



Conf. cu originalul

## PARLAMENTUL ROMÂNIEI CAMERA DEPUTAȚILOR

COMISIA JURIDICĂ,  
DE DISCIPLINĂ ȘI IMUNITĂȚI

București, 25 iunie 2019  
PLx. 10/2019

### R A P O R T

asupra

**proiectului de Lege pentru modificarea Legii nr. 77 /2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite**

În conformitate cu dispozițiile art. 95 din Regulamentul Camerei Deputaților, republicat, cu modificările și completările ulterioare, Comisia juridică, de disciplină și imunități a fost sesizată, spre dezbateră în fond, cu *proiectul de Lege pentru modificarea Legii nr. 77 /2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite*, transmisă comisiei cu adresa PLx. 10/2019 din 4 februarie 2019.

**Senatul**, în ședința din data de 19 decembrie 2018, a adoptat proiectul de lege.

**Consiliul Legislativ**, prin adresa nr. 630/27.06.2018, a avizat favorabil propunerea legislativă cu observații și propuneri.

**Consiliul Economic și Social** a avizat favorabil, de asemenea, proiectul de lege

Inițiativa are ca **obiect de reglementare** modificarea și completarea *Legii nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite*.

În conformitate cu dispozițiile **art. 61** din Regulamentul Camerei Deputaților, republicat, cu modificările și completările ulterioare, **Comisia juridică, de disciplină și imunități a examinat propunerea în ședința din data de 25 iunie 2019.**

La lucrările comisiei deputații au fost prezenți conform listei de prezență.

De asemenea, la lucrările comisiei a fost prezent inițiatorul.

În urma dezbaterilor, membrii Comisiei juridice, de disciplină și imunități au hotărât, cu majoritate de voturi, să propună plenului Camerei Deputaților adoptarea proiectului de lege cu amendamentele admise, redate în anexa ce face parte integrantă din prezentul raport.

În raport cu obiectul și conținutul său, proiectul de lege face parte din categoria **legilor ordinare**.

Conform dispozițiilor art. 75 din Constituția României, republicată, și ale art. 92 alin. (9) pct. 1 din Regulamentul Camerei Deputaților, republicat, cu modificările și completările ulterioare, Camera Deputaților este Cameră decizională.

**PREȘEDINTE,**  
**Nicușor HALICI**

**SECRETAR,**  
**Aida Cristina CĂRUCERU**

## AMENDAMENTE ADMISE

Nr. crt.	Text adoptat de Senat	Amendamente (autor amendament)	Motivare/ precizări
1.	<p align="center"><b>Titlul legii</b></p> <p align="center"><b>Lege pentru modificarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite</b></p>	nemodificat	
2.	<p><b>Articol unic.-</b> Legea nr.77/2016 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, se modifică și se completează după cum urmează:</p>	nemodificat	
3.	<p><b>1. La articolul 4 alineatul (1), după litera d) se introduce o nouă literă, lit.e), cu următorul cuprins:</b></p>	nemodificat	
4	<p>"e) este îndeplinită condiția privind impreviziunea; <b>se consideră întotdeauna că există impreviziune:</b></p>	<p><b>1. "e) este îndeplinită condiția privind impreviziunea;"</b></p> <p align="center">Comisia juridică</p>	
5		<p><b>2. La articolul 4, după alineatul (1) se introduce un nou alineat, alin. (1<sup>1</sup>), cu următorul cuprins:</b></p>	

		(1 <sup>1</sup> ) Se consideră întotdeauna că există impreviziune:  Comisia juridică	
6	(i) în cazul devalorizării cu mai mult de 50% față de valoarea inițială evaluată a imobilului cu destinația de locuință ipotecat;	<b>(i) Se elimină</b>  <i>Autori amendament:</i> <i>senator Daniel Zamfir - ALDE</i> <i>dep. Marian Cucșa - ALDE</i> <i>senator ANTAL István-Loránt - UDMR</i>  <i>senator Ștefan Mihu - PSD</i>	
7	<b>(ii)</b> în cazul în care cursul de schimb al monedei creditului a depășit cu cel puțin 20% nivelul cursului din data contractării creditului;	<b>a)</b> nemodificat;	Renumerotare <b>În ceea ce privește condiția de impreviziune referitoare la depășirea cu cel puțin 20% a nivelului cursului din data contractării creditului, aceasta a fost stabilită în conformitate cu prevederile Directivei Europene 2014/17/UE, care, la Art. 23, alin. (4) precizează că statele membre se asigură că, în cazul în care un consumator deține un împrumut într-o monedă străină, creditorul avertizează consumatorul periodic, pe suport de hârtie sau pe alt suport durabil, cel puțin în cazurile în care valoarea cuantumului total plătit de către consumator care rămâne de rambursat sau al ratelor periodice variază cu mai mult de 20 % în raport cu valoarea la care s-ar ridica dacă s-ar</b>

			<p>aplica cursul de schimb aplicabil la momentul încheierii contractului între moneda contractului de credit și moneda statului membru.</p> <p>Argument: senator Daniel Zamfir</p>
8	<p>(iii) în cazul în care gradul de îndatorare al debitorului l-a depășit <b>pe cel luat în considerare la momentul acordării creditului;</b></p>	<p>b) în cazul în care gradul de îndatorare al debitorului a depășit <b>cu cel puțin 20% nivelul maxim al gradului de îndatorare stabilit de BNR;</b></p> <p><i>Autori amendament:</i>  <i>senator Daniel Zamfir - ALDE</i>  <i>dep. Marian Cucșa - ALDE</i>  <i>senator ANTAL István-Loránt - UDMR</i>  <i>senator Ștefan Mihu - PSD</i></p>	<p>Condiția de impreviziune referitoare la depășirea cu cel puțin 20% a nivelului maxim al gradului de îndatorare, stabilit de BNR prin modificarea Regulamentului nr. 17 din 12 decembrie 2012, privind unele condiții de creditare, aplicat începând din 1 ianuarie 2019, a fost stabilit cu respectarea Directivei europene 2014/17/UE</p> <p>Motivare : senator Daniel Zamfir</p>
9	<p>(iv) în cazul în care debitorul a fost executat silit prin vânzarea imobilului cu destinația de locuință;</p>	<p>c) nemodificat;</p>	
10	<p>(v) în alte cazuri care relevă un dezechilibru contractual, în sensul art.4 alin.(3).”</p>	<p>d) nemodificat</p>	
11	<p><b>2. La articolul 4, după alineatul (1) se introduce un nou alineat, alin.(1<sup>1</sup>), cu următorul cuprins:</b></p>	<p><b>3. La articolul 4, după alineatul (1<sup>1</sup>) se introduc două noi alineate, alin.(1<sup>2</sup>) și alin.(1<sup>3</sup>), cu următorul cuprins:</b></p>	

12		<p><b>"(1<sup>2</sup>) În situațiile prevăzute la art. 4 alin. (1<sup>1</sup>) revine părților obligația de a renegocia contractul, iar, în al doilea rând 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.</b></p> <p><i>Autori amendament:</i>  <i>senator Daniel Zamfir - ALDE</i>  <i>dep. Marian Cucșa - ALDE</i>  <i>senator ANTAL István-Loránt - UDMR</i>  <i>senator Ștefan Mihu - PSD</i></p>	<p>În jurisprudența CJUE dezechilibrul prestațiilor este prezumat în favoarea consumatorilor. Actualmente, situația este inversă.</p> <p>Totodată, modificările propuse respectă Decizia Curții Constituționale nr. 623/2016, care prevede faptul că, o dată constatată depășirea riscului inerent contractului și survenirea celui supraadăugat, intervenția asupra acestuia devine obligatorie și trebuie să fie efectivă, fie în sensul încetării, fie în cel al adaptării la noile sale condiții, ea producând efecte juridice pentru viitor, prestațiile deja executate rămânând câștigate contractului.</p> <p>Motivare : senator Daniel Zamfir</p>
13	<p>"(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 admisibilitate, inclusiv condiția privind impreviziunea."</p>	<p><b>"(1<sup>3</sup>)</b> Nemodificat</p>	
14	<p><b>3. La articolul 4, după alineatul (2) se introduc două noi alineate, alin.(3) și (4), cu următorul cuprins:</b></p>	<p>Nemodificat</p>	
15	<p>"(3) Impreviziunea este prezumată în favoarea consumatorului, care formulează o notificare în condițiile art.5 sau art.8 alin.(5).</p>	<p>4. "(3) Impreviziunea este prezumată în favoarea consumatorului, care formulează o</p>	

		<p>notificare în condițiile art.5 sau art.8 alin.(5) <b>din lege.</b></p> <p><i>Autori amendament:</i>  <i>senator Daniel Zamfir - ALDE</i>  <i>dep. Marian Cucșa - ALDE</i>  <i>senator ANTAL István-Loránt - UDMR</i>  <i>senator Ștefan Mihu - PSD</i></p>	
16	<p>(4) În verificarea condiției privind impreviziunea, <b>judcătorul va da prevalență</b> 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>5. (4) În verificarea condiției privind impreviziunea, <b>se va da prevalență</b> 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><i>Autori amendament:</i>  <i>senator Daniel Zamfir - ALDE</i>  <i>dep. Marian Cucșa - ALDE</i>  <i>senator ANTAL István-Loránt - UDMR</i>  <i>senator Ștefan Mihu - PSD</i></p>	<p>Prezervarea utilității sociale a contractului, în conformitate cu prevederile din deciziile Curții Constituționale nr. 95/2017, 701/2017 și 623/2016.</p> <p>Motivare: senator Daniel Zamfir</p>
17	<p><b>4. La articolul 5, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p>	<p>Nemodificat</p>	
18	<p>”(3) Prima zi de convocare la notarul public nu poate fi stabilită la un termen mai scurt de 30 de</p>	<p>Nemodificat</p>	

	zile libere <b>și nici mai lung de 90 zile</b> , 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>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>		
19	<b>5. La articolul 5, după alineatul (3) se introduce un nou alineat, alin.(3<sup>1</sup>), cu următorul cuprins:</b>	Nemodificat	
20	”(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).”	6. ”(3 <sup>1</sup> ) Pe perioada notificării, precum și pe perioada soluționării cererilor prevăzute la art.7 și 8 <b>din prezenta lege</b> , 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>din prezenta lege.</b> ”	



		<p><i>Autori amendament:</i>  <i>senator Daniel Zamfir - ALDE</i>  <i>dep. Marian Cucșa - ALDE</i>  <i>senator ANTAL István-Loránt - UDMR</i>  <i>senator Ștefan Mihu - PSD</i></p>	
21	<b>6. La articolul 7, după alineatul (1) se introduce un nou alineat, alin.(1<sup>1</sup>), cu următorul cuprins:</b>	Nemodificat	
22	”(1 <sup>1</sup> ) Contestația creditorului trebuie precedată, în mod obligatoriu, de o propunere adresată de acesta debitorului, prin care să încerce restabilirea utilității sociale a contractului de credit.”		
23	<b>7. La articolul 7, alineatul (4) se modifică și va avea următorul cuprins:</b>	Nemodificat	
24	”(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> ”		
25		<b>7. La articolul 7, după alineatul (5) se introduce un nou alineat, alin.(5<sup>1</sup>), care va avea următorul cuprins:</b>	

26		<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><i>Autori amendament: senator Daniel Zamfir - ALDE dep. Marian Cucșa – ALDE senator ANTAL István-Loránt - UDMR senator Ștefan Mihu – PSD</i></p>	<p>În practică, dacă se resping contestațiile, nivelul cumulat al dobânzilor și penalităților devine exorbitant și intimidant pentru petenți. Se face astfel, o distincție clară între debitorul abuziv și debitorul de bună credință, așa cum rezultă din deciziile Curții Constituționale nr. 95/2017 și 701/2017.</p> <p>Motivare: senator Daniel Zamfir</p>
27	<p><b>8. La articolul 8, alineatul (5) se modifică și va avea următorul cuprins:</b></p>	<p>Nemodificat</p>	<p>Se dă eficiență deciziilor Curții Constituționale nr. 95/2017 și 701/2017 și 623/2016.</p> <p>Motivare: senator Daniel Zamfir</p>
28	<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. <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>”</p>	<p>8. ”(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</p>	<p>Tehnică legislativă</p>

		și împotriva căruia se continuă executarea, se instituie o prezumție absolută și <b>irefragabilă</b> de impreviziune.”	
--	--	--	--