



Parlamentul României
Senat

Comisia pentru,
constituționalitate
Nr. LXVIII/150/2020

Comisia economică,
industrii și servicii
Nr. XX/42/2020

Comisia pentru buget, finanțe
activitate bancară și piață de capital
Nr. XXII/ 37 /2020

RAPORT COMUN

asupra Legii pentru modificarea și completarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite

(L505/2018)

Reexaminare ca urmare a Deciziei Curții Constituționale nr.731 din 6 noiembrie 2019

În conformitate cu prevederile art. 150 alin. (1) și (2) din Regulamentul Senatului, republicat, cu modificările și completările ulterioare, **Comisia pentru constituționalitate, Comisia pentru buget, finanțe, activitate bancară și piață de capital și Comisia economică, industrii și servicii**, prin adresa nr. L505/2018, au fost sesizate de către Biroul permanent al Senatului, în vederea dezbaterii în fond spre reexaminare și elaborării raportului comun asupra ***Legii pentru modificarea și completarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite***, ca urmare a Deciziei Curții Constituționale nr.731 din 6 noiembrie 2019.

În ședințele din **11.02.2020**, Comisia pentru constituționalitate, Comisia economică, industrii și servicii și Comisia pentru buget, finanțe, activitate bancară și piață de capital, analizând Decizia Curții Constituționale și prevederile legii trimise la promulgare, rețin următoarele:

Legea nepromulgată, supusă reexaminării, inițiată de domnul senator Daniel Cătălin Zamfir, a fost adoptată de Senat și Camera Deputaților și are ca obiect modificarea și

completarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite.

Prin Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019, Curtea Constituțională a admis în parte obiecția de neconstituționalitate formulată de 91 de deputați și a constatat că dispozițiile articolului unic pct.2 [cu referire la art.4 alin.(1¹)]; pct.3 [cu referire la art.4 alin.(3) și (4)]; pct.6 [cu referire la art.7 alin.(1¹)]; pct.8 [cu referire la art.7 alin.(5¹)] și pct.9 [cu referire la art.8 alin.(5) teza a doua] din Legea pentru modificarea și completarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite sunt neconstituționale. Totodată, a respins ca neîntemeiată obiecția de neconstituționalitate și a constatat ca dispozițiile articolului unic pct.2 [cu referire la art.4 alin.(1³)] și pct.7 [cu referire la art.7 alin.(4)] din Legea pentru modificarea și completarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite sunt constituționale în raport cu criticile formulate.

În vederea respectării prevederilor art.147 alin.(2) din Constituția României, au fost formulate amendamente pentru punerea de acord a dispozițiilor constatate neconstituționale cu Decizia Curții Constituționale.

În urma dezbaterilor, membrii Comisiei pentru constituționalitate, Comisiei economice, industriei și servicii și Comisiei pentru buget, finanțe, activitate bancară și piață de capital au hotărât, cu majoritate de voturi, **să adopte raport comun de admitere a legii trimise la promulgare, cu amendamente admise**, cuprinse în **anexa nr.1** la raportul comun și **amendamente respinse**, cuprinse în **anexa nr.2**. Anexele fac parte integrantă din prezentul raport comun.

Camera decizională asupra amendamentelor este Camera Deputaților.

În consecință, Comisiile supun spre dezbateră și adoptare, plenului Senatului, **raportul comun de admitere a legii trimise la promulgare cu amendamente admise și respinse.**

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

Potrivit art. 75 alin. (1) din Constituția României, republicată, și art. 92 alin. (7) pct.1 din Regulamentul Senatului, cu modificările ulterioare, **Senatul este prima Cameră sesizată.**

Președinte,

Senator Nicu FĂLCOI

Președinte,

Senator Daniel Cătălin ZAMFIR

Președinte,

Senator Viorel ARCAS

Secretar,

Senator Ionuț SIBINESCU

Secretar,

Senator Silvia Monica DINICĂ

Secretar,

Senator Romulus BUJĂCU

Comisia pentru constituționalitate

Anexa nr.1 la Raportul comun nr. LXVIII/150/2020

Comisia economică, industriei și servicii

Nr. XX/42/2020

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

Nr.XXII/37/2020

AMENDAMENTE ADMISE

la Legea pentru modificarea și completarea Legii nr. 77/2016 privind darea în plată a unor imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite

Reexaminare ca urmare a Deciziei Curții Constituționale nr.731 din 6 noiembrie 2019

L505/2018

Nr. Crt.	Forma trimisă la promulgare	Amendamente admise	Observații
1.	<p>2. La articolul 4, după alineatul (1) se introduc trei noi alineate, alin. (1¹), (1²) și (1³), cu următorul cuprins:</p> <p>(1¹) Se consideră întotdeauna că există impreviziune:</p> <p>a) în cazul în care cursul de schimb al monedei creditului a depășit cu cel puțin 20% nivelul</p>	<p>Punctul 2 al articolului unic se modifică și va avea următorul cuprins:</p> <p>„2. La articolul 4, după alineatul (1) se introduc trei noi alineate, alin. (1¹), (1²) și (1³), cu următorul cuprins:</p> <p>(1¹) Reprezintă impreviziune:</p> <p>a) pe durata executării contractului de credit, cursul de schimb valutar, aplicabil în vederea</p>	<p><i>Amendament propus de senator Daniel Cătălin Zamfir și admis cu majoritate de voturi.</i></p> <p>În acord cu Decizia Curții Constituționale nr. 731/2019.</p> <p>Parlamentul poate impune criteriile de individualizare a stării de impreviziune (pag. 47, 50). Curtea Constituțională consideră că o variație de 20% a monedei creditului față de momentul acordării împrumutului nu</p>

<p>cursului din data contractării creditului;</p> <p>b) în cazul în care gradul de îndatorare al debitorului a depășit cu cel puțin 20% nivelul maxim al gradului de îndatorare stabilit de BNR;</p> <p>c) în cazul în care debitorul a fost executat silit prin vânzarea imobilului cu destinația de locuință;</p> <p>d) în alte cazuri care relevă un dezechilibru contractual, în sensul art.4 alin.(3).</p> <p>(1²) În situațiile prevăzute la art. (4) alin (1¹) revine părților obligația de a renegocia contractul, iar renegocierea trebuie să fie</p>	<p>cumpărării monedei creditului, înregistrează la data transmiterii notificării de dare în plată o creștere de peste 50% față de data încheierii contractului de credit. În vederea calculării procentului de 50% se va avea în vedere cursul publicat de Banca Națională a României la data transmiterii notificării de plată și cursul de schimb publicat de BNR la data încheierii contractului de credit. Disproporția de minim 50% între cursul de schimb inițial și cel contemporan notificării de dare în plată trebuie să subziste până la data notificării de dare în plată, dar nu mai puțin de 90 de zile. Perioada de minim 90 de zile trebuie să fie neîntreruptă;</p> <p>b) În cazul în care costul total al creditului (DAE) a crescut cu cel puțin 50% față de nivelul din data contractării creditului. Dispozițiile de la lit.a) se aplică în mod corespunzător.</p> <p>(1²) În situațiile prevăzute la art. 4 alin. (1¹), părțile au obligația de a renegocia contractul de credit, în vederea menținerii utilității sale sociale.</p>	<p>reprezintă o situație de impreviziune. În schimb, Curtea Constituțională, astfel cum reiese din cuprinsul deciziei (pag. 53, 66), arată că setarea unui prag mai înalt ar fi viabil. Așadar, dacă Parlamentul ar institui acest prag (mai înalt) printr-o lege și ar evidenția și un orizont de timp cu privire la fluctuațiile cursului de schimb, atunci respectiva lege este de așteptat să treacă testul Curții Constituționale, consecința firească fiind aceea că un număr mult mai mare de împrumutați vor putea apela la darea în plată și/sau vor obține reechilibrarea contractelor de credit. Atenție: aceste soluții ar putea fi obținute numai prin intermediul instanței de judecată sau printr-o înțelegere amiabilă cu Banca, iar nu direct în baza legii. Reamintim că în cazul creditelor în CHF moneda elvețiană s-a apreciat cu cca. 110%, majoritatea instanțelor de judecată din România fiind reticente în a considera această creștere ca fiind o situație excepțională care ar putea să conducă la aplicarea Legii dării în plată.</p>
--	--	--

	<p>una efectivă prin raportare la noua realitate. Adaptarea contractului, pe parcursul executării sale, la noua realitate intervenită, echivalează cu menținerea utilității sociale a contractului, mai precis pemrite executarea în continuare a contractului prin reechilibrarea prestațiilor.</p> <p>(1³) 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 admisibilitate, inclusiv condiția privind impreviziunea.</p>	<p>(1³) Prezumțiile prevăzute la art. 4 alin. (1¹) au caracter absolut. Creditorul care formulează contestație, conform art. 7, are obligația de a dovedi omisiunea îndeplinirii condițiilor de admisibilitate a notificării de dare în plată, prevăzute de art.4 alin. (1) lit.a)-d)".</p>	
2.	<p>3. La articolul 4, după alineatul (2) se introduce două noi alienate, alin. (3) și (4), cu următorul cuprins:</p> <p>(...)</p> <p>(4) În verificarea condiției privind impreviziunea, se va da prevalență stării de criză a contractului și prezumției de dezechilibru prevăzute la 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.</p>	<p>La punctul 3 al articolului unic, alin. (4) al art.4 se modifică și va avea următorul cuprins:</p> <p>„(4) Echilibrarea și continuarea contractului de credit sunt prioritare. Încetarea contractului de credit va putea fi dispusă doar în cazul imposibilității vădite a continuării sale.”</p>	<p>În acord cu Decizia Curții Constituționale nr. 731/2019</p> <p><i>Amendament propus de senator Daniel Cătălin Zamfir și admis cu majoritate de voturi.</i></p>

<p>3.</p>	<p>4. La articolul 5, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:</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 de 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 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 și părțile vor fi repuse de drept în situația anterioară.</p>	<p>Punctul 4 al articolului unic se modifică și va avea următorul cuprins:</p> <p>„4. La articolul 5, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:</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 de zile, perioadă în care se suspendă orice plată către creditor, precum și orice procedură judiciară sau extrajudiciară demarată de un 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 și părțile vor fi repuse de drept în situația anterioară.”</p>	<p>În acord cu Decizia Curții Constituționale nr. 731/2019</p> <p><i>Amendament propus de senator Daniel Cătălin Zamfir și admis cu majoritate de voturi.</i></p>
<p>4.</p>	<p>6. La articolul 7, după alineatul (1) se introduce un nou alineat, alin.(1¹), cu următorul cuprins:</p> <p>(1¹) Contestația creditorului trebuie precedată, în mod obligatoriu de o propunere adresată de</p>	<p>Punctul 6 se elimină.</p>	<p><i>Amendament propus de senator USR Nicoleta Ramona Dinu și senator Daniel Cătălin Zamfir și admis cu majoritate de voturi.</i></p> <p>În acord cu Decizia Curții Constituționale nr. 731/2019.</p>

	acesta debitorului, prin care să încerce restabilirea utilității sociale a contractului de credit.		
5.	<p>8. La articolul 7, după alineatul (5) se introduce un nou alineat, alin. (5¹), cu următorul cuprins:</p> <p>(5¹) 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.</p>	<p>Punctul 8 al articolului unic se modifică și va avea următorul cuprins:</p> <p>„8. La articolul 7, după alineatul (5) se introduce un nou alineat, alin. (5¹), cu următorul cuprins:</p> <p>(5¹) În cazul admiterii contestației creditorului prin hotărâre definitive, penalitățile și orice daune-interese care ar rezulta din parcurgerea procedurii notificării prevăzute de art.5-6 vor putea fi pretinse doar dacă creditorul contestator probează ca debitorul a fost de rea-credință la depunerea notificării.”</p>	<p>În acord cu Decizia Curții Constituționale nr. 731/2019.</p> <p><i>Amendament propus de senator Daniel Cătălin Zamfir și admis cu majoritate de voturi.</i></p>
6.	<p>9. La articolul 8, alineatul (5) se modifică și va avea următorul cuprins:</p> <p>(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</p>	<p>Punctul 9 al articolului unic se modifică și va avea următorul cuprins:</p> <p>„9. La articolul 8, alineatul (5) se modifică și va avea următorul cuprins:</p> <p>(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</p>	<p>În acord cu Decizia Curții Constituționale nr. 731/2019</p> <p><i>Amendament propus de senator Daniel Cătălin Zamfir și admis cu majoritate de voturi.</i></p>

	<p>care se află ori de forma executării silite care se continua contra debitorului. 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 continua executarea, se instituie o prezumție absolută și irefragabilă de impreviziune.</p>	<p>forma executării silite care se continuă contra debitorului. Se consideră că există impreviziune în cazul în care debitorul, care formulează notificare de dare în plată, a fost supus unei executări silite a imobilului ipotecat, dar este în continuare executat silit, prin poprire sau alte forme de executare silită, pentru datoria inițială și pentru accesoriile acesteia, neacoperite prin executarea silită a imobilului ipotecat. Dispozițiile art. 4 alin. (1³) se aplică în mod corespunzător."</p>	
--	--	--	--

Comisia pentru constituționalitate

Anexa nr.2 la Raportul comun Nr. LXVIII/150/2020

Comisia economică, industriei și servicii

Nr. XX/42/2020

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

Nr.XXII/37/2020

AMENDAMENTE RESPINSE

la Legea pentru modificarea și completarea Legii nr. 77/2016 privind darea în plată a unor imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite

Reexaminare ca urmare a Deciziei Curții Constituționale nr.731 din 6 noiembrie 2019

L505/2018

Nr. crt.	Text trimis la promulgare	Amendamente respinse	
1.	<p>2. La articolul 4, după alineatul (1) se introduc trei noi alineate, alin. (1¹), (1²) și (1³), cu următorul cuprins:</p> <p>" (1¹) Se consideră întotdeauna că există impreviziune: (a) în cazul în care cursul de schimb al monedei creditului a depășit cu cel puțin 20% nivelul cursului din data</p>	<p>2. La articolul 4, după alineatul (1) se introduc trei noi alineate, alin. (1¹), (1²) și (1³), cu următorul cuprins:</p> <p>" (1¹) Se consideră întotdeauna că există impreviziune: a) atunci când cursul de schimb al monedei creditului în raport cu moneda națională a înregistrat o variație de cel puțin 50% a nivelului cursului din data</p>	<p>Amendamente propuse de senator USR Dinu Nicoleta Ramona și respinse cu majoritate de voturi.</p>

<p>contractării creditului;</p> <p>b) în cazul în care gradul de îndatorare al debitorului a depășit cu cel puțin 20% nivelul maxim al gradului de îndatorare stabilit de BNR;</p> <p>(c) în cazul în care debitorul a fost executat silit prin vânzarea imobilului cu destinația de locuință;</p> <p>(d) în alte cazuri care relevă un dezechilibru contractual, în sensul art. 4 alin. (3).</p> <p>(1²) În situațiile prevăzute la art. 4 alin. (1¹) revine părților obligația de a renegocia contractul, iar renegocierea trebuie să fie una efectivă prin raportare la noua realitate. Adaptarea contractului, pe parcursul executării sale, la noua realitate intervenită, echivalează cu menținerea utilității sociale a contractului, mai precis permite executarea în continuare a contractului prin reechilibrarea prestațiilor.</p> <p>(1³) Revine creditorului obligația de a dovedi în fața instanțelor de judecată faptul că debitorul care a făcut o notificare de dare în plată nu</p>	<p>contractării creditului și persistă neîntrerupt pe o perioadă mai mare de 90 de zile de la momentul intervenirii fluctuației.</p> <p>b) se elimină;</p> <p>(c) se elimină;</p> <p>(d) se elimină;</p> <p>(1²) În situația prevăzută la art. 4 alin. (1¹) revine părților obligația de a renegocia contractul, iar renegocierea trebuie să fie una efectivă prin raportare la noua realitate. Adaptarea contractului, pe parcursul executării sale, la noua realitate intervenită, echivalează cu menținerea utilității sociale a contractului, mai precis permite executarea în continuare a contractului prin reechilibrarea prestațiilor.</p> <p>(1³) se elimină.</p>	
---	---	--

	îndeplinește condițiile de admisibilitate, inclusiv condiția privind impreviziunea.”		
2.	<p>3. La articolul 4, după alineatul (2) se introduc două noi alineate, alin. (3) și (4), cu următorul cuprins:</p> <p>”(3) Impreviziunea este prezumată în favoarea consumatorului, care formulează o notificare în condițiile art. 5 sau art. 8 alin. (5) din lege.</p> <p>(4) În verificarea condiției privind impreviziunea, se va da prevalență stării de criză a contractului și prezumției de dezechilibru prevăzute la 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.”</p>	<p>3. La articolul 4, după alineatul (2) se introduc două noi alineate, alin. (3) și (4), cu următorul cuprins:</p> <p>”(3) se elimină;</p> <p>(4) se elimină;”</p>	
3.	<p>8. La articolul 7, după alineatul (5) se introduce un nou alineat, alin. (5¹), cu următorul cuprins:</p> <p>”(5¹) Pe perioada cât notificarea de</p>	Punctul 8 se elimină	

	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."		
4.	<p>9. La articolul 8, alineatul (5) se modifică și va avea următorul cuprins:</p> <p>"(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. 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."</p>	<p>9. La articolul 8, alineatul (5) se modifică și va avea următorul cuprins:</p> <p>"(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.</p>	