

EXPUNERE DE MOTIVE

În ultimele luni, evoluția ascendentă a nivelului dobânzilor a determinat o creștere abruptă a ratelor pentru toate categoriile de credite, implicit pentru cele imobiliare, ponderea acestora în venituri fiind din ce în ce mai mare și mai dificil de suportat pentru debitori.

Creditele cu rată variabilă, indiferent că sunt raportate la ROBOR sau la IRCC, au devenit din ce în ce mai greu de accesat, urmare a evoluției din ultimele 12 luni a celor doi indici. Astfel, atât evoluția indicelui ROBOR (rata medie a dobânzii pentru creditele în RON acordate pe piața interbancară al cărui nivel este comunicat de către B.N.R.) cât și cea a IRCC, indicele de referință care a substituit ROBOR-ul începând cu 2 mai 2019, a fost una semnificativ ascendentă, cu implicații majore asupra ratelor pe care debitorii trebuie să le achite (inclusiv cei care au beneficiat de prevederile programului „Prima Casă”, devenită ulterior „Noua Casă” trebuie să le achite).

Astfel, dacă la începutul lunii august 2021, indicele ROBOR la 3 luni, cel în funcție de care se calculează ratele pentru debitorii care au achiziționat un imobil înainte de anul 2019, se afla la un nivel moderat de 1.52%, la începutul anului 2023 nivelul atins era de 5 ori mai mare, respectiv 7.56%. În acest interval, ritmul de creștere s-a accentuat astfel încât, la nivelul lunii octombrie ROBOR 3M a atins cel mai mare nivel din ultimii 9 ani, respectiv 8.21%, atinsă la data de 31 octombrie 2022. La rândul său, IRCC-ul, indicele de referință utilizat pentru creditele în RON acordate persoanelor fizice, cu dobândă variabilă care, conform OUG 19/2019, a înlocuit indicele ROBOR a înregistrat o creștere explozivă. Formula de calcul a indicelui IRCC, care se raportează la tranzacțiile realizate, spre deosebire de ROBOR, care se calculează prin efectuarea unei medii a cotațiilor, generează valori semnificativ mai scăzute ale IRCC în raport cu ROBOR. Cu toate acestea, perspectiva privind evoluția viitoare a IRCC este una descurajantă pentru debitori. Întrucât indicele IRCC se calculează la finalul fiecărui trimestru, ca medie aritmetică a ratelor de dobândă zilnice determinate pentru trimestrul anterior, urmând a se aplica pentru trimestrul următor, se creează un decalaj în modul în care creșterea dobânzilor se reflectă în creșterea ratelor. Urmărind valorile zilnice comunicate de BNR pentru IRCC, este de așteptat ca

indicele IRCC să continue să crească, generând astfel o presiune suplimentară inclusiv pentru debitorii care au accesat programul Prima Casă/Noua Casă după 2019. Urmărind evoluția valorilor IRCC constatăm de asemenea un ritm crescător îngrijorător. Astfel, IRCC T4 a atins valoarea de 4.06%, s-a majorat la 5.71% pentru T1 din 2023 (lunile ianuarie, februarie, martie), în vreme ce pentru T2 estimările poziționează IRCC-ul la peste 6% (considerând decizia Băncii Naționale de a majora dobânda de referință, de la 6.75% la 7%).

În aceste condiții, în care povara plății ratelor se resimte tot mai acut, exceptarea programului „Prima Casă” de la aplicarea prevederilor *Legii nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite* generează o situație discriminatorie pentru miile de beneficiari ai programului. De la lansarea programului, în anul 2009, până la prezent, au fost acordate 330.875 de garanții și promisiuni de garantare în valoare totală de 31,3 miliarde lei, ce au susținut credite în valoare de 50 miliarde de lei. În 2022, programul „Noua Casă” a devenit operațional în data de 4 martie 2022, urmare a adoptării HG 292/2022, având un plafon de garantare de 1.5 miliarde de lei. Pentru anul în curs, conform HG 83/2023, ce se aplică începând cu 30 ianuarie 2023, a fost alocat un plafon al garanțiilor care vor putea fi emise în cadrul programului Noua Casă în valoare totală de 1,5 miliarde de lei., această alocare bazându-se pe analiza comportamentului băncilor și beneficiarilor în anul 2022 și pe tendințele pieței imobiliare și a creditelor ipotecare previzionate pentru anul 2023. Avându-se în vedere faptul că plafonul garanțiilor care pot fi emise a rămas practic la același nivel cu cel din 2022, este de așteptat ca numărul beneficiarilor să se mențină în jurul valorii de 12.000 (valoarea medie a unui credit Noua Casa, în debutul programului este estimat la circa 56.000 euro).

În ipoteza nefericită (însă din ce în ce mai probabilă statistic) în care un debitor care a accesat acest program nu poate achita ratele, situația lui financiară devine greu de gestionat, în pofida faptului că împrumutul este garantat.

Actuala propunere vizează eliminarea excepției care exclude programul „Prima Casă” din sfera aplicării *Legii nr. 77/2016*, astfel încât de prevederile acesteia să poată beneficia orice debitor aflat în dificultate financiară iar ruina acestuia să fie evitată, indiferent de tipul de credit pe care l-a accesat. Contextul exploziei ratelor precum și faptul că programele „Prima casă”/ „Noua casă” prevăd utilizarea unor dobânzi variabile, dependente fie de ROBOR, fie de IRCC, generează o instabilitate uriașă pentru debitori. Avându-se în vedere faptul că, adesea, urmare a evoluției explozive a celor doi indici monetari, IRCC și ROBOR, obligația de plată

lunară a debitorilor beneficiari ai programului Noua Casa a înregistrat o creștere de peste 50% precum și faptul că această creștere a pragurilor valorice a fost menținută pe o perioadă de cel puțin 6 luni, este complet discriminatorie excluderea acestei categorii de debitori din categoria de beneficiari ai reglementării privind darea în plată. În mod evident, o creștere a ratei cu peste 50% reprezintă un risc supraadăugat, depășind cu mult ceea ce un debitor ar fi putut să prevadă la momentul încheierii contractului de credit (fie el și beneficiar al programului Prima Casă, devenit ulterior Noua Casă), și totodată, o situație clară de impreviziune, așa cum legiuitorul a definit-o în *Legea 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite*. Astfel, potrivit Art. 4 alin. (1¹) lit. b), alin. (1²) și (1³), are caracter absolut prezumția de impreviziune în cazul în care „pe durata executării contractului de credit, obligația de plată lunară înregistrează o creștere de peste 50% ca urmare a majorării ratei de dobândă variabilă.”, iar aceste valori au fost menținute „în ultimele 6 luni anterioare transmiterii notificării de dare în plată”.

Totodată, în vederea eliminării unor probleme identificate până în prezent în practică, în cadrul procesului de dare în plată, au fost introduse o serie de modificări menite să clarifice suplimentar procedura. Prin completarea articolului 5 cu un nou alineat, se urmărește descurajarea notificărilor nejustificate sau dezinteresate. Astfel, 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. Totodată, în situația în care împotriva debitorului a fost demarată procedura de executare silită de către creditor, iar ulterior debitorul înaintează notificarea de dare în plată, cheltuielile de executare silită efectuate, precum și onorariul executorului judecătoresc stabilit în respectivul dosar de executare, sunt în sarcina creditorului, executarea silită demarată rămânând fără obiect. De asemenea, 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. Rolul acestor modificări este acela de a clarifica suplimentar procedura, astfel încât eventualele blocaje semnalate până în prezent în practică să fie eliminate iar aplicarea legii să se facă unitar, fără discriminări sau nedreptăți iar abuzurile împotriva consumatorilor de credite să fie eliminate.

În cazul adoptării prezentei propuneri, prin aplicarea nediscriminatorie a *Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite* s-ar crea o plasă de siguranță minimală pentru debitorii aflați în dificultatea reală de a mai achita ratele aferente creditului imobiliar accesat.

Inițiator

Senator ~~Daniel~~ Cătălin ZAMFIR

TABEL INIȚIATORI

**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**

Nr. Crt.	Nume și prenume	Apartenența politică	Semnătura
1.	VLASIN SORIN	PSD	
2.	HINARU GHEORGHIȚĂ	PSD	
3.	CUC RAZVAN	PSD	
4.	ȚURCĂRIŢĂ BIANCA	PSD	
5.	BREAZĂ PRAVAI IONELA-ORĂDINA	PSD	
6.	POPOVICI	PSD	
7.	ȘTAN IOAN	PSD	
8.	DEHEȘ IOAN	PSD	
9.	HUMBERNICĂ MARIUS	PSD	
10.	TRUȘIN LUCIAN	PSD	
11.	MATIEȘ CĂLIN GHEORGHE	PSD	
12.	DUNCA HENRIUS	PSD	
13.	DIONOIEȘ MICHAIL	PSD	
14.	MIREA SIMINICA	PSD	
15.	MARȚU LIVIU	PSD	
16.	OPREA ȘTEFAN RODOL	PSD	
17.	PURCĂRIŢĂ BIANCA	PSD	
18.			
19.			
20.			

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

**CAMERA DEPUTAȚILOR
SENAT**

LEGE

Pentru modificarea și completarea Legii nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite

Parlamentul României adoptă prezenta lege:

Articol unic – LEGEA nr.77/1999 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 330 din 28 aprilie 2016, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează:

- 1. La articolul 1, alin. (4), se abrogă;**
- 2. La articolul 5, după alin. (3¹) se introduce un nou alineat, alin (3²) care va avea următorul cuprins:**

”(3²) - 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)”.

- 3. La articolul 5, după alin. (5), se introduce un nou alineat, alin (6) care va avea următorul cuprins:**

”(6) - În condițiile în care împotriva debitorului s-a demarat procedura de executare silită de către creditor, iar ulterior debitorul înaintează notificarea 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.”

4. La articolul 7, alineatul (5¹) se completează și va avea următorul cuprins:

”(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.”

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art 75 și ale art 76 alin (1) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE
CAMEREI DEPUTAȚILOR

Ion - Marcel CIOLACU

PREȘEDINTELE
SENATULUI

Alina- Ștefania GORGHIU