

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENATUL

LEGE

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

Parlamentul României adoptă prezenta lege:

Art. 1-(1) Prezenta lege se aplică raporturilor juridice dintre persoanele fizice și instituțiile de credit, instituțiile financiare nebancare sau cesionarii creanțelor deținute împotriva persoanelor fizice.

(2) Prezenta lege reglementează dreptul debitorului de a stinge integral creanța și accesoriiile sale, izvorând dintr-un contract credit, prin transmiterea către creditor a dreptului de proprietate asupra bunului imobil ipotecat în favoarea creditorului, în condițiile reglementate de prezenta lege.

(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.

Art. 2-Dispozițiile prezentei legi se coroborează cu dispozițiile O.U.G. nr. 99/2006 *privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului*, ale Legii 190/1999 *privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare*, ale Codului de procedură civilă, precum și cu celelalte dispoziții legale în vigoare.

Art. 3-Prin derogare de la dispozițiile Codului civil, debitorul are dreptul de a stinge creditul ipotecar prin transmiterea către creditor a dreptului de proprietate asupra bunului imobil ipotecat în favoarea creditorului, dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege.

Art. 4-(1) Pentru stingerea creanței izvorând dintr-un contract de credit și a accesoriiilor sale prin dare în plată, trebuie îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) creditorul și debitorul fac parte din categoriile menționate în cuprinsul art. 1 lit. a), astfel cum sunt acestea definite de legislația specială;

b) între părți sau, după caz, între antecesorii părților, s-a încheiat un contract de credit;

c) bunul oferit în plată este un bun imobil ipotecat în favoarea creditorului în vederea garanțării executării obligațiilor asumate prin contractul de credit.

(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 reglementate de prezenta lege, debitorul va oferi în plată toate bunurile ipotecate în favoarea creditorului.

Art. 5-(1) De la momentul comunicării notificării prevăzute de art. 6 din prezenta lege, se stinge dreptul creditorului de a se îndrepta împotriva codebitorilor, precum și împotriva garanților personali sau ipotecari.

(2) În situația admiterii definitive a contestației prevăzute de articolul 7 din prezenta lege, 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 de art. 6 și urm. din prezenta lege pot fi formulate și de codebitori, precum și de garanții personali sau ipotecari ai debitorului principal.

(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. 6-(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 de articolul 4 din prezenta lege.

(2) Notificarea prevăzută la alin. (1) va trebui să cuprindă și stabilirea unui interval orar, în doua zile diferite, în care reprezentantul legal sau convențional al instituției de credit se va prezenta 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 va putea 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 către creditor sau de către persoane care se subrogă în drepturile acestuia îndreptată împotriva debitorului sau a bunurilor acestuia.

(4) Cu cel puțin trei zile libere înainte de prima zi de convocare la notarul public, părțile vor lua legătura cu notarul public în vederea transmiterii informațiilor și a înscrisurilor necesare încheierii actului de dare în plată.

(5) Toate costurile notariale și, după caz, ale executorului judecătoresc sau ale avocatului vor fi suportate de către debitor.

Art. 7-(1) În termen de 10 zile de la data comunicării notificării emise în conformitate cu dispozițiile art. 6, creditorul poate contesta îndeplinirea condițiilor de admisibilitate a procedurii reglementate de prezenta lege.

(2) Cererea se judecă de urgență, în termen de 10 zile de la înregistrarea cererii, cu citarea părților, de către judecătoria în circumscripția căruia domiciliază debitorul.

(3) Apelul împotriva hotărârii pronunțate în conformitate cu dispozițiile alin. (2) se formulează de partea interesată în termen de 7 zile de la pronunțare.

(4) Până la soluționarea definitivă a contestației formulate de către creditor, se menține suspendarea oricărei plăți către creditor, precum și a oricărei proceduri judiciare sau extrajudiciare demarate de către creditor sau de către persoanele care se subrogă în drepturile acestuia împotriva debitorului.

(5) În situația în care se va 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 de a se prezenta, în conformitate cu notificarea prealabilă a debitorului, la notarul public indicat în cuprinsul acesteia. Dispozițiile articolului 6 alin. (4) sunt aplicabile atât în vederea transmiterii informațiilor și a înscrisurilor, cât și în vederea stabilirii datei exacte a semnării actului de dare în plată.

Art. 8-(1) În situația în care creditorul nu se conformează dispozițiilor prevăzute de prezenta lege, debitorul poate solicita 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 de urgență, în termen de 10 zile de la înregistrarea cererii, cu citarea părților, de către judecătoria în circumscripția căruia domiciliază debitorul.

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

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

Art. 9-Hotărârea pronunțată în conformitate cu dispozițiile art. 8 din prezenta lege poate fi atacată cu apel, în termen de 7 zile de la pronunțare.

Art. 10-La momentul încheierii contractului translativ de proprietate, respectiv de la data pronunțării hotărârii judecătorești definitive, în conformitate cu dispozițiile articolului 8 sau, după caz, ale articolului 9, va fi stinsă orice datorie de-ale debitorului față de creditor, acesta din urmă neputând solicita sume de bani suplimentare.

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.

Art. 12-Prezenta lege intră în vigoare în termen de 15 zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României.

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
VALERIU ȘTEFAN ZGONEA

PREȘEDINTELE
SENATULUI
CĂLIN POPESCU-TĂRICEANU