

AMENDAMENTE

Proiect de Lege pentru modificarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite - PL-x nr. 10/2019, Senat L505/04.09.2018

Reexaminare ca urmare a Deciziei CCR nr.731/2019

Nr. crt.	Text propus	Text propus de autorul amendamentului	Motivarea amendamentelor propuse
1.	<p>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</p>	<p>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) atunci când cursul de schimb al monedei creditului în raport cu moneda națională a înregistrat o variație de cel puțin 50% a nivelului cursului din data contractării creditului și persistă neîntrerupt pe o perioadă mai mare de 90 de zile de la momentul intervenirii fluctuației. b) se elimină; (c) se elimină; (d) se elimină; (1²) În situația prevăzută 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) se elimină.</p>	<p>Referitor la alineatul (1¹) În conformitate cu prevederile art. 36 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 52/2016 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile "<i>creditorii se asigură că, în cazul în care un consumator deține un împrumut în valută, acesta este avertizat periodic, ori de câte ori este cazul, dar cel puțin lunar, pe suport hârtie sau pe alt suport durabil de comun acord agreeat între părți, cu confirmare de primire, cel puțin în cazurile în care valoarea totală plătită de 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 aplica cursul de schimb de la momentul încheierii contractului între moneda contractului de credit și moneda națională. Avertizarea îl informează pe consumator în legătură cu o creștere a cuantumului total plătit de către acesta, prezintă dreptul de conversie într-o monedă alternativă și condițiile în care se poate efectua acesta</i>". Așadar, în cazul unei fluctuații cu 20% a cursului de schimb se realizează, cel puțin lunar, doar o informare/avertizare a consumatorului, printr-o notificare cu rol</p>

	<p>contractului, mai precis permite executarea în continuare a contractului prin reechilibrarea prestațiilor.</p> <p>(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.”</p>	<p>Autor: Nicoleta Ramona Dinu, Senator USR</p>	<p>preventiv, cu posibilitatea conversiei monedei creditului într-o monedă alternativă.</p> <p><u>Însă, atunci când fluctuația de curs valutar are o anumită consistență valorică și persistență temporală, apreciem că este îndeplinită condiția obiectivă a intervenirii situației neprevăzute, atât timp cât debitorul nu a provocat el însuși situația obiectivă reținută sau nu a avut intenția expres materializată de a se angaja în executarea unui risc supraadăugat asociat contractului de credit. Diferențele de curs valutar de o anumită amploare, sub aspectul cuantumului și întinderii în timp, pot constitui, în sine, o situație de impreviziune, pentru că la momentul contractării creditului, deși părțile au avut în vedere o anumită fluctuație valutară inerentă oricărui contract convenit în monedă străină, nu se poate afirma cu drept temei că riscul astfel acceptat a depășit ceea ce este rezonabil.</u></p>
<p>2.</p>	<p>3. La articolul 4, după alineatul (2) se introduc două noi alineate, alin. (3) și (4), cu următorul cuprins:</p> <p>”(3) Impreviziunea este prezumată în favoarea consumatorului, care formulează o notificare în condițiile art. 5 sau art. 8 alin. (5) din lege.</p> <p>(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</p>	<p>3. La articolul 4, după alineatul (2) se introduc două noi alineate, alin. (3) și (4), cu următorul cuprins:</p> <p>”(3) se elimină;</p> <p>(4) se elimină;”</p> <p>Autor: Nicoleta Ramona Dinu, Senator USR</p>	<p>Destinatarul normei nu poate înțelege ceea ce a dorit legiuitorul să exprime prin prevalența stării de criză a contractului. Este o figură de stil folosită în contextul analizei condițiilor de admisibilitate a notificării. Prin urmare, deși instanța are două posibilități, fie de a admite contestația, fie de a o respinge, ea va trebui să constate și criza contractului. Eventual, criza acestuia se poate constata în condițiile respingerii contestației, dar tot nu se cunoaște cum/în ce modalitate se va da prevalență crizei contractului. O asemenea sintagmă este improprie a fi utilizată într-o normă juridică ce se caracterizează prin reglementări dispozitive. Prin urmare, prezumția legală nu este de</p>

	contractului, care va fi dispusă doar în cazul unei imposibilități vădite a continuării sale.”		dezechilibru, ci de impreviziune, în cazul în care legiuitorul stabilește că un anumit dezechilibru contractual semnificativ/vădit/major și o persistență în timp a acestuia reprezintă caz de impreviziune.
5.	<p>6. La articolul 7, după alineatul (1) se introduce un nou alineat, alin. (1¹), cu următorul cuprins:</p> <p>”(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.”</p>	<p>6. se elimină;</p> <p>Autor: Nicoleta Ramona Dinu, Senator USR</p>	<p>Coroborând articolul unic pct. 4 [cu referire la art. 5 alin. (3)] și pct. 6 [cu referire la art. 7 alin. (1¹)] din lege, rezultă că, prin intermediul unui executor judecătoresc, al unui avocat sau al unui notar public, consumatorul transmite creditorului 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, iar prima zi de convocare pentru discutarea notificării de dare în plată trebuie stabilită la un termen mai mare de 30 de zile libere, dar nu mai lung de 90 de zile. Ulterior primirii notificării, dar anterior depunerii contestației, creditorul trebuie să adreseze debitorului în mod obligatoriu o propunere prin care să încerce restabilirea utilității sociale a contractului de credit. Este de observat că contestația se depune în termen de 10 zile de la primirea notificării. Prin urmare, fie propunerea este una formală, adresată prin poștă debitorului, fără a se mai aștepta un răspuns din partea acestuia, pentru că se riscă pierderea termenului de depunere a contestației, fie, dacă se așteaptă un răspuns sau propunerea este făcută în prima zi de convocare stabilită prin notificare, înseamnă că termenul de contestație este pierdut.</p>
7.	8. La articolul 7, după alineatul (5) se introduce un nou alineat, alin. (5 ¹), cu	8. se elimină;	Textul formulat nu distinge între admiterea și respingerea contestației, însă acesta trebuie

<p>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.”</p>	<p>Autor: Nicoleta Ramona Dinu, Senator USR</p>	<p>interpretat, pentru a produce efecte juridice, în sensul că ar viza numai situația admiterii contestației creditorului, iar, în acest caz, textul este contrar atât art. 44 din Constituție, cât și Deciziei Curții Constituționale nr. 95 din 28 februarie 2017. Aceasta deoarece în situația admiterii contestației și a bunei-credințe a debitorului, rata [compusă din principal și dobândă], fiind un bun protejat de art. 44 din Constituție, în mod logic va putea fi întotdeauna pretinsă de creditor, dar nu și penalitățile, sub forma daunelor-interese, care ar rezulta din parcurgerea procedurii Legii nr. 77/2016, în condițiile în care plata principalului și a dobânzii aferente creditului erau suspendate, în temeiul art. 5 alin. (3) și art. 7 alin. (4) din Legea nr. 77/2016. Totodată, în situația admiterii contestației și a demonstrării relei-credințe a debitorului, atât rata [compusă din principal și dobândă], cât și penalitățile, sub forma daunelor-interese care s-ar datora parcurgerii procedurii Legii nr. 77/2016, vor putea fi pretinse de creditor.</p> <p>Astfel, în situația admiterii contestației, rata [compusă din principal și dobândă] se plătește indiferent că debitorul este de bună/rea-credință; în schimb, daunele-interese [sub forma daunelor moratorii] care s-ar datora parcurgerii procedurii Legii nr. 77/2016 vor putea fi pretinse numai în condițiile relei-credințe a debitorului. Desigur, daunele-interese [sub forma daunelor moratorii], care nu au legătură cu parcurgerea Legii nr. 77/2016, pot fi pretinse în acord cu prevederile contractului de credit.</p> <p>În forma propusă, textul afectă dreptul de proprietate al creditorului, care, deși a câștigat</p>
--	---	--

			procesul, prin admiterea contestației sale, în condițiile în care debitorul a fost de bună-credință, nu va mai putea pretinde debitul rămas de plată și dobânzile contractuale aferente, aceste două elemente subsumându-se noțiunii de bun.
8.	<p>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.”</p>	<p>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.</p> <p style="text-align: center;">Autor: Nicoleta Ramona Dinu, Senator USR</p>	<p>In acord cu Decizia CCR nr. 731/2019 privind neconstituționalitatea tezei a II-a de la art. 8, alin. 5.</p>