

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

LEGE

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

Camera Deputaților adoptă prezentul proiect de lege.

Articol unic. - 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:

1. La articolul 4 alineatul (1), după litera d) se introduce o nouă literă, lit. e), cu următorul cuprins:

”e) este îndeplinită condiția privind impreviziunea;”

2. La articolul 4, după alineatul (1) se introduc trei noi alineate, alin. (1¹), (1²) și (1³), cu următorul cuprins:

”(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 contractării creditului;

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;

(c) în cazul în care debitorul a fost executat silit prin vânzarea imobilului cu destinația de locuință;

(d) în alte cazuri care relevă un dezechilibru contractual, în sensul art. 4 alin. (3).

(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.

(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.”

3. La articolul 4, după alineatul (2) se introduc două noi alineate, alin. (3) și (4), cu următorul cuprins:

”(3) Impreviziunea este prezumată în favoarea consumatorului, care formulează o notificare în condițiile art. 5 sau art. 8 alin. (5) din lege.

(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.”

4. La articolul 5, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:

”(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.”

5. La articolul 5, după alineatul (3) se introduce un nou alineat, alin. (3¹), cu următorul cuprins:

”(3¹) Pe perioada notificării, precum și pe perioada soluționării cererilor prevăzute la art. 7 și 8 din prezenta lege, 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) din prezenta lege.”

6. La articolul 7, după alineatul (1) se introduce un nou alineat, alin. (1¹), cu următorul cuprins:

”(1¹) 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.”

7. La articolul 7, alineatul (4) se modifică și va avea următorul cuprins:

”(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. De la data comunicării notificării de dare în plată, executările silite aflate în derulare, inclusiv popriri, se suspendă automat.”

8. La articolul 7, după alineatul (5) se introduce un nou alineat, alin. (5¹), cu următorul cuprins:

”(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.”

9. La articolul 8, alineatul (5) se modifică și va avea următorul cuprins:

”(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.”

Acest proiect de lege a fost adoptat de Camera Deputaților în ședința din 26 iunie 2019, cu respectarea prevederilor art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR

ION - MARCEL CIOLACU