



CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, București, cod poștal: 020027
Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34 Fax: 021.316.31.31
021.310.23.57, 021.316.31.33
Cod fiscal: 10464660 E-mail: ces@ces.ro www.ces.ro

Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)
Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare.” (Art. 141 din Constituția României revizuită)

1561
07 03 23

AVIZ

referitor la propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite (b86/17.02.2023)

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative pentru modificarea și completarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite (b86/17.02.2023)*.

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 7.03.2023, desfășurată online, conform prevederilor Hotărârii Plenului nr.86/17.05.2022, avizează **FAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu **propunerile de modificare** prevăzute în anexă și cu următoarea **observație**.

- este necesar să se clarifice rolul și implicarea Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii și a Ministerului Finanțelor, pentru stabilirea procedurii în care se poate realiza preluarea în plată a imobilelor.

Președinte,
Bogdan SIMION

Propuneri de modificare aferente
propunerii legislative privind pentru modificarea și completarea Legii nr. 77/2016 privind darea în plată
a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite (b86/17.02.2023)

Nr. crt.	Text inițial	Text propus	Motivare
1.	<p>La articolul 5, după alin. (3)¹ se introduce un nou alineat, alin (3)² care va avea următorul cuprins:</p> <p>(3)² - Neprezentarea debitorului la termenele indicate în notificare echivalează cu renunțarea la acest drept, debitorul neputând formula o nouă notificare de dare în plată în momentul în care a fost repus de drept în situația anterioară, conform art. 5 alin. (3).</p>	<p>La articolul 5, după alin. (3)¹ se introduce un nou alineat, alin (3)² care va avea următorul cuprins:</p> <p>(3)² - Neprezentarea debitorului la termenele indicate în notificare echivalează cu renunțarea la acest drept, debitorul neputând formula o nouă notificare de dare în plată în momentul în care a fost repus de drept în situația anterioară, conform art. 5 alin. (3). Prevederile mai sus menționate cu privire la formularea unei noi notificări de dare în plată se aplică și în situația rămânării definitive a hotărârii judecătorești de admitere a contestației formulate de creditor împotriva notificării precedente de dare în plată.”</p>	<p>Propunerea de amendament este binevenită, însă se impune completarea ei cu o noua speță, respectiv aplicarea și în cazul în care instanța a constatat nîndeplinirea condițiilor cerute de lege pentru a interveni darea în plată/re-echilibrarea contractului. Astfel vor fi astfel eliminate situațiile în care debitorul nu are o intenție reală de a da în plată imobilul, încercându-se de fapt îngreunarea eforturilor creditorului de a-și recupera creanța, prin introducerea repetată de notificări de dare în plată.</p>
2.	<p>La articolul 5, după alin. (5),se introduce un nou alineat, alin (6) care va avea următorul cuprins:</p> <p>(6) - În condițiile în care împotriva debitorului s-a demarat procedura de executare silită de către creditor, iar ulterior debitorul înaintează notificarea</p>	<p>La articolul 5, după alin. (5),se introduce un nou alineat, alin (6) care va avea următorul cuprins:</p> <p>(6) - În condițiile în care împotriva debitorului s-a demarat procedura de executare silită de către creditor, iar ulterior debitorul înaintează notificarea</p>	<p>Se propune amendarea clauzei astfel încât să se clarifice corelarea Legii 77 cu prevederile Codului de Procedura Civilă. Astfel, în cazul în care intervine notificarea de dare în plată pe parcursul executării silite, vor trebui avute în vedere</p>

de dare în plată ce are ca finalitate transmiterea dreptului de proprietate a imobilului ipotecat către creditor sau, după caz, renegocierea și continuarea contractului de credit, astfel executarea silită demarată rămânând fără obiect, **cheltuielile de executare silită efectuate, precum și onorariul executorului judecătoresc stabilit în respectivul dosar de executare, sunt în sarcina creditorului.**”

de dare în plată ce are ca finalitate transmiterea dreptului de proprietate a imobilului ipotecat către creditor sau, după caz, renegocierea și continuarea contractului de credit, astfel executarea silită demarată rămânând fără obiect, **prevederile art. 670 alin 2 se aplică ca atare.**

următoarele aspecte:

1. Creditorul și-a exercitat un drept în momentul în care a inițiat procedura de executare silită, astfel că nu ar trebui obligat la plata unor cheltuieli generate de alegerea debitorului de a nu lua măsuri care să împiedice demararea procedurii.
2. Potrivit OUG 52/2016, demararea executării silită se face în 6 luni de la declararea scadenței anticipate, în caz contrar creditorul nu mai poate percepe dobânzi. Ceea ce a urmărit legiuitorul prin aceasta prevedere a fost ne-teigiversarea de către creditor a demarării executării silită, ca să nu se acumuleze dobânzi penalizatoare în sarcina imprumutatului. Deci, chiar OUG 52/2016 impune creditorului să nu întârzie demararea executării silită mai mult de 6 luni de la declararea scadenței anticipate, iar scadența anticipată este declarată pentru caz de culpa a debitorului – înregistrarea unui număr de 90 de zile de restanță. Deci, pe de o parte, creditorul are stabilită o conduită cu termene clare prin OUG 52/2016 iar prin proiectul de față ajunge să fie practic sancționat cu suportarea cheltuielilor de executare ca a respectat termenele și conduită impuse de lege.
3. Culpă debitorului este generată de starea sa de pasivitate, în condițiile în care avea posibilitatea inițierii procesului de dare în plată sau accesării oricărui altor tratamente oferite de creditorii pentru clienții aflați în dificultate financiară, anterior începerii executării silită.

			<p>Argumentul pentru care debitorul trebuie să suporte cheltuielile de executare este acela ca el, cunoscând ca nu poate achita la scadența și ca banca a declarat scadența anticipată, poate formula notificarea în termenul de 6 luni până la inițierea de către creditor a executării silită, nu ar trebui să aștepte demararea procedurii de către creditor și abia ulterior să formuleze o notificare de dare în plată. Dacă așteaptă să se demareze executarea silită, atunci trebuie să suporte și costurile generate de aceasta.</p> <p>Notificarea de dare în plată finalizată cu transferul de proprietate sau cu renegocierea contractului nu poate echivala cu renunțarea creditorului la executarea silită, fiind un motiv generat de o obligație legală. Prin urmare, se impune clarificarea legii în sensul corelării cu prevederile Codului de Procedura Civilă.</p>
<p>3.</p>	<p>La articolul 7, alineatul (5¹) se completează și va avea următorul cuprins:</p> <p>(5¹) - în cazul admiterii contestației creditorului prin hotărâre definitivă, penalitățile și orice daune interese care ar rezulta din parcurgerea procedurii notificării prevăzute la art. 5 și 6 vor putea fi pretinse doar dacă creditorul contestator probează că debitorul a fost de rea-credință la depunerea notificării. Dispozițiile art. 6 alin. (2¹) rămân aplicabile.</p>	<p>La articolul 7, alineatul (5¹) se completează și va avea următorul cuprins:</p> <p>(5¹) - în cazul admiterii contestației creditorului prin hotărâre definitivă, penalitățile și orice daune interese care ar rezulta din parcurgerea procedurii notificării prevăzute la art. 5 și 6 vor putea fi pretinse doar dacă creditorul contestator probează că debitorul a fost de rea-credință la depunerea notificării. Dispozițiile art. 6 alin. (2¹) rămân aplicabile.</p>	<p>Nu există alin. (2¹) al art. 6, probabil intenția inițiatorului a fost ca modificarea să se refere la art. 6 alin. (2).</p>