebuie să se integreze armonios în actul supus modificării ori completării (...)”. Astfel, modificarea vizată ar face inaplicabile dispozițiile art. 3 alin. (2), (3) și (4), ar fi necorelată cu prevederile art. 15 (chiar în forma propusă) și art. 21, acestea referindu-se la garanțiile reale și personale aduse de debitor.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, **Guvernul nu susține adoptarea acestei propuneri legislative în forma prezentată.**

Cu stimă,



Emil BOC

Domnului senator **Vasile BLAGA**

Președintele Senatului