

LEGE Nr. 77/2016 din 28 aprilie 2016

privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite

Text în vigoare începând cu data de 18 ianuarie 2017

Act de bază

#B: Legea nr. 77/2016

Acte modificatoare

#M1: Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 32/2016

#M2: Decizia Curții Constituționale nr. 623/2016

Modificările și completările efectuate prin actele normative enumerate mai sus sunt scrise cu font italic. În fața fiecărei modificări sau completări este indicat actul normativ care a efectuat modificarea sau completarea respectivă, în forma #M1, #M2 etc.

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

ART. 1

(1) Prezenta lege se aplică raporturilor juridice dintre consumatori și instituțiile de credit, instituțiile financiare nebancare sau cesionarii creanțelor deținute asupra consumatorilor.

(2) Consumatori sunt persoanele definite de Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între profesioniști și consumatori, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Dispozițiile prezentei legi se aplică și în cazul în care creanța creditorului izvorând dintr-un contract de credit este garantată cu fideiusiunea și/sau solidaritatea unuia sau mai multor codebitori sau coplătitori.

(4) Prevederile prezentei legi nu se aplică creditelor acordate prin programul "Prima casă", aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare.

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, cu modificările ulterioare, precum și cu celelalte dispoziții legale în vigoare.

ART. 3*)

Prin derogare de la dispozițiile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, consumatorul are dreptul de a i se stinge datoriile izvorâte din contractele de credit cu tot cu accesorii, fără costuri suplimentare, prin darea în plată a imobilului ipotecat în favoarea creditorului, dacă în termenul prevăzut la art. 5 alin. (3) părțile contractului de credit nu ajung la un alt acord.

#CIN

*) Curtea Constituțională, prin Decizia nr. 623/2016 (#M2), a constatat că prevederile din art. 11 teza întâi raportate la art. 3 teza a doua, art. 4, 7 și 8 din Legea nr. 77/2016 sunt constituționale în măsura în care instanța judecătorească verifică condițiile referitoare la existența impreviziunii.

#B

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:

a) creditorul și consumatorul fac parte din categoriile prevăzute la art. 1 alin. (1), astfel cum acestea sunt definite de legislația specială;

b) cuantumul sumei împrumutate, la momentul acordării, nu depășea echivalentul în lei al 250.000 euro, sumă calculată la cursul de schimb publicat de către Banca Națională a României în ziua încheierii contractului de credit;

c) creditul a fost contractat de consumator cu scopul de a achiziționa, construi, extinde, moderniza, amenaja, reabilita un imobil cu destinație de locuință sau, indiferent de scopul pentru care a fost contractat, este garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință;

d) consumatorul să nu fi fost condamnat printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care se solicită aplicarea prezentei legi.

(2) În situația în care executarea obligațiilor asumate prin contractul de credit a fost garantată cu două sau mai multe bunuri, în vederea aplicării procedurii prevăzute de prezenta lege debitorul va oferi în plată toate bunurile ipotecate în favoarea creditorului.

#CIN

*) Curtea Constituțională, prin Decizia nr. 623/2016 (#M2), a constatat că prevederile din art. 11 teza întâi raportate la art. 3 teza a doua, art. 4, 7 și 8 din Legea nr. 77/2016 sunt constituționale în măsura în care instanța judecătorească verifică condițiile referitoare la existența imprevizunii.

#B

ART. 5

(1) În vederea aplicării prezentei legi, consumatorul 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.

(2) Notificarea prevăzută la alin. (1) trebuie să cuprindă și stabilirea unui interval orar, în două zile diferite, în care reprezentantul legal sau convențional al instituției de credit să se prezinte la un notar public propus de debitor în vederea încheierii actului translativ de proprietate, prin care se stinge orice datorie a debitorului, principal, dobânzi, penalități, izvorând din contractul de credit ipotecar, în conformitate cu dispozițiile prezentei legi.

(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, 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.

(4) Cu cel puțin 3 zile libere înainte de prima zi de convocare la notarul public, părțile transmit acestuia informațiile și înscrisurile necesare încheierii actului de dare în plată.

(5) Toate costurile notariale și, după caz, ale executorului judecătoresc sau ale avocatului se suportă de către debitor.

ART. 6

(1) De la data primirii notificării prevăzute la art. 5 se suspendă dreptul creditorului de a se îndrepta împotriva codebitorilor, precum și împotriva garanțiilor personali sau ipotecari.

(2) În situația admiterii definitive a contestației prevăzute la art. 7, creditorul poate demara sau, după caz, relua orice procedură judiciară sau extrajudiciară atât împotriva debitorului, cât și împotriva altor garanți personali sau ipotecari.

(3) Demersurile prevăzute la art. 5 și art. 7 - 9 pot fi întreprinse și de codebitori, precum și de garanții personali sau ipotecari ai consumatorului principal, cu acordul acestuia sau al succesorilor săi.

(4) Acțiunea în regres împotriva debitorului principal va putea fi formulată numai după stingerea integrală a datoriei izvorând din contractul de credit, în conformitate cu dispozițiile prezentei legi.

ART. 7*)

(1) În termen de 10 zile de la data comunicării notificării emise în conformitate cu dispozițiile art. 5, creditorul poate contesta îndeplinirea condițiilor de admisibilitate a procedurii reglementate de prezenta lege.

(2) Cererea se judecă în procedură de urgență, cu citarea părților, de judecătoria în circumscripția căreia domiciliază consumatorul.

(3) Apelul împotriva hotărârii pronunțate în conformitate cu dispozițiile alin. (2) se depune de partea interesată în termen de 15 zile lucrătoare de la comunicare și se judecă cu celeritate.

(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.

(5) În situația în care se admite contestația formulată de creditor, părțile vor fi puse în situația anterioară îndeplinirii demersurilor prevăzute de prezenta lege.

(6) În termen de 10 zile de la data respingerii definitive a contestației, creditorul are obligația să se prezinte, în conformitate cu notificarea prealabilă a debitorului, la notarul public indicat în cuprinsul acesteia. Dispozițiile art. 5 alin. (4) sunt aplicabile atât în vederea transmiterii informațiilor și a înscrierilor, cât și în vederea stabilirii datei exacte a semnării actului de dare în plată.

#CIN

*) Curtea Constituțională, prin Decizia nr. 623/2016 (#M2), a constatat că prevederile din art. 11 teza întâi raportate la art. 3 teza a doua, art. 4, 7 și 8 din Legea nr. 77/2016 sunt constituționale în măsura în care instanța judecătorească verifică condițiile referitoare la existența imprevizunii.

#B

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.

(2) Cererea se judecă cu celeritate, cu citarea părților, de către judecătoria în circumscripția căreia domiciliază debitorul.

(3) Până la soluționarea definitivă a cererii prevăzute la alin. (1) se menține suspendarea oricărei plăți către creditor, precum și a oricărei proceduri judiciare sau extrajudiciare demarate de creditor sau de persoane care se subrogă în drepturile acestuia împotriva debitorului.

(4) Acțiunea prevăzută de prezentul articol este scutită de plata taxei judiciare de timbru.

(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.

#CIN

*) Curtea Constituțională, prin Decizia nr. 623/2016 (#M2), a constatat că prevederile din art. 11 teza întâi raportate la art. 3 teza a doua, art. 4, 7 și 8 din Legea nr. 77/2016 sunt constituționale în măsura în care instanța judecătorească verifică condițiile referitoare la existența imprevizunii.

**) A se vedea și art. III din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 32/2016 (#M1), articol reprodus în nota 2 de la sfârșitul textului actualizat.

#B

ART. 9

Hotărârea pronunțată potrivit prevederilor art. 8 poate fi atacată cu apel, în termen de 7 zile de la comunicare.

ART. 10

(1) La momentul încheierii contractului translativ de proprietate, respectiv de la data pronunțării hotărârii judecătorești definitive, potrivit prevederilor art. 8 sau, după caz, ale art. 9, va fi stinsă orice datorie a debitorului față de creditor, acesta din urmă neputând solicita sume de bani suplimentare.

(2) De dispozițiile prezentului articol beneficiază și codebitorul sau fideiusorul care a garantat obligația debitorului principal.

ART. 11*)

În vederea echilibrării riscurilor izvorând din contractul de credit, precum și din devalorizarea bunurilor imobile, prezenta lege se aplică atât contractelor de credit aflate în derulare la momentul intrării sale în vigoare, cât și contractelor încheiate după această dată.

#CIN

*) Curtea Constituțională, prin Decizia nr. 623/2016 (#M2), a constatat că:

1. sintagma "precum și din devalorizarea bunurilor imobile" din art. 11 teza întâi din Legea nr. 77/2016 este neconstituțională;

2. prevederile din art. 11 teza întâi raportate la art. 3 teza a doua, art. 4, 7 și 8 din Legea nr. 77/2016 sunt constituționale în măsura în care instanța judecătorească verifică condițiile referitoare la existența impreviziunii.

#B

ART. 12

Prezenta lege intră în vigoare la 15 zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

#CIN

NOTE:

1. Conform art. 111 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nu se datorează în cazul transferului dreptului de proprietate imobiliară din patrimoniul personal, în condițiile prevederilor Legii nr. 77/2016, pentru o singură operațiune de dare în plată.

2. Reproducem mai jos prevederile art. II și art. III din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 32/2016 (#M1).

#M1

"ART. II

Persoanele fizice care până la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență au efectuat darea în plată în condițiile prevederilor Legii nr. 77/2016 beneficiază de prevederile art. 111 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, completată prin prezenta ordonanță de urgență, o singură dată, pentru prima operațiune de dare în plată efectuată după intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență."

#M1

"ART. III

(1) În situația prevăzută la art. 8 alin. (5) din Legea nr. 77/2016, pentru a beneficia de prevederile art. 111 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, completată prin prezenta ordonanță de urgență, contribuabilul depune o cerere însoțită de certificatul eliberat de CNARNN prevăzut la art. 111 alin. (2⁸) din Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare, la organul fiscal competent care procedează după cum urmează:

a) în cazul în care decizia de impunere nu a fost emisă sau nu a fost comunicată până la data depunerii cererii, decizia de impunere nu se mai emite sau, după caz, nu se mai comunică;

b) în cazul în care decizia de impunere a fost emisă și comunicată contribuabilului, impozitul și accesoriile aferente acestora, neachitate până la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, se anulează, prin emiterea unei decizii de anulare a obligațiilor fiscale care se comunică contribuabilului.

(2) Sub sancțiunea decăderii, cererea prevăzută la alin. (1) se depune la organul fiscal competent în termen de cel mult 90 de zile de la data comunicării hotărârii judecătorești definitive.

(3) Organul fiscal nu începe sau suspendă executarea silită a impozitului pe venitul din transferul dreptului de proprietate imobiliară din patrimoniul personal atunci când contribuabilul a notificat organul fiscal cu privire la exercitarea dreptului prevăzut la art. 8 alin. (5) din Legea nr. 77/2016.

(4) Obligațiile fiscale reprezentând impozit pe venitul din transferul dreptului de proprietate imobiliară din patrimoniul personal datorate la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență și stinse, prin orice modalitate, în perioada cuprinsă între data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență și data pronunțării hotărârii judecătorești definitive potrivit dispozițiilor art. 8 alin. (5) din Legea nr. 77/2016 se restituie la cererea contribuabilului adresată organului fiscal competent."

#B
