

Anexa la scrisoarea comună ARB – CPBR privind Legea dării în plată

Nr	Reglementarea din proiectul de Lege	Propunere de redactare legislativa	Referinta din Cererea de reexaminare
1.	Art. 1. - (1) Prezenta lege se aplică raporturilor juridice dintre persoanele fizice și instituțiile de credit, instituțiile financiare nebankare sau cesionarii creanțelor deținute asupra persoanelor fizice.	Art. 1 - (1) Prezenta lege se aplica raporturilor juridice dintre persoanele fizice consumatori ¹ si instituțiile de credit, instituțiile financiare nebankare sau cesionarii creanțelor deținute asupra consumatorilor rezultate din contractele de credit încheiate după data intrării în vigoare a acestei legi. (2) Consumatori sunt persoanele definite de art. 7 din OUG 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori.	Punctul 2 (pag. 3 - 4)
2.	N/A	Art. 1 – (4) Prezenta lege nu se aplica contractelor de credit referitoare la credite acordate conform unor acte normative instituind programe guvernamentale speciale, inclusiv programul „Prima Casa”.	Punctul 3 (pag. 6)
3.	Art. 2. - Dispozițiile prezentei legi se coroborează cu dispozițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, precum și cu celelalte dispoziții legale în vigoare.	Art. 2 - Dispozițiile prezentei legi se completează cu dispozițiile din OUG 99/2006 privind instituțiile de credit si adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare ale Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata cu modificările si completările ulterioare, ale Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicată, ale Legii nr. 151/2015 privind insolventa persoanelor fizice, precum și cu celelalte dispoziții legale în vigoare.	Punctul 1 (pag. 2)

¹ Nota: Peste tot in cuprinsul legii termenii "persoana fizica" si/sau "debitor" se vor inlocui cu "consumator".

4.	Art. 3 – Prin derogare de la dispozițiile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificările ulterioare, consumatorul are dreptul sa stingă creditul ipotecar prin transmiterea către creditor a dreptului de proprietate asupra bunului ipotecat in favoarea creditorului, daca sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege.	Art. 3 – Prin derogare de la dispozițiile art. 1492 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificările ulterioare, consumatorul are dreptul sa stingă creditul ipotecar prin transmiterea către creditor a dreptului de proprietate asupra bunului ipotecat in favoarea creditorului, daca sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege.	Punctul 2 (pag. 4)
5.	<p>Art. 4. - (1) Pentru stingerea creanței izvorând dintr-un contract de credit și a accesoriilor sale prin dare în plată trebuie îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:</p> <p>a) creditorul și debitorul fac parte din categoriile prevăzute în cuprinsul art. 1 alin. (1), astfel cum sunt acestea definite de legislația specială;</p> <p>b) între părți sau, după caz, între antecesorii părților, s-a încheiat un contract de credit;</p> <p>c) bunul oferit în plată este un bun imobil ipotecat în favoarea creditorului în vederea garantării executării obligațiilor asumate prin contractul de credit.</p>	<p>Art. 4 - (1) Pentru stingerea creanței izvorând dintr-un contract de credit si a accesoriilor sale prin dare in plata trebuie îndeplinite, in mod cumulativ, următoarele condiții:</p> <p>(a) creditorul si consumatorul fac parte din categoriile prevăzute in cuprinsul art. 1 alin. (1), astfel cum acestea sunt definite de legislația speciala;</p> <p>(b) intre parti sau, dupa caz, intre antecesorii partilor s-a încheiat un contract de credit având ca scop achiziția sau construcția unui imobil cu destinația de locuință a consumatorului care are calitatea de debitor principal in contractul de credit respectiv²;</p> <p>(c) obligațiile aferente creditului contractat de către consumator de la creditor sa fie garantate cu o ipoteca imobiliară (e.g. credit ipotecar, credit de investii imobiliare);</p> <p>(d) consumatorul se află în stare de insolventa in sensul Legii 151/2015, însă nu a depus o cerere in acest sens si nu are alti creditori; sau alternativ consumatorul nu se afla în stare de insolvență in sensul Legii 151/2015, acesta confruntându-se cu dificultăți financiare severe sens in care obligatia lunara de plata aferenta creditului respectiv depășește [a se stabili de catre autoritatea competentă cu supravegherea prudentiala un prag coerent care sa determine aplicarea acestei masuri de protectie pentru persoanele care sunt în nevoie]% din media veniturilor lunare</p>	<p>Punctul 1 (pag. 4)</p> <p>Punctul 2 (pag. 4 - 6)</p> <p>Punctul 3 (pag. 6 - 7)</p>

² Peste tot in cuprinsul Legii referirile la “credit” si/sau “contract de credit” se vor considera a face referire la acest tip de contracte de credite.

		<p>cumulate ale consumatorului si ale co-debitorilor din ultimele 6 luni și venitul liber de datorii bancare al consumatorului, respectiv al co-debitorilor, nu depășește [a se indica de catre autoritatile competente (autoritatile in domeniul protectiei sociale) un prag - de exemplu prin referire la un cuantum de salarii minime pe economie libere de datorii bancare - care sa permita aplicarea acestei masuri catre categorii de persoane care trebuie sa beneficieze de protectie si nu in favoarea persoanelor cu venituri libere consistente];</p> <p>(e) consumatorul nu se afla in niciuna dintre situatiile prevazute la art. 4 din Legea 151/2015 si nu a mai beneficiat de prevederile prezentei legi si/sau ale Legii 151/2015 in ultimii 5 ani, criteriu aplicabil în ambele situatii prevazute de lit. d de mai sus;</p> <p>(f) bunul imobil este locuinta familiei consumatorului debitor sau garant ipotecar;</p> <p>(g) bunul imobil nu se afla intr-o stare fizica improprie scopului pentru care a fost achizitionat/construit, inclusiv la data incheierii actului de dare in plata si poate fi predat creditorului la data incheierii actului de dare in plata, respectiv la data hotararii prin care se admite darea in plata;</p> <p>(h) bunul imobil este liber de sarcini sau orice alte drepturi in favoarea unor terti (inclusiv inchirieri, comodate sau dezmembraminte ale dreptului de proprietate), masuri asiguratorii si litigii cu exceptia ipotecii instituite pentru garantarea creditului in legatura cu care se intentioneaza darea in plata;</p> <p>(i) consumatorul nu dispune de alte bunuri urmaribile; si</p> <p>(j) consumatorul nu a determinat sau inlesnit prin orice mijloace starea de dificultate financiara cu intentie sau din culpa grava, inclusiv prin orice acte sau operatiuni realizate in fraudarea creditorilor sai.</p>	
6.	N/A	Art. 4 - (3) Creditorul nu poate fi obligat la darea in plata in cazul in care nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art. 4 (1) de mai	Punctul 1 (pag. 4)

		sus. In cazul dării în plata cu acordul creditorului, părțile pot agreea orice derogare de la cerințele de mai sus, în condițiile legii.	Punctul 2 (pag. 4 - 6) Punctul 3 (pag. 6 - 7)
7.	Art. 5. - (1) În vederea aplicării prezentei legi, debitorul transmite creditorului, prin intermediul unui executor judecătoresc, al unui avocat sau al unui notar public, o notificare prin care îl informează că a decis să îi transmită dreptul de proprietate asupra imobilului în vederea stingerii datoriei izvorând din contractul de credit ipotecar, detaliind și condițiile de admisibilitate a cererii, astfel cum sunt reglementate la art. 4.	Art. 5 - (1) În vederea aplicării prezentei legi, consumatorul notifica opțiunea sa privind darea în plata prin intermediul unui executor judecătoresc, al unui avocat sau al unui notar public. În cazul în care consumatorul optează pentru obligarea creditorului la darea în plata, acesta va trebui să justifice în cadrul notificării și prin anexarea de documente justificative îndeplinirea tuturor condițiilor de mai sus.	Punctul 2 (pag. 4 - 6) Punctul 3 (pag. 6 - 7)
8.	Art. 5 - (3) Prima zi de convocare la notarul public nu poate fi stabilită la un termen mai scurt de 15 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 debitorului sau a bunurilor acestuia.	Art. 5 - (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 în legătură cu contractul de credit în cauză , 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.	Punctul 3, paragraful 2 (pag. 6)
9.	N/A	Art. 5 – (6) Dacă actul de dare în plata nu poate fi încheiat din motive neimputabile creditorului, efectele notificării încetează deplin drept din ziua imediat următoare ultimei date menționate în notificarea de la alin. (2) de mai sus.	Preambul (pag. 2) - Corelarea cu Codul civil
10.	N/A	Art. 5 – (7) Dacă actul de dare în plata nu este încheiat la niciuna dintre datele menționate în notificarea de la alin. (2) de mai sus, consumatorul are dreptul de a introduce acțiunea prevăzută la art. 8 de mai jos în termen de 30 de zile de la ultima din aceste date. În caz contrar, efectele notificării încetează deplin drept din ziua imediat următoare expirării acestui termen.	Punctul 1 (pag. 2 – 4)

11.		Art. 5 – (8) Toți creditorii raportează dările în plata efectuate către Ministerul de Finanțe, care va emite norme metodologice in aplicarea legii.	Punctul 3 (pag. 6 – 7) ³
12.	Art. 6. - (1) De la data comunicării notificării prevăzute la art. 5, se stinge dreptul creditorului de a se îndrepta împotriva codebitorilor, precum și împotriva garanțiilor personali sau ipotecari.	Art. 6 - (1) De la data primirii notificării prevăzute la art. 5 se suspenda dreptul creditorului de a se îndrepta împotriva codebitorilor, precum si împotriva garanțiilor personali sau ipotecari.	Puncul 1, paragraful 3 (pag. 3)
13.	Art. 6 - (3) Demersurile prevăzute la art. 5 și art. 7-9 pot fi întreprinse și de codebitori, precum și de garanții personali sau ipotecari ai debitorului principal.	Art. 6 - (3) se elimina cu renumerotarea corespunzătoare a alineatelor din art. 6.	Punctul 1 (pag. 3)
14.	N/A	Art. 7 se elimina ⁴ .	Punctul 1 (pag. 2 – 4) inclusiv referirea la degrevarea instantelor de judecata si, respectiv, calificarea actiunilor partilor in instanta
15.	Art. 8. - (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.	Art. 8 - (1) In ipoteza in care consumatorul a optat pentru obligarea creditorului la dare in plata cu respectarea cerințelor art. 4 alin (1) si a art. 5 alin. (1) si creditorul refuza in mod nejustificat transferul bunului in schimbul stingerii datoriei, consumatorul se poate adresa instanței de judecata solicitând pronunțarea unei hotărâri in acest sens.	Punctul 1 (pag. 1 - 2)

³ In privinta similitudinii de efecte cu procedura din Legea 151/2015 dat fiind ca procedura insolventei persoanelor fizice este publica, informatia fiind disponibila tuturor creditorilor, este necesara reglementarea unei cerinte de publicare in privinta numarului de cazuri in care darea in plata este solicitata; o atare prevedere transparentizeaza si asigura un mecanism de verificare a aplicabilitatii si eficacitatii Legii, inclusiv din perspectiva cerintei din Cererea de reexaminare de a se face o analiza bugetara si economica a Legii.

⁴ Eliminarea art. 7 din Lege se va face cu renumerotarea corespunzatoare a articolelor urmatoare si eliminarea tuturor prevederilor referitoare la contestatie (ex.: art. 6 alin. (2)). Pentru evitarea oricarui dubiu, referintele din tabel la articolele din Lege iau in considerare numerotarea din Lege in forma initiala.

16.	Art. 8 - (2) Cererea se judecă de urgență, în termen de 10 zile de la înregistrare, cu citarea părților, de către judecătoria în circumscripția căreia domiciliază debitorul.	Art. 8 - (2) Cererea se judeca de urgenta, cu citarea partilor, de catre instanta competenta material potrivit art. 94 - 97 Cod de procedură civilă in circumscriptia careia domicilizeaza consumatorul.	Punctul 1, paragraful 2 (pag. 2) - corelarea cu prevederile Codului de procedura civila
17.	Art. 9. - Hotărârea pronunțată potrivit prevederilor art. 8 poate fi atacată cu apel, în termen de 7 zile de la pronunțare.	Art. 9 - Hotararea pronuntata potrivit prevederilor art. 8 poate fi atacata cu apel, in termen de 7 zile de la comunicare .	Punctul 1, paragraful 2 (pag. 2) - corelarea cu prevederile Codului de procedura civila
18.	N/A	[De reflectat sursa normei - masura de implementare a Directivei 2014/17/UE sau nu]	Punctul 4 (pag. 7 - 8)
Comentarii cu privire la alte propuneri de modificare a Legii			
19.	Art. 8 - (5) Dreptul de a cere instanței sa constate stingerea datoriilor invocate din contractele de credit aparține si consumatorului care a fost supus unei executări silite a imobilului ipotecat indiferent de titularul creanței, de stadiul in care se afla ori de forma executării silite care se continua contra debitorului	Propunerea încalcă principiul neretroactivității și nu definește în niciun fel situațiile de aplicare. Orice prevederi ale legii se pot aplica strict pentru viitor.	