

AMENDAMENTE (ARB și CPBR)

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. art. | Text Legea nr. 77/2016  | Text propunere legislativa | Amendamente   | Motivare   |
|----------|---|----------------------------|---|--|
| Art.5    | <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 și părțile vor fi repuse de drept în situația anterioară.</p> <p>Refuzul notarul 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</p> | <p>Știind că simpla notificare suspendă de drept executarea silită, au fost situații în care consumatorii/debitorii, acționând cu rea 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, efectuată numai în scopul tergiversării și blocării procedurii de valorificare silită a garanțiilor.</p> <p>Legea dării în plată nu</p> |

|    |   |  |  |   |
|----|---|--|--|---|
|    |   |  | drept a părților în situația anterioară.   | prevede o limitare referitoare la numărul de notificări de dare în plată pe care un consumator le poate formula cu privire la stingerea datoriei ce rezultă dintr-un contract, fapt ce este de natură a da naștere unor abuzuri din partea debitorilor a căror intenție este de tergiversare a executării obligației de plată, sub efectul suspendării plăților și a procedurilor judiciare.  |
| 2. | <b>Art.7</b><br><br>(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.<br>(2) Cererea se judecă în procedură de urgență, cu citarea părților, de judecătoria în circumscripția căreia domiciliază consumatorul.<br>(3) Apelul împotriva hotărârii pronunțate în |  | <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><br><br>(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. | Perioada de negociere între părți este una preprocesuală, în care sunt cercetate posibilitățile de continuare a executării contractului de credit.<br>Termenul de 10 zile este insuficient pentru purtarea unor negocieri în vederea adaptării contractului, creditorul fiind obligat să procedeze la formularea contestației împotriva notificării de dare în plată, pentru a nu se pune în ipostaza de a fi decăzut din acest termen. |

conformitate cu dispozițiile alin. (2) se depune de partea interesată în termen de 15 zile lucrătoare de la comunicare și se judecă cu celeritate.

(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.

(5) În situația în care se admite contestația formulată de creditor, părțile vor fi puse în situația anterioară îndeplinirii demersurilor prevăzute de prezenta lege.

(6) În termen de **10 zile** 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.

(4<sup>1</sup>) 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.

(6) În termen de **30 de zile** de la data respingerii definitive a contestației, 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. 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.

*"În practică se constată că în cele mai multe cazuri acest termen de 10 zile este insuficient pentru formularea contestației de către creditor, pentru alte motive decât unele strict formale, ceea ce conduce la "scăpări" ale unor situații juridice care într-adevar ar trebui să facă obiectul unui scrutin al instanței de judecată" (Legea dării în plată. Argumente și soluții, ed. Hamangiu 2016, volum coordonat de prof.Valeriu Stoica. Pag. 261)*  
Legea dării în plată nu prevede o limitare referitoare la numărul de notificări de dare în plată pe care un consumator le poate formula cu privire la stingerea datoriei ce rezultă dintr-un contract, fapt ce este de natură a da naștere unor abuzuri din partea debitorilor a căror intenție este de tergiversare a executării obligației de plată, sub efectul suspendării plăților și a

|    |   |  |   |  |
|----|---|--|---|--|
|    |   |  |   | <p>procedurilor judiciare<br/>     Având în vedere că Decizia<br/>     CCR 623/2016 ar putea avea<br/>     prevalența soluției de<br/>     adaptare a contractului în<br/>     raport cu stingerea<br/>     obligațiilor prin darea în<br/>     plată este necesară<br/>     modificarea<br/>     corespunzătoare a<br/>     dispozițiilor legii.</p>  |
| 3. | <p><b>Art.8</b></p> <p>(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.</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 prezenta lege, sau dacă părțile nu ajung la un acord cu privire la adaptarea contractului, 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 într-un termen de maxim 60 zile de la:</p> <p>a) ultima data de convocare menționată la art.5 alin.(3);</p> <p>b) expirarea termenului</p> | <p>Legea nr.77/2016 nu prevede un termen până la care debitorul trebuie să formuleze acțiunea prevăzută de art. 8, am formulat această propunere deoarece în practica debitorii au generat blocaje în ce privește finalizarea procedurii inițiate prin notificarea de dare în plată.<br/>     Lit. a acoperă situația în care creditorul nu a formulat contestație și nu s-a prezentat la notar sau a refuzat semnarea actului de dare în plată.<br/>     Lit. b acoperă situația în care creditorul a formulat contestație, aceasta s-a</p> |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|   |  | <p>stipulat la art.7 alin. (6) ;</p> <p>c) <u>Data de convocare stabilită în notificarea prevăzută de art.7 alin.(6).</u></p> <p><u>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.</u></p> | <p>respins și creditorul nu a făcut nicio propunere consumatorului.</p> <p>Lit. c acoperă situația în care creditorul a propus consumatorului o dată de prezentare la notar și cu toate acestea consumatorul nu s-a prezentat sau a refuzat semnarea.</p>  |
| <p><b>Art.11.</b></p> <p>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.</p> |  |  | <p><i>Curtea Constituțională, prin Decizia nr. 623/2016, a constatat că:</i></p> <p><i>1. sintagma "precum și din devalorizarea bunurilor imobile" din art. 11 teza întâi din Legea nr. 77/2016 este neconstituțională;</i></p> <p><i>2. prevederile din art. 11 teza întâi raportate la art. 3 teza a doua, art. 4, 7 și 8 din Legea nr. 77/2016 sunt constituționale în măsura în care instanța judecătorească verifică condițiile referitoare la existența impreviziunii.</i></p> |