



GUVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

2013
0209 2011

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
599/14.09.2011

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la propunerea legislativă intitulată „*Lege privind reglementarea contractelor de împrumut cu ipotecă*”, inițiată de 5 deputați – Grupurile parlamentare ale PDL, PNL, UDMR, PSD (Bp. 353/2011).

I. Principalele reglementări

Propunerea legislativă are ca obiect de reglementare „*crearea unui cadru legal armonizat în domeniul contractelor de credit ipotecar, astfel încât să se realizeze o protecție corespunzătoare a debitorilor care contractează un împrumut cu ipotecă*”.

În *Expunerea de motive* se precizează că legea se va aplica numai contractelor de credit acordate de bănci persoanelor fizice pentru achiziția, construirea sau renovarea unor locuințe sau cumpărarea unui teren.

Aplicabilitatea acestui act normativ va fi temporară, respectiv până la intrarea în vigoare a noului Cod civil.

II. Observații

Propunerea legislativă cuprinde dispoziții referitoare la: împrumutul cu dobândă, ipoteca imobiliară, ipoteca mobilă, stingerea și executarea ipotecilor, gaj. Scopul inițiativei legislative limitat, potrivit *Expunerii de motive*, la crearea unui cadru legal special în materia contractelor de credit ipotecar pentru achiziția, construirea sau renovarea de locuințe sau cumpărarea unui teren (deci, a unor credite garantate cu ipotecă imobiliară) este, în fapt, unul mai extins, fiind instituite reguli speciale și în materia ipotecilor mobiliare (având ca obiect un bun mobil, corporal sau incorporeal, o creanță) sau a gajului.

Dispozițiile cuprinse în propunerea legislativă sunt preluate, cu modificări pe anumite aspecte, din *Legea nr. 287/2009 privind Codul civil* și *Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009*. De altfel, chiar autorii precizează în capitolul final al propunerii legislative faptul că aceasta se va aplica, cu excepția a două articole, până la data intrării în vigoare a Codului civil.

Având în vedere faptul că acest demers legislativ urmează a fi supus procedurii parlamentare de adoptare, procedură a cărei durată în timp nu va permite intrarea în vigoare și aplicarea acestuia înainte de 1 octombrie 2011, data intrării în vigoare a Codului civil, urmează să ne exprimăm exclusiv asupra celor două articole care, potrivit art. 112 din inițiativa legislativă, se vor aplica și după această dată.

În primul rând, subliniem că, întrucât intrarea în vigoare a noului Cod civil va genera inaplicabilitatea tuturor dispozițiilor din această propunere legislativă, cu excepția art. 98 și 99, considerăm necesară clarificarea sferei de aplicare a acestora atât din punct de vedere al tipului de contract (contract de credit cu ipotecă mobilă și/sau imobiliară), cât și al categoriei de contracte (contracte încheiate numai cu persoane fizice sau și cu persoane juridice).

Precizarea sferei de aplicare a acestor dispoziții este importantă și pentru a evita crearea unui paralelism legislativ, având în vedere faptul că în *Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările și completările ulterioare*, există dispoziții similare (art. 19 și 20) în ceea ce privește executarea creanțelor instituțiilor care acordă credite pentru investiții imobiliare.

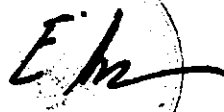
Sunt „*investiții imobiliare*” în sensul Legii nr. 190/1999 „*investițiile având ca obiect dobândirea dreptului de proprietate asupra unui imobil prin acte juridice cu titlu oneros, amenajarea unui imobil, viabilizarea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea acestuia, dar fără a se limita la acestea*”.

Prin art. 98 și art. 99 se reglementează o procedură de declarare a scadenței anticipate a creditului. Astfel, dacă debitorul nu își respectă obligațiile de plată asumate prin contractul de credit, nu se poate declara scadența anticipată a creditului, iar creditorul nu poate trece la executarea ipotecii mai devreme de 7 luni de la data ultimei plăți efectuate de debitor.

Cu privire la această procedură, considerăm că ar trebui precizate situația în care aceasta devine aplicabilă (doar pentru întârzierea la plată sau și pentru nerespectarea altor obligații asumate prin contractul de credit). De asemenea, pentru asigurarea unei protecții adecvate a debitorului considerăm că acesta ar trebui să fie notificat cu privire la neexecutarea obligațiilor sale contractuale și la consecințele pe care aceasta le poate avea, termenul de 6 luni urmând să curgă de la data comunicării notificării (din art. 98 alin. (2) din inițiativa legislativă ar rezulta că punerea în întârziere a debitorului se realizează după expirarea termenului de 6 luni de la data ultimei plăți).

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative în forma prezentată.

Cu stimă,

Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**
Președintele Senatului