



# Parlamentul României

## Senat

**Comisia pentru buget, finanțe, activitate bancară și piață de capital**

Nr. XXII/ 510 / 11.12.2018

### RAPORT

**la propunerea legislativă pentru abrogarea alin (4) al art 1 din Legea nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite**

### **L505/2018**

În conformitate cu prevederile art.70 din Regulamentul Senatului, republicat, Comisia pentru buget, finanțe, activitate bancară și piață de capital, prin adresa **L505/2018**, a fost sesizată de către Biroul permanent al Senatului, în vederea dezbaterii și elaborării raportului asupra propunerii legislative menționate, inițiate de Zamfir Daniel-Cătălin - senator PNL.

Propunerea legislativă are ca **obiect de reglementare** abrogarea prevederilor alin.(4) al art.1 din *Legea nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite*, prevederi potrivit cărora au fost eliminate din domeniul de aplicare a legii creditele acordate în cadrul programului „Prima Casă”.

*Art.1 (4) Prevederile prezentei legi nu se aplică creditelor acordate prin programul "Prima casă", aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.368/2009, cu modificările și completările ulterioare. (extras din Legea nr.77 /2016)*

**Consiliul Legislativ** a avizat favorabil propunerea legislativă.

**Consiliul Economic și Social** a avizat favorabil proiectul de act normativ.

**Comisia pentru drepturile omului, egalitate de șanse, culte și minorități și Comisia economică, industrie și servicii** au transmis avize favorabile.

La dezbaterile propunerii legislative au participat, în conformitate cu prevederile art.63 din Regulamentul Senatului, republicat, reprezentanții Ministerului Finanțelor Publice, Băncii Naționale a României, Asociației Române a Băncilor și reprezentanții Consiliului Patronatelor Bancare din România.

Pe parcursul mai multor ședințe, membrii Comisiei au analizat propunerea legislativă, avizele și amendamentele și au hotărât, cu majoritatea voturilor senatorilor prezenți (7 voturi „pentru” și 2 voturi „împotriva”), să adopte **raport de admitere cu amendamentele admise cuprinse în anexa nr.1 la prezentul raport.**

**Amendamentele respinse sunt cuprinse în anexa nr.2.**

Comisia pentru buget, finanțe, activitate bancară și piață de capital supune spre dezbateră și adoptare, Plenului Senatului, **raportul de admitere și amendamentele admise.**

**Amendamentele sunt de competența decizională a Camerei Deputaților.**

În raport cu obiectul de reglementare, propunerea legislativă face parte din categoria legilor **ordinare** și urmează a fi supusă votului în conformitate cu prevederile art.76 alin.(2) din Constituția României.

Potrivit prevederilor art.75 alin.(1) din Constituția României și ale art.92 din Regulamentul Senatului, republicat, cu modificările și completările ulterioare, **Senatul este prima Cameră sesizată.**

*Președinte,*  
*Senator Viorel Arcas*



*Secretar,*  
*Senator Romulus Bălăcescu*



**Amendamente admise**  
**la Propunerea legislativă pentru abrogarea alin.(4) al art.1 din Legea nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite**

**L505/2018**

Nr. crt.	Text Legea nr.77/2016	Text propunere legislativa	Amendamente	Motivare
1.		<p><b>Lege</b>  <b>pentru abrogarea alin.(4) al art.1 din Legea nr.77/2016</b>                      privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite</p>	<p><b>Titlul propunerii legislative se modifică astfel:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Lege</b>  <b>pentru modificarea Legii nr.77/2016</b> privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite</p> <p><b>Autor: senator Daniel Zamfir</b></p>	<p>Amendament admis de Comisia pentru buget, finanțe cu 8 voturi „pentru”.</p>
2.		<p><b>Articol unic – Alineatul (4) al art.1 din legea nr.77/2016</b> privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.330 din 28 aprilie 2016, <b>se abrogă.</b></p>	<p><b>Articolul unic va avea următorul cuprins:</b></p> <p><b>Articol unic – Legea nr.77/2016</b> privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.330 din 28 aprilie 2016, <b>se modifică și se completează după cum urmează:</b></p> <p><b>Autor: senator Daniel Zamfir</b></p>	<p>Amendament admis de Comisia pentru buget, finanțe cu 6 voturi „pentru” și 2 voturi „împotriva”.</p>
3.	<p><b>Art. 4</b>                      (1) Pentru stingerea creanței izvorând dintr-un contract de credit și a accesoriilor sale prin</p>		<p><b>1. La articolul 4 alineatul (1), după litera d) se introduce o nouă literă, lit.e) care va avea următorul cuprins:</b></p>	<p>Amendament admis de Comisia pentru buget, finanțe cu 7 voturi „pentru” și 2 voturi</p>

	<p>dare în plată trebuie îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:</p> <p>a) creditorul și consumatorul fac parte din categoriile prevăzute la art.1 alin.(1), astfel cum acestea sunt definite de legislația specială;</p> <p>b) cuantumul sumei împrumutate, la momentul acordării, nu depășea echivalentul în lei al 250.000 euro, sumă calculată la cursul de schimb publicat de către Banca Națională a României în ziua încheierii contractului de credit;</p> <p>c) creditul a fost contractat de consumator cu scopul de a achiziționa, construi, extinde, moderniza, amenaja, reabilita un imobil cu destinație de locuință sau, indiferent de scopul pentru care a fost contractat, este garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință;</p> <p>d) consumatorul să nu fi fost condamnat printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care se solicită aplicarea prezentei legi.</p>		<p>e) este îndeplinită condiția privind impreviziunea; se consideră întotdeauna că există impreviziune:</p> <p>(i) în cazul devalorizării cu mai mult de 50% față de valoarea inițială evaluată a imobilului cu destinația de locuință ipotecat;</p> <p>(ii) în cazul în care cursul de schimb al monedei creditului a depășit cu cel puțin 20% nivelul cursului din data contractării creditului;</p> <p>(iii) în cazul în care gradul de îndatorare a debitorului l-a depășit pe cel luat în considerare la momentul acordării creditului;</p> <p>(iv) în cazul în care debitorul a fost executat silit prin vânzarea imobilului cu destinația de locuință;</p> <p>(v) în alte cazuri care relevă un dezechilibru contractual, în sensul art.4 alin.3.</p> <p><b>Autor: senator Daniel Zamfir</b></p>	<p>„împotriva”.</p> <p>Întrucât hotărârile instanțelor sunt contradictorii și apar situații în care impreviziunea este interpretată subiectiv, au fost stabilite situațiile clare de impreviziune.</p>
<p><b>4.</b></p>	<p><b>Art. 4</b></p> <p>(1) Pentru stingerea creanței izvorând dintr-un contract de credit și a accesoriilor sale prin dare în plată trebuie îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:</p>		<p><b>2. La articolul 4, după alineatul (1) se introduce un nou alineat, alin.(1<sup>1</sup>), care va avea următorul cuprins:</b></p> <p><b>(1<sup>1</sup>) Revine creditorului obligația de a dovedi în fața instanțelor de judecată faptul că debitorul care a făcut o notificare de dare în plată nu îndeplinește condițiile de</b></p>	<p>Amendament admis de Comisia pentru buget, finanțe cu 9 voturi „pentru”.</p> <p>În jurisprudența CJUE dezechilibrul prestațiilor este</p>

	.....		<p><b>admisibilitate, inclusiv condiția privind impreviziunea.</b></p> <p><b>Autor: senator Daniel Zamfir</b></p>	<p>prezumat în favoarea consumatorilor.</p>
5.	<p><b>Art. 4</b></p> <p>(2) În situația în care executarea obligațiilor asumate prin contractul de credit a fost garantată cu două sau mai multe bunuri, în vederea aplicării procedurii prevăzute de prezenta lege debitorul va oferi în plată toate bunurile ipotecate în favoarea creditorului.</p>		<p><b>3. La articolul 4, după alineatul (2) se introduc două noi alineate, alin.(3) și (4), care vor avea următorul cuprins:</b></p> <p><b>(3) Impreviziunea este prezumată în favoarea consumatorului, care formulează o notificare în condițiile art.5 sau art.8 alin.(5).</b></p> <p><b>(4) În verificarea condiției privind impreviziunea, judecătorul va da prevalență stării de criză a contractului și prezumției de dezechilibru prevăzute de alin.(3). Soluția revizuirii judiciare a contractului în vederea echilibrării și continuării sale este prioritară față de soluția încetării contractului, care va fi dispusă doar în cazul unei imposibilități vădite a continuării sale.</b></p> <p><b>Autor: senator Daniel Zamfir</b></p>	<p>Amendament admis de Comisia pentru buget, finanțe cu 7 voturi „pentru” și 2 „abțineri”.</p> <p>Prezervarea utilității sociale a contractului, în conformitate cu prevederile din deciziile Curții Constituționale nr.95/2017 și nr.701/2017.</p>
6.	<p><b>Art.5</b></p> <p>(3) Prima zi de convocare la notarul public nu poate fi stabilită la un termen mai scurt de 30 de zile libere, perioadă în care se suspendă orice plată către creditor, precum și orice procedură judiciară sau extrajudiciară demarată de</p>		<p><b>4. La articolul 5, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p> <p>(3) Prima zi de convocare la notarul public nu poate fi stabilită la un termen mai scurt de 30 de zile libere și nici mai lung de 90 zile, perioadă în care se suspendă orice plată către creditor, precum și orice procedură judiciară sau extrajudiciară demarată de creditor sau de persoane care se subrogă în drepturile acestuia îndreptată împotriva consumatorului sau a</p>	<p>Amendament admis de Comisia pentru buget, finanțe cu 9 voturi „pentru”.</p> <p>Știind că simpla notificare suspendă de drept executarea silită, au fost situații în care consumatorii/debitorii, acționând cu rea</p>

	creditor sau de persoane care se subrogă în drepturile acestuia îndreptată împotriva consumatorului sau a bunurilor acestuia.		bunurilor acestuia. <b>Neprezentarea debitorului la termenele indicate în notificare echivalează cu renunțarea la notificarea de dare în plată și părțile vor fi repuse de drept în situația anterioară.</b>  <b>Autor: Comisia pentru buget, finanțe</b>	credință, au stabilit un termen foarte îndelungat pentru prezentarea la notar, acțiune ce poate indica o atitudine abuzivă în aplicarea dispozițiilor Legii nr.77/2016.
7.	<b>Art. 5</b>  (3) Prima zi de convocare la notarul public nu poate fi stabilită la un termen mai scurt de 30 de zile libere, perioadă în care se suspendă orice plată către creditor, precum și orice procedură judiciară sau extrajudiciară demarată de creditor sau de persoane care se subrogă în drepturile acestuia îndreptată împotriva consumatorului sau a bunurilor acestuia.		<b>5. La articolul 5, după alineatul (3) se introduce un nou alineat, alin.(3<sup>1</sup>), care va avea următorul cuprins:</b>  (3 <sup>1</sup> ) Pe perioada notificării, precum și pe perioada soluționării cererilor prevăzute la art.7 și 8, este interzisă înscrierea în Biroul de credit sau în alte baze de date negative cu privire la debitorii riscanți sau rău-platnici, a debitorului care a efectuat notificarea prevăzută la art.5 alin.(1), indiferent dacă înscrierea ar fi efectuată din inițiativa creditorului sau a unei autorități centrale sau locale. Dispozițiile prezentului alineat sunt aplicabile, în mod corespunzător, și persoanelor și procedurilor la care se referă art.6 și, respectiv, art.8 alin.(5).  <b>Autor: senator Daniel Zamfir</b>	Amendament admis de Comisia pentru buget, finanțe cu 7 voturi „pentru” și 2 voturi „împotriva”.
8.	<b>Art. 7</b> (1) În termen de 10 zile de la data comunicării notificării emise în conformitate cu dispozițiile art. 5, creditorul poate contesta îndeplinirea condițiilor de admisibilitate a procedurii		<b>6. La articolul 7, după alineatul (1) se introduce un nou alineat, alin.(1<sup>1</sup>), care va avea următorul cuprins:</b>  (1 <sup>1</sup> ) <b>Contestația creditorului trebuie precedată, în mod obligatoriu, de o propunere adresată de acesta debitorului, prin care să încerce restabilirea utilității</b>	Amendament admis de Comisia pentru buget, finanțe cu 9 voturi „pentru”. Pentru garantarea unui proces corect de renegociere a contractului de credit

	reglementate de prezenta lege.		<b>sociale a contractului de credit.</b> <b>Autor: senator Daniel Zamfir</b>	precum și pentru prezervarea utilității sociale a contractului.
9.	<b>Art 7</b>  (4) Până la soluționarea definitivă a contestației formulate de creditor se menține suspendarea oricărei plăți către acesta, precum și a oricărei proceduri judiciare sau extrajudiciare demarate de creditor sau de persoanele care se subrogă în drepturile acestuia împotriva debitorului.		<b>7. La articolul 7, alineatul (4) se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  (4) Până la soluționarea definitivă a contestației formulate de creditor se menține suspendarea oricărei plăți către acesta, precum și a oricărei proceduri judiciare sau extrajudiciare demarate de creditor sau de persoanele care se subrogă în drepturile acestuia împotriva debitorului. <b>De la data comunicării notificării de dare în plată, executările silite aflate în derulare, inclusiv popriri, se suspendă automat.</b>  <b>Autor:senator Daniel Zamfir</b>	Amendament admis de Comisia pentru buget, finanțe cu 7 voturi „pentru” și 2 voturi „împotriva”.
10.	<b>Art. 8</b>  (5) Dreptul de a cere instanței să constate stingerea datoriilor izvorâte din contractele de credit aparține și consumatorului care a fost supus unei executări silite a imobilului ipotecat, indiferent de titularul creanței, de stadiul în care se află ori de forma executării silite care se continuă contra debitorului.		<b>8. La articolul 8, alineatul (5) se modifică și va avea următorul cuprins:</b>  (5) Dreptul de a cere instanței să constate stingerea datoriilor izvorâte din contractele de credit aparține și consumatorului care a fost supus unei executări silite a imobilului ipotecat, indiferent de titularul creanței, de stadiul în care se află ori de forma executării silite care se continuă contra debitorului. <b>În cazul debitorului împotriva căruia s-a derulat și finalizat o procedură de executare silită, prin vânzarea imobilului cu destinație de locuință și împotriva căruia se continuă executarea, se instituie o prezumție absolută și irefragabilă de impreviziune.</b>  <b>Autor:senator Daniel Zamfir</b>	Amendament admis de Comisia pentru buget, finanțe cu 7 voturi „pentru” și 2 voturi „împotriva”.  Pentru a da eficiență deciziilor Curții Constituționale nr.95/2017 și nr.701/2017.

**Amendamente respinse**  
**la Propunerea legislativă pentru abrogarea alin.(4) al art.1 din Legea nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile**  
**în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite**

**L505/2018**

Nr. crt.	Text Legea nr. 77/2016	Text propunere legislativă	Amendamente	Motivare
1.	<p><b>Art.1</b></p> <p>(4) Prevederile prezentei legi nu se aplică creditelor acordate prin programul "Prima casă", aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.368/2009, cu modificările și completările ulterioare.</p>	<p><b>Articol unic – Alineatul (4) al art.1 din legea nr.77/2016</b> privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.330 din 28 aprilie 2016, <b>se abrogă.</b></p>	<p><b>La articolul 1, alineatul (4) se abrogă.</b></p> <p><b>Autor: senator Daniel Zamfir</b></p>	<p>Amendamentul a întrunit 8 voturi „împotriva” și în consecință a fost respins.</p>
2.	<p><b>Art.5</b></p> <p>(3) Prima zi de convocare la notarul public nu poate fi stabilită la un termen mai scurt de 30 de zile libere, perioadă în care se suspendă orice plată către creditor, precum și orice procedură judiciară sau extrajudiciară demarată de creditor sau de persoane care se subrogă în drepturile acestuia îndreptată împotriva consumatorului sau a bunurilor acestuia.</p>		<p><b>La articolul 5, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p> <p>(3) Prima zi de convocare la notarul public nu poate fi stabilită la un termen mai scurt de 30 de zile libere și nici mai lung de 90 zile, perioadă în care se suspendă orice plată către creditor, precum și orice procedură judiciară sau extrajudiciară demarată de creditor sau de persoane care se subrogă în drepturile acestuia îndreptată împotriva consumatorului sau a bunurilor acestuia. Neprezentarea debitorului la termenele indicate în notificare echivalează cu renunțarea la notificarea de dare în plată</p>	<p>Alineatul (3) al articolului 5 a fost modificat și este cuprins în anexa cu amendamente admise.</p> <p>In această formă, amendamentul a întrunit 2 voturi „pentru” și 7 voturi „împotriva” și în consecință a fost respins.</p>



			<p>și părțile vor fi repuse de drept în situația anterioară.</p> <p>Refuzul notarului public de perfectare a actului de dare în plată pentru motive de nerespectare a reglementărilor legale privind transferul dreptului de proprietate are ca efect repunerea de drept a părților în situația anterioară.</p> <p><b>Autor: senator Carmen Hărău, grup PNL</b></p>	
3.	<p><b>Art.7</b></p> <p>(1) În termen de <b>10 zile</b> de la data comunicării notificării emise în conformitate cu dispozițiile art.5, creditorul poate contesta îndeplinirea condițiilor de admisibilitate a procedurii reglementate de prezenta lege.</p> <p>...</p> <p>(4) Până la soluționarea definitivă a contestației formulate de creditor se menține suspendarea oricărei plăți către acesta, precum și a oricărei proceduri judiciare sau extrajudiciare demarate de creditor sau de persoanele care se subrogă în drepturile acestuia împotriva debitorului.</p> <p>(5) În situația în care se admite contestația formulată de creditor, părțile vor fi puse în situația anterioară îndeplinirii demersurilor prevăzute de prezenta lege.</p>		<p><b>La articolul 7, alineatele (1) și (6) se modifică și se introduce un alineat nou, alin.(4<sup>1</sup>), care vor avea următorul cuprins:</b></p> <p>(1) În termen de <b>30 de zile</b> de la data comunicării notificării emise în conformitate cu dispozițiile art.5, creditorul poate contesta îndeplinirea condițiilor de admisibilitate a procedurii reglementate de prezenta lege.</p> <p>(4<sup>1</sup>) <b>În situația admiterii definitive a contestației prevăzute de art. 7 alin (1) sau a respingerii definitive a acțiunilor prevăzute de art. 8 alin. (1) și (5), eventualele notificări cu privire la același imobil formulate ulterior de către consumator nu vor mai produce efectele suspensive prevăzute de art. 6 alin. (1), art. 7 alin. (4) și art. 8 alin. (3)". Suspendarea poate fi dispusă de către instanță, la cererea consumatorului.</b></p>	<p>Amendamentul a întrunit 2 voturi „pentru” și 7 voturi „împotriva” și în consecință a fost respins.</p>

	<p>(6) În termen de <b>10 zile</b> de la data respingerii definitive a contestației, creditorul are obligația să se prezinte, în conformitate cu notificarea prealabilă a debitorului, la notarul public indicat în cuprinsul acesteia. Dispozițiile art.5 alin.(4) sunt aplicabile atât în vederea transmiterii informațiilor și a înscrisurilor, cât și în vederea stabilirii datei exacte a semnării actului de dare în plată.</p>		<p>(6) În termen de <b>30 de zile</b> de la data respingerii definitive a contestației, <b>creditorul fie va putea transmite consumatorului o propunere de adaptare a contractului, fie îi va comunica consumatorului termenul la care urmează să se prezinte la notarul public indicat, în notificarea prealabilă a debitorului.</b> Dispozițiile art.5 alin.(4) sunt aplicabile atât în vederea transmiterii informațiilor și a înscrisurilor, cât și în vederea stabilirii datei exacte a semnării actului de dare în plată.</p> <p><b>Autor: senator Carmen Hărău, grup PNL</b></p>	
4.	<p><b>Art. 7</b></p> <p>(5) În situația în care se admite contestația formulată de creditor, părțile vor fi puse în situația anterioară îndeplinirii demersurilor prevăzute de prezenta lege.</p>		<p><b>La articolul 7, după alineatul (5) se introduce un nou alineat, alin.(5<sup>1</sup>), care va avea următorul cuprins:</b></p> <p><b>(5<sup>1</sup>) Pe perioada cât notificarea de dare în plată a fost efectivă, atât ratele cât și dobânzile și penalitățile, vor putea fi pretinse de la debitor doar dacă creditorul probează că acesta a fost de rea credință.</b></p> <p><b>Autor:senator Daniel Zamfir</b></p>	<p>Amendamentul a întrunit 4 voturi „pentru”, 1 vot „împotriva și 4 „abțineri”, și în consecință a fost respins.</p>
5.	<p><b>Art.8</b></p> <p>(1) În situația în care creditorul nu se conformează dispozițiilor prevăzute de</p>		<p><b>La articolul 8, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p> <p>(1) În situația în care creditorul nu se conformează dispozițiilor prevăzute de</p>	<p>Amendamentul a întrunit 2 voturi „pentru” și 7 voturi „împotriva și în consecință a fost respins.</p>

	<p>prezenta lege, debitorul poate cere instanței să pronunțe o hotărâre prin care să se constate stingerea obligațiilor născute din contractul de credit ipotecar și să se transmită dreptul de proprietate către creditor.</p>		<p>prezenta lege, <b>sau dacă părțile nu ajung la un acord cu privire la adaptarea contractului</b>, debitorul poate cere instanței să pronunțe o hotărâre prin care să se constate stingerea obligațiilor născute din contractul de credit ipotecar și să se transmită dreptul de proprietate către creditor <b>într-un termen de maxim 60 zile de la:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) <b>ultima data de convocare menționată la art.5 alin.(3);</b></li><li>b) <b>expirarea termenului stipulat la art.7 alin. (6) ;</b></li><li>c) <b>data de convocare stabilită în notificarea prevăzută de art.7 alin.(6).</b></li></ul> <p><b>Neformularea și neînregistrarea acțiunii la instanța competentă în acest termen echivalează cu renunțarea la operațiunea de dare în plată și părțile vor fi repuse în situația anterioară.</b></p> <p><b>Autor: senator Carmen Hărău, grup PNL</b></p>	
--	---	--	--	--