

I. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia: “(...) prin instituirea unor proceduri menite să deroge de la Codul de procedură civilă, prin derogarea cvasi-generală de la Codul civil, prin absența unor prevederi exprese de corelare cu alte acte normative incidente, precum și prin utilizarea unei terminologii neclare, Legea privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, în forma transmisă la promulgare, poate genera dificultăți în aplicare și o practică judiciară neunitară.” **BNR propune pentru:**

Forma adoptată a:

Art.1. alin.1 “Prezenta lege se aplică raporturilor juridice dintre persoanele fizice și instituțiile de credit, instituțiile financiare nebankare sau cesionarii creanțelor deținute asupra persoanelor fizice.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.1. alin.1 “Prezenta lege se aplică tuturor contractelor de credit ipotecar pentru investiții imobiliare încheiate între *consumatori* și *creditori*.”

De asemenea, formulăm următoarea precizare:

Cererea de reexaminare a Președintelui României se referă numai la noțiunile de “debitor” și “creditor”. Definiția legală pentru “debitor” din Codul civil vizează toate categoriile acestora, inclusiv persoanele fizice autorizate. În acest sens, pentru restrângerea ariei de aplicabilitate în sensul celor exprimate în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, este necesar a prelua noțiunea de “consumator”, astfel cum este acesta definit în OUG nr.50/2010 ca fiind “*persoana fizică ce acționează în scopuri care se află în afara activității sale comerciale sau profesionale*”.

Beneficiile acestei modificări terminologice sunt următoarele:

Această circumscriere va permite Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor să își exercite competențele în sprijinul debitorilor respectivi. Totodată, inițiatorul susține, în Expunerea de motive, că vizează inclusiv transpunerea unor prevederi din Directiva 2014/17/UE, care au drept scop protecția consumatorului. De asemenea, deși prin Expunerea de motive se exprimă intenția ca proiectul de lege să aibă un caracter social , , în forma adoptată, drepturile constituite se extind asupra oricăror categorii de debitori.

Din punctul de vedere al noțiunii de creditor, s-a realizat o unificare de terminologie și o definire a noțiunii în sensul acestei legi la art. 2¹.

II. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia “În lipsa unor condiții obiective, darea în plată urmează a se aplica oricărei persoane, indiferent de venituri și indiferent dacă rambursarea creditului îi creează dificultăți sau nu, oricărui tip de imobil dobândit prin credit ipotecar, fie că e vorba de unul cu destinație de locuință sau nu și independent de situația locativă a debitorului, indiferent dacă locuiește efectiv în imobilul ipotecat sau nu, fie că deține sau nu alte soluții locative. Totodată, soluția avută în vedere de lege pare inechitabilă în raport cu situația în care debitorul ar mai deține și alte bunuri imobile sau chiar mobile de o valoare însemnată.” **BNR propune pentru:**

Forma adoptată a:

Art.1 alin.2 “Prezenta lege reglementează dreptul debitorului de a stinge integral creanța și accesoriile sale, izvorând dintr-un contract de credit, prin transmiterea către creditor a dreptului de proprietate asupra bunului imobil ipotecat în favoarea creditorului, în condițiile prevăzute de prezenta lege.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.1 alin.2 “Prezenta lege reglementează dreptul *consumatorului* de a stinge integral creanța și accesoriile sale, izvorând dintr-un contract de credit *garantat cu ipotecă asupra unui bun imobil cu destinație de locuință*, prin transmiterea către creditor a dreptului de proprietate asupra *acestui bun* ipotecat în favoarea creditorului, în condițiile prevăzute de prezenta lege.”

De asemenea, formulăm următoarea precizare:

Susținerea formulată în Expunerea de motive, potrivit căreia proiectul transpune Directiva 2014/17/UE, precum și faptul că domeniul de aplicare al Directivei 2014/17/UE se referă la “bunuri rezidențiale” justifică modificarea propusă Eliminarea “accesoriilor aferente creanței” se realizează implicit prin formularea “stingerea integrală a creanței”.

De asemenea, modificarea se impune pentru asigurarea unității terminologice și a certitudinii juridice.

III. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia ” Din aceste perspective, considerăm că actele normative în materie trebuie să fie clare și lipsite de orice echivoc, doar astfel putând fi realizat scopul avut în vedere de legiuitor.” BNR propune pentru:

Forma adoptată a:

Art.1 alin.3 “Dispozițiile prezentei legi se aplică și în cazul în care creanța creditorului izvorând dintr-un contract de credit este garantată cu fideiusiunea și/sau solidaritatea unuia sau mai multor codebitori sau coplătitori.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.1 alin.3 “Dispozițiile prezentei legi se aplică și în cazul în care creanța izvorând dintr-un contract de credit *garantată cu ipotecă asupra unui bun imobil* este garantată *inclusiv* cu fideiusiunea unuia sau mai multor codebitori.”

De asemenea, formulăm următoarea precizare:

Se impune completarea textului, având în vedere enumerarea limitativă a garanțiilor din acest alineat, din care a fost eliminată garanția ipotecară.

IV. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia ”sub aspectul cerinței legale de respectare a unității terminologice, subliniem faptul că legiuitorul operează cu expresii diferite”, **BNR propune pentru:**

Forma adoptată a:

Art.2. “Dispozițiile prezentei legi se coroborează cu dispozițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2007, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.14/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, precum și cu celelalte dispoziții legale în vigoare.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.2. “Dispozițiile prezentei legi se coroborează cu dispozițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.227/2007, cu modificările și completările ulterioare, *ale Legii nr.93/2009 privind instituțiile financiare nebancare*, ale Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, precum și cu celelalte dispoziții legale în vigoare.”

De asemenea, formulăm următoarea precizare:

Formularea a fost propusă întrucât a fost omisă menționarea legii ce reglementează activitatea instituțiilor financiare nebancare (în mod similar celei privind instituțiile de credit), deși acestea sunt incluse în aria de incidență a legii, potrivit art.1.

V. De asemenea, având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia ”Sub aspectul cerinței legale de respectare a unității terminologice, subliniem faptul că legiuitorul operează cu expresii diferite”, precum și precizarea faptului că “legea privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite nu respectă cerințele de tehnică legislativă prevăzute de Legea nr.24/2000

privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative”, coroborate cu prevederile art Art. 48. (3) *Dacă în cuprinsul unui articol se utilizează un termen sau o expresie care are în contextul actului normativ un alt înțeles decât cel obișnuit, înțelesul specific al acesteia trebuie definit în cadrul unui alineat subsecvent. În cazul în care frecvența unor astfel de termeni și expresii este mare, actul normativ trebuie să cuprindă în structura sa un grupaj de definiții sau o anexă cu un index de termeni.*”, **BNR propune introducerea unui nou articol destinat definirii noțiunilor, articolul 2¹, prin care să se remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare, cu următorul conținut:**

“Art. 2¹. În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos, au următoarele semnificații:

a) consumator – are înțelesul prevăzut la art.7 alin1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori, cu modificările și completările ulterioare;

b) codebitor – consumatorul, definit potrivit lit. a, obligat în solidar cu debitorul la plata creditului, care a participat cu venituri la accesarea creditului și a semnat contractul de credit împreună cu acesta, inclusiv soțul/soția debitorului;

c) creditor – instituțiile de credit și instituțiile financiare nebancare înscrise în Registrul creditorilor pentru darea în plat, precum și cesionarii creanțelor deținute asupra consumatorilor;

d) instituție de credit – are înțelesul prevăzut la art.4 alin.1) din Regulamentul (UE) nr.575/2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și societățile de investiții și de modificare a Regulamentului (UE) nr.648/2012;

e) instituție financiară nebancară – are înțelesul prevăzut la art.5 lit.c din Legea nr.93/2009 privind instituțiile financiare nebancare, cu completările și modificările ulterioare;

(noțiunea de „cesionari ai creanțelor deținute asupra consumatorilor” poate fi definită cu ajutorul Ministerului Justiției, în mod specific acestui proiect de lege)

f) Registrul creditorilor pentru darea în plată – Registrul gestionat de către Ministerul Finanțelor Publice (sau de către Banca Națională a României) în care sunt înregistrați creditorii care au fost de acord să adere la Legea privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, în baza Notificării transmise de aceștia. Registrul este publicat pe site-ul MFP/BNR și funcționează potrivit Normelor Metodologice emise de către MFP/BNR în acest sens.

g) contract de credit – contract de credit ipotecar pentru investiții imobiliare în înțelesul Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare.”

Suplimentar motivelor invocate anterior, menționăm că:

Amendamentul are în vedere observația de la punctul 3 din cererea de reexaminare formulată de Președintele României, potrivit căreia prevederile legii sunt neclare, întrucât există mai multe categorii de credite cu garanții ipotecare, printre care amintim creditul ipotecar pentru care s-a constituit ipotecă pe imobilul cumpărat, creditul pentru investiții imobiliare ce se obține pentru construcția de imobile, caz în care nu se poate institui ipotecă pe bunul ce se va construi, dar se instituie pe alte bunuri imobile, credite de consum, descoperiri de cont care sunt acoperite cu garanții imobiliare.

VI. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia ” În plus, considerăm că lipsa indicării exprese a articolelor din Codul civil de la care se derogă poate genera dificultăți cu privire la aplicabilitatea acelor reguli referitoare la specificul transmiterii dreptului de proprietate și al stingerii obligațiilor.” BNR propune pentru:

Forma adoptată a:

Art.3. Alin.1“Prin derogare de la dispozițiile Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, debitorul are dreptul să stingă creditul ipotecar prin transmiterea către creditor a dreptului de proprietate asupra bunului imobil ipotecat în favoarea creditorului, dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.3 alin.1 “Prin derogare de la dispozițiile *art.1492 și art.1516 din Codul civil, consumatorul* are dreptul să stingă creditul ipotecar pentru investiții imobiliare prin transmiterea către creditor a dreptului de proprietate asupra bunului imobil ipotecat în favoarea creditorului, dacă sunt îndeplinite *toate* condițiile prevăzute la art. 4.”

VII. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia ”Legea privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite nu se corelează cu dispozițiile O.U.G. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului Prima casă.” **BNR propune introducerea unui nou alineat în cadrul articolului 3, prin care să se remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare, cu următorul conținut:**

“**Art.3 alin.2** Prevederile prezentei legi nu se aplică creditelor acordate prin programul Prima casă și reglementate prin *Ordonanța de urgență a guvernului nr.60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului Prima casă*, cu modificările și completările ulterioare.”

Suplimentar motivelor invocate anterior, menționăm că:

Este necesară și oportună excluderea acestor credite din domeniul de aplicare al proiectului pentru a nu impacta negativ acest program guvernamental cu caracter social, care își pierde funcționalitatea prin înlăturarea irevocabilității garanției statului.

VIII. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia ” Pe de altă parte, reglementarea raporturilor contractuale dintre debitorii aflați în imposibilitatea de a-și achita creditele ipotecare pentru achiziționarea de locuințe și creditorii acestora răspunde, totodată, unei problematici care are și profunde conotații sociale și pentru care soluțiile legislative trebuie să ofere celor aflați într-o asemenea situație predictibilitate și securitate juridică.”, precum și precizarea conform căreia ”Art.4 din lege stabilește condițiile în care operează darea în plată, fără a fi avută în vedere vreo condiție obiectivă ce ar putea să justifice situația debitorului, a cărei obligație a devenit excesiv de oneroasă din cauza unei schimbări excepționale a împrejurărilor care ar face vădit injustă

executarea întocmai a prestației caracteristice. Se derogă astfel de la regimul juridic al impreviziunii, reglementat la art.1271 din Codul Civil, cu consecințe directe asupra securității raporturilor juridice.” **BNR propune pentru:**

Forma adoptată a:

Art.4 alin. 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:

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art. 4. alin 1 “Pentru *ca* stingerea creanței izvorând dintr-un contract de credit și a accesoriilor sale prin dare în plată *să facă obiectul prezentei legi* trebuie îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții”:

Suplimentar motivelor invocate anterior, menționăm că:

Modificarea a fost propusă inclusiv pentru acuratețe și certitudine juridică, și pentru a permite părților să agreeze o modalitate rapidă a dării în plată prin instituirea unor drepturi ale debitorilor în anumite condiții și în afara prevederilor incidente acestei instituții prevăzute de Codul civil,

În temeiul acelorași considerente invocate anterior BNR propune pentru:

Forma adoptată a:

Art.4 lit.a “creditorul și debitorul fac parte din categoriile prevăzute în cuprinsul art.1 alin.1, astfel cum sunt acestea definite de legislația specială;”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.4 lit.a “creditorul și *consumatorul* fac parte din categoriile prevăzute în cuprinsul art.2¹;”

De asemenea, în temeiul acelorași considerente invocate anterior, BNR propune pentru:

Forma adoptată a:

Art.4 lit.b “între părți sau, după caz, între antecesorii părților, s-a încheiat un contract de credit;”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.4 lit. b “între părți s-a încheiat un contract de credit *a cărui valoare la momentul acordării nu depășea echivalentul în lei a 150.000 EUR, sumă calculată la cursul de schimb publicat de către Banca Națională a României în ziua încheierii contractului de credit, garantat prin ipotecă asupra unui bun imobil cu destinație de locuință;*”

Suplimentar motivelor invocate anterior, menționăm că:

Modificarea a fost propusă inclusiv pentru acuratețe și certitudine juridică, și pentru a permite părților să agreeze o modalitate rapidă a dării în plată prin instituirea unor drepturi ale debitorilor în anumite condiții și în afara prevederilor incidente acestei instituții prevăzute de Codul civil.

De asemenea, în temeiul aceluiași considerente invocate anterior BNR propune pentru:

Forma adoptată a:

Art.4 lit.c “bunul oferit în plată este un bun imobil ipotecat în favoarea creditorului în vederea garantării executării obligațiilor asumate prin contractul de credit.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

“**Art.4 lit.c** consumatorul/codebitorul a solicitat în prealabil refinanțarea sau restructurarea creditului;”

Suplimentar motivelor invocate anterior, menționăm că:

Modificarea a fost propusă inclusiv pentru acuratețe și certitudine juridică, și pentru a permite părților să agreeze o modalitate rapidă a dării în plată prin instituirea unor drepturi ale debitorilor în anumite condiții și în afara prevederilor incidente acestei instituții prevăzute de Codul civil.

În acest mod, legea îi protejează exclusiv pe debitorii care au dobândit prin credit ipotecar o locuință și care sunt aflați în dificultăți financiare.

De asemenea, în temeiul aceluiași considerente invocate anterior, BNR propune completarea condițiilor menționate la art. 4 cu următoarele alineate prin care să se remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

- a) **Art.4 lit.d** “bunul imobil ipotecat este locuit de către consumator/codebitor și/sau de către rude de până la gradul II;”

Suplimentar motivelor invocate anterior, pentru susținerea inserării acestui alineat, menționăm că:

Modificarea a fost propusă inclusiv pentru acuratețe și certitudine juridică, și pentru a permite părților să agreeze o modalitate rapidă a dării în plată prin instituirea unor drepturi ale debitorilor în anumite condiții și în afara prevederilor incidente acestei instituții prevăzute de Codul civil.

În acest mod, legea îi protejează exclusiv pe debitorii care au dobândit prin credit ipotecar o locuință și care sunt aflați în dificultăți financiare.

- b) **Art.4 lit. e** “bunul nu este degradat într-o măsură ce nu ține de utilizarea normală a acestuia, nu este închiriat și este liber de sarcini, cu excepția ipotecii constituite în favoarea creditorului.”

Suplimentar motivelor invocate anterior, pentru susținerea inserării acestui alineat, menționăm că:

Nu se justifică transferul către creditor a unor obligații diferite de cele ce decurg din contractul de credit (ex. contractul de închiriere, etc.) asumate de către debitor (pt. a acoperi situația în care există o ipotecă de rang 2 sau impozite neplătite sau un sechestrul asigurator sau în situația în care au fost constituite privilegiile, etc.). Ca o paralelă, în situația executării silite, cel ce dobândește un bun îl primește liber de sarcini.

- c) **Art.4 lit. f** “obligațiile lunare de plată către creditor, aferente contractului de credit pentru care se solicită darea în plată, raportate la veniturile nete ale consumatorului împreună cu veniturile codebitorilor, depășesc 65%,”

Suplimentar motivelor invocate anterior, pentru susținerea inserării acestui alineat, menționăm că:

Modificarea a fost propusă inclusiv pentru acuratețe și certitudine juridică, și pentru a permite părților să agreeze o modalitate rapidă a dării în plată prin instituirea unor drepturi ale debitorilor în anumite condiții și în afara prevederilor incidente acestei instituții prevăzute de Codul civil.

IX. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia: “(...) prin instituirea unor proceduri menite să deroge de la Codul de procedură civilă, prin derogarea cvasi-generală de la Codul civil, prin absența unor prevederi exprese de corelare cu alte acte normative incidente, precum și prin utilizarea unei terminologii neclare, Legea privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, în forma transmisă la promulgare, poate genera dificultăți în aplicare și o practică judiciară neunitară.” **BNR propune pentru:**

Forma adoptată a:

Art.4 alin.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.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.4 alin.2 “în situația în care executarea obligațiilor asumate prin contractul de credit a fost garantată cu două sau mai multe bunuri imobile, în vederea aplicării procedurii prevăzute de prezenta lege, *consumatorul are obligația să ofere în plată* toate bunurile ipotecate în favoarea creditorului. *În cazul în care unul sau mai multe bunurile imobile ipotecate nu sunt în proprietatea exclusivă a titularului contractului de credit garantat cu ipotecă, este necesar acceptul coproprietarului/proprietarului/bunului ipotecat, exprimat în formă autentică.*

Prevederile prezentei legi nu se aplică creditelor ipotecare în situația în care garanțiile aferente acestora și constituite asupra unor bunuri imobiliare fac obiectul unui concurs de ipotecă.”

Suplimentar motivelor invocate anterior, pentru susținerea inserării acestui alineat, menționăm că:

Este necesară completarea pentru a se asigura îndeplinirea condițiilor necesare transferului de proprietate către creditor.

X. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia ”Așadar, darea în plată trebuie legiferată astfel încât să preîntâmpine sau să diminueze hazardul moral în relația dintre creditor și debitor, într-un context contractual în care comportamentele economice ale acestora să fie ghidate de principiul responsabilității în privința drepturilor și obligațiilor lor legitime.” **BNR propune completarea condițiilor menționate la art. 4 cu următorul alineat prin care să se remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:**

Art.4 alin.3 “Prin excepție de la alin. 2, consumatorul care a încheiat 2 contracte de credit cu același creditor, garantate cu ipotecă de rang I, respectiv de rang II, asupra unuia sau mai multor bunuri imobile cu destinație de locuință, poate iniția procedura dării în plată referitoare la acel/acele imobil(e) numai pentru un singur credit (cel mai mare).”

Suplimentar motivelor invocate anterior, în susținerea inserării acestui alineat, menționăm că acesta este propus:

Pentru a preveni hazardul moral. Codul civil trebuie să rămână regula, iar darea în plată excepția.

XI. De asemenea, având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia ”Așadar, darea în plată trebuie legiferată astfel încât să preîntâmpine sau să diminueze hazardul moral în relația dintre creditor și debitor, într-un context contractual în care comportamentele economice ale acestora să fie ghidate de principiul responsabilității în privința drepturilor și obligațiilor lor legitime.” **BNR propune pentru:**

Forma adoptată a:

Art.5 alin.1 “În vederea aplicării prezentei legi, debitorul transmite creditorului, prin intermediul unui executor judecătoresc, al unui avocat sau al unui notar public, o notificare prin care îl informează că a decis să îi transmită dreptul de proprietate asupra imobilului în vederea stingerii datoriei izvorând din contractul de credit ipotecar, detaliind și condițiile de admisibilitate a cererii, astfel cum sunt reglementate la art. 4. “

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.5 alin.1 “În vederea aplicării prezentei legi, *consumatorul* transmite creditorului, prin intermediul unui executor judecătoresc, al unui avocat sau al unui notar public, o notificare prin care îl informează că a decis să îi transmită dreptul de proprietate asupra imobilului/*imobilelor* în vederea stingerii datoriei izvorâte din contractul de credit *garantat prin ipotecă asupra unui bun imobil cu destinație de locuință, împreună cu o declarație pe proprie răspundere că nu a mai inițiat această procedură pentru acest contract de credit, menționând îndeplinirea condițiilor* reglementate la art.4.”

Suplimentar motivelor invocate anterior, menționăm că:

Modificarea a fost propusă inclusiv pentru unitate terminologică și acuratețe și Pentru a evita situația în care un debitor ar iniția procedura simultan la mai mulți creditori în scopul încălcării prevederilor art.4 alin.2 (de exemplu prin certificatul fiscal, extras de carte funciară etc.).

XII. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia ”Legea privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite nu respectă cerințele de tehnică legislativă prevăzute de Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.”

BNR propune pentru:

Forma adoptată a:

Art.5 alin.3 “Prima zi de convocare la notarul public nu poate fi stabilită la un termen mai scurt de 15 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 debitorului sau a bunurilor acestuia.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.5 alin.3 “Prima zi de convocare la notarul public nu poate fi stabilită la un termen mai scurt de 15 zile *lucrătoare*, perioadă în care se suspendă orice *obligație de plată* către creditor, *aferentă contractului de credit garantat cu ipotecă asupra imobilului dat în plată*, precum și orice procedură judiciară sau extrajudiciară demarată de creditor sau de persoane care se subrogă în drepturile acestuia îndreptată împotriva *consumatorului, codebitorului sau a bunurilor acestuia/acestora, în temeiul respectivului contract.*”

Suplimentar motivelor invocate anterior, menționăm că:

Completarea este necesară pentru certitudine juridică, actuala formulare fiind de natură să conducă la interpretarea că ar fi suspendate toate obligațiile între părți, inclusiv cele izvorând din alte contracte.

XIII. De asemenea, având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia ”Legea privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite nu respectă cerințele de tehnică legislativă prevăzute de Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.” **BNR propune pentru:**

Forma adoptată a:

Art.5 alin.4 “Cu cel puțin 3 zile libere înainte de prima zi de convocare la notarul public, părțile transmit acestuia informațiile și înscrisurile necesare încheierii actului de dare în plată.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.5 alin.4 “Cu cel puțin 3 zile *lucrătoare* înainte de prima zi de convocare la notarul public, părțile transmit acestuia informațiile și înscrisurile necesare încheierii actului de dare în plată *respectiv, dacă este cazul, opoziția/contestația pentru neîndeplinirea condițiilor legale.*

XIV. Având în vedere precizările formulate în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căroră: ”Astfel, art. 6 din lege prevede că la data comunicării notificării se stinge dreptul creditorului de a se îndrepta împotriva codebitorilor și a garanților personali sau ipotecari. În ceea ce privește momentul stingerii acestui drept, învederăm faptul că data comunicării poate fi diferită de data primirii notificării de către creditor. Or, până la momentul primirii notificării, creditorul nu are cunoștință de decizia debitorului de a transmite dreptul de proprietate. De aceea, considerăm că legea ar fi trebuit să facă referire la data primirii notificării și nu la aceea a comunicării.” și ”În plus, având în vedere că în situația admiterii contestației creditorului, acesta va putea demara sau relua orice procedură judiciară sau extrajudiciară împotriva debitorilor, cât și împotriva codebitorilor și a garanților personali sau ipotecari, apreciem că legea ar fi trebuit să reglementeze suspendarea dreptului creditorului, iar nu stingerea acestui drept.” **BNR propune pentru**

Forma adoptată a:

Art.6 alin.1 “De la data comunicării notificării prevăzute la art. 5, se stinge dreptul creditorului de a se îndrepta împotriva codebitorilor, precum și împotriva garanților personali sau ipotecari.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.6 alin.1 ”De la data *primirii* notificării prevăzute la art.5, se *suspendă* dreptul creditorului de a se îndrepta împotriva *consumatorului*, codebitorilor, precum și împotriva garanților personali sau ipotecari *pentru obligații ce derivă din respectivul contract de credit garantat cu ipotecă asupra imobilului dat în plată, în cazul în care aceștia sunt persoane fizice.*

Suplimentar motivelor invocate anterior, menționăm că:

Termenul “a stinge” este utilizat incorect în raport de caracterul acțiunii vizate.

Modificarea a fost propusă inclusiv pentru certitudine juridică, actuala formulare fiind de natură să conducă la interpretarea că ar fi suspendate toate obligațiile, inclusiv cele izvorând din alte contracte.

XV. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia: “(...) prin instituirea unor proceduri menite să deroge de la Codul de procedură civilă, prin derogarea cvasi-generală de la Codul civil, prin absența unor prevederi exprese de corelare cu alte acte normative incidente, precum și prin utilizarea unei terminologii neclare, Legea privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, în forma transmisă la promulgare, poate genera dificultăți în aplicare și o practică judiciară neunitară.” **BNR propune pentru**

Forma adoptată a:

Art.6 alin.2 “În situația admiterii definitive a contestației prevăzute la art.7, creditorul poate demara sau, după caz, relua orice procedură judiciară sau extrajudiciară atât împotriva debitorului, cât și împotriva altor garanți personali sau ipotecari.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.6 alin.2 “În situația admiterii definitive a contestației prevăzute la art.7, creditorul poate demara sau, după caz, relua orice procedură judiciară sau extrajudiciară atât împotriva *consumatorului*, cât și împotriva *codebitorilor* sau a garanților personali sau ipotecari.”

Suplimentar motivelor invocate anterior, menționăm că:

Modificarea a fost propusă inclusiv pentru a acoperi toate situațiile posibile, conform cerințelor de tehnică legislativă prevăzute la art.24 din Legea nr.24/2000.

XVI. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia: ”De asemenea prin același articol, legea consacră dreptul garanților de a stinge creanța debitorului principal, independent de consimțământul acestuia. Considerăm că prin această soluție legislativă pot fi afectate inclusiv drepturile debitorului, întrucât acesta poate pierde toate bunurile ipotecate, chiar și în ipoteza în care își execută obligația și își plătește

ratele la timp. În acest context, semnalăm și faptul că legiuitorul nu a avut în vedere consacarea dreptului debitorului de bună-credință, parte principală în contractul de credit, de a se opune procedurii demarate de garantul său.” **BNR propune pentru**

Forma adoptată a:

Art.6 alin.3 “Demersurile prevăzute la art.5 și art.7-9 pot fi întreprinse și de codebitori, precum și de garanții personali sau ipotecari ai debitorului principal.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.6 alin.3 “*În situația în care creditorul/codebitorul nu contestă îndeplinirea condițiilor de admisibilitate în termenul prevăzut la art.7 alin.1, se stinge dreptul creditorului de a se îndrepta împotriva codebitorilor, precum și împotriva garanțiilor personali sau ipotecari.*”

Suplimentar motivelor invocate anterior, menționăm că:

Este necesară introducerea unui termen, similar celui prevăzut la alin.2 al aceluiași articol, inexistența acestuia putând conduce la exercitarea abuzivă a dreptului de dare în plată, dobânzile și penalitățile fiind suspendate prin introducerea unei cereri, până la declararea admisibilității acesteia.

XVII. Având în vedere precizările formulate în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căroră: ”Art.4 din lege stabilește condițiile în care operează darea în plată, fără a fi avută în vedere vreo condiție obiectivă ce ar putea să justifice situația debitorului, a cărei obligație a devenit excesiv de oneroasă din cauza unei schimbări excepționale a împrejurărilor care ar face vădit injustă executarea întocmai a prestației caracteristice. Se derogă astfel de la regimul juridic al impreviziunii, reglementat la art.1271 din Codul Civil, cu consecințe directe asupra securității raporturilor juridice.” și ”Legea privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite nu respectă cerințele de tehnică legislativă prevăzute de Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.” **BNR propune pentru**

Forma adoptată a:

Art.7. alin.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 reglementate de prezenta lege.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art. 7 alin.1 “În termen de 10 zile de la data *primirii* notificării emise în conformitate cu dispozițiile art.5, creditorul poate contesta îndeplinirea *cumulativă* a condițiilor de admisibilitate a procedurii reglementate de prezenta lege *menționate la art.2¹, art.4, art.5 și art.11 alin.2.*”

XVIII. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia: ”Pe de altă parte, un termen redus fixat instanței pentru soluționarea contestației ar putea să ducă și la disfuncționalități în activitatea instanțelor.” **BNR propune pentru**

Forma adoptată a:

Art.7 alin.2 “Cererea se judecă, în termen de 10 zile de la înregistrare, cu citarea părților, de judecătoria în circumscripția căreia domiciliază debitorul.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.7 alin.2 “Cererea se judecă în termen de *30 de zile lucrătoare* de la înregistrare, cu citarea părților, de judecătoria în circumscripția căreia domiciliază consumatorul.”

XIX. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia: ”Pe de altă parte, un termen redus fixat instanței pentru soluționarea contestației ar putea să ducă și la disfuncționalități în activitatea instanțelor.” **BNR propune pentru**

Forma adoptată a:

Art.7 alin.3 “Apelul împotriva hotărârii pronunțate în conformitate cu dispozițiile alin.(2) se formulează de partea interesată în termen de 7 zile de la pronunțare.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.7 alin.3 “Apelul împotriva hotărârii pronunțate în conformitate cu dispozițiile alin.2 se *depune* de partea interesată în termen de *15 zile lucrătoare* de la pronunțare *și se judecă de urgență în termen de 15 zile lucrătoare.*”

XX. Având în vedere precizările formulate în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căroră: “(...) prin instituirea unor proceduri menite să deroge de la Codul de procedură civilă, prin derogarea cvasi-generală de la Codul civil, prin absența unor prevederi exprese de corelare cu alte acte normative incidente, precum și prin utilizarea unei terminologii neclare, Legea privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, în forma transmisă la promulgare, poate genera dificultăți în aplicare și o practică judiciară neunitară.” și ”Legea privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite nu respectă cerințele de tehnică legislativă prevăzute de Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.”

BNR propune pentru

Forma adoptată a:

Art.7 alin.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.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.7 alin.4 “Până la soluționarea definitivă a contestației formulate de creditor se menține suspendarea oricărei *obligații de plată* către acesta, precum și a oricărei proceduri judiciare sau extrajudiciare demarate de creditor sau de persoanele care se subrogă în drepturile acestuia împotriva *consumatorului sau codebitorului acestuia, conform art.5 alin.3*”.

Suplimentar motivelor invocate anterior, menționăm că:

Modificarea a fost propusă inclusiv pentru a se înțelege că e vorba doar de sumele ce decurg din respectivul contract de credit, nu și din alte eventuale contracte încheiate între aceleași părți.

XXI. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia: ”Așadar, darea în plată trebuie legiferată astfel încât să preîntâmpine sau să diminueze hazardul moral în relația dintre creditor și debitor, într-un context contractual în care comportamentele economice ale acestora să fie ghidate de principiul responsabilității în privința drepturilor și obligațiilor lor legitime.” **BNR propune pentru**

Forma adoptată a:

Art.7 alin.5 “În situația în care se va admite contestația formulată de creditor, părțile vor fi puse în situația anterioară îndeplinirii demersurilor prevăzute de prezenta lege.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.7 alin.5 “În situația în care se va admite contestația formulată de creditor, părțile vor fi puse în situația anterioară îndeplinirii demersurilor prevăzute de prezenta lege, *inclusiv în ceea ce privește calcularea și plata dobânzilor și penalităților pentru perioada în care obligația de plată a fost suspendată.*”

Suplimentar motivelor invocate anterior, menționăm că:

Inserarea acestei completări se justifică pentru a sancționa orice posibil abuz de dreptul de dare în plată, în situațiile în care nu sunt îndeplinite condițiile, ci se exercită numai în scopul suspendării plății dobânzilor și penalităților.

XXII. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia: ”Pe de altă parte, reglementarea raporturilor contractuale dintre debitorii aflați în imposibilitatea de a-și achita creditele ipotecare pentru achiziționarea de locuințe și creditorii acestora răspunde, totodată, unei problematici care are și profunde conotații sociale și pentru care soluțiile legislative trebuie să ofere celor aflați într-o asemenea situație predictibilitate și securitate juridică.” **BNR propune pentru:**

Forma adoptată a:

Art.8 Alin.1 “În situația în care creditorul nu se conformează dispozițiilor prevăzute de 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.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.8 alin.1 “În situația în care creditorul nu se conformează dispozițiilor prevăzute de prezenta lege, *consumatorul* poate cere instanței să pronunțe o hotărâre prin care să se constate stingerea obligațiilor născute din contractul de credit *garantat prin ipotecă asupra unui bun imobil cu destinație de locuință* și să transmită dreptul de proprietate *asupra acestuia* către creditor.”

XXIII. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia: ”Pe de altă parte, un termen redus fixat instanței pentru soluționarea contestației ar putea să ducă și la disfuncționalități în activitatea instanțelor.” **BNR propune pentru**

Forma adoptată a:

Art.8 alin.2 “Cererea se judecă de urgență, în termen de 10 zile de la înregistrare, cu citarea părților, de către judecătoria în circumscripția căreia domiciliază debitorul.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.8 alin.2 “Cererea se judecă de urgență, în termen de *30 de zile* de la înregistrare, cu citarea părților, de către judecătoria în circumscripția căreia domiciliază consumatorul.”

XXIV. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia: ”Legea privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite nu respectă cerințele de tehnică legislativă prevăzute de Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.”
BNR propune pentru

Forma adoptată a:

Art.8 alin.3 “Până la soluționarea definitivă a cererii prevăzută la alin. 1, se menține suspendarea oricărei plăți către creditor, precum și a oricărei proceduri judiciare sau extrajudiciare demarate de creditor sau de persoane care se subrogă în drepturile acestuia împotriva debitorului.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.8 alin.3 “Până la soluționarea definitivă a cererii prevăzute la alin.1, se menține suspendarea oricărei obligații de plată către creditor, precum și a oricărei proceduri judiciare sau extrajudiciare demarate de creditor sau de persoane care se subrogă în drepturile acestuia împotriva *consumatorului și codebitorului, potrivit art.5 alin.3.*”

XXV. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia: ”Pe de altă parte, un termen redus fixat instanței pentru soluționarea contestației ar putea să ducă și la disfuncționalități în activitatea instanțelor.” **BNR propune pentru:**

Forma adoptată a:

Art.9 “Hotărârea pronunțată potrivit prevederilor art.8 poate fi atacată cu apel, în termen de 7 zile de la pronunțare.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.9 “Hotărârea pronunțată potrivit prevederilor art.8 poate fi atacată cu apel în termen de *15* zile de la pronunțare.”

XXVI. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia: ”Legea privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite nu respectă cerințele de tehnică legislativă prevăzute de Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.”

BNR propune pentru:

Forma adoptată a:

Art.10 “La momentul încheierii contractului translativ de proprietate, respectiv de la data pronunțării hotărârii judecătorești definitive, potrivit prevederilor art.8 sau, după caz, ale art. 9, va fi stinsă orice datorie a debitorului față de creditor, acesta din urmă neputând solicita sume de bani suplimentare.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art. 10. “La momentul încheierii contractului translativ de proprietate, respectiv de la data pronunțării hotărârii judecătorești definitive, potrivit prevederilor art.8 sau, după caz, ale art.9, va fi stinsă orice *obligație* a *consumatorului, codebitorului, garanților și fideiusorilor* față de creditor, *izvorând din respectivul contract de credit garantat cu ipotecă.*”

XXVII. Având în vedere precizările formulate în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform cărora:”În ceea ce privește derogarea de la Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, menționăm faptul că aceasta nu acoperă situația contractelor de credit încheiate sub imperiul vechiului Cod Civil, cu atât mai mult cu cât potrivit art.11 din legea trimisă la promulgare aceasta urmează a se aplica și contractelor de credit aflate în derulare.” și ”Soluția prevăzută la art.11 din lege nu se corelează nici cu opțiunea formulată de legiuitor odată cu adoptarea Legii nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil în ceea ce privește aplicarea în timp a legii ce guvernează contractul de credit.” **BNR propune pentru:**

Forma adoptată a:

Art. 11. “În vederea echilibrării riscurilor izvorând din contractul de credit, precum și din devalorizarea bunurilor imobile, prezenta lege se aplică atât contractelor de credit aflate în derulare la momentul intrării sale în vigoare, cât și contractelor încheiate după această dată.”

Următorul text care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare:

Art.11 alin.1 “În vederea echilibrării riscurilor izvorând din contractul de credit, precum și având în vedere devalorizarea bunurilor imobile, prezenta lege se aplică contractelor *încheiate după data publicării acesteia în Monitorul Oficial.*”

XXVIII. Având în vedere precizarea formulată în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căreia: ”De asemenea prin același articol, legea consacră dreptul garanților de a stinge creanța debitorului principal, independent de consimțământul acestuia. Considerăm că prin această soluție legislativă pot fi afectate inclusiv drepturile debitorului, întrucât acesta poate pierde toate bunurile ipotecate, chiar și în ipoteza în care își execută obligația și își plătește ratele la timp. În acest context, semnalăm și faptul că legiuitorul nu a avut în vedere consacarea dreptului debitorului de bună-credință, parte principală în contractul de credit, de a se opune procedurii demarate de garantul său.” **BNR propune completarea articolului 11 cu un nou alineat, 2, care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare cu următorul text:**

Art.11 alin.2 “*Prin excepție de la art.1 și art.3, nu fac obiectul prezentei legi contractele de credit prin care consumatorul beneficiază de un produs financiar mai avantajos decât produsele similare existente în oferta creditorului la acea dată și, în aceste condiții, consumatorul renunță, printr-o declarație notarială, la dreptul de a stinge creanța și accesoriile acesteia izvorâte din contractul de credit, prin procedura dării în plată prevăzută de prezenta lege.*”

XXIX. Având în vedere precizările formulate în Cererea de Reexaminare a Președintelui României, conform căroră: ”Așadar, darea în plată trebuie legiferată astfel încât să preîntâmpine sau să diminueze hazardul moral în relația dintre creditor și debitor, într-un context contractual în care comportamentele economice ale acestora să fie ghidate de principiul

responsabilității în privința drepturilor și obligațiilor lor legitime.” și ”Pe de altă parte, reglementarea raporturilor contractuale dintre debitorii aflați în imposibilitatea de a-și achita creditele ipotecare pentru achiziționarea de locuințe și creditorii acestora răspunde, totodată, unei problematici care are și profunde conotații sociale și pentru care soluțiile legislative trebuie să ofere celor aflați într-o asemenea situație predictibilitate și securitate juridică.” **BNR propune completarea articolului 11 cu încă două noi alineate, 3 și 4, care să remedieze aspectele identificate anterior în Cererea de reexaminare cu următorul text:**

Art.11 alin.3 Consumatorii care au beneficiat, potrivit prevederilor prezentei legi, de stingerea integrală a creanței și a accesoriilor sale, prin procedura dării în plată, nu mai pot formula o altă notificare referitoare la inițierea procedurii de dare în plată pentru o perioadă de șapte ani de la data încheierii contractului translativ de proprietate, respectiv de la data pronunțării hotărârii judecătorești definitive, în cadrul unei proceduri de dare în plată.

Art.11 alin.4 Pentru scopul prevăzut la alin.3, consumatorii care au beneficiat de prevederile prezentei legi sunt înscriși în Centrala Riscului de Credit.