

## **Ghid practic pentru aplicarea dispozițiilor Legii nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite**

### **1. În primul rând, trebuie să verificați cu atenție dacă îndepliniți condițiile prevăzute de lege și anume:**

- a) Aveți calitatea de consumator, adică ați semnat contractul de credit în scopuri exclusiv personale, exterioare oricărei activități comerciale, industriale sau de producție, artizanale sau liberale iar entitatea cu care ați semnat contractul sau cea care vă execută este instituție de credit/instituție financiară nebancaară/cesionarul creanței, care a acționat în cadrul activității sale comerciale. Aceasta entitate va fi denumită, în continuare, Banca.
- b) Cuantumul sumei împrumutate prin contractul de credit, la momentul acordării, nu depășea echivalentul în lei al sumei de 250.000 EURO.
- c) Creditul a fost contractat cu scopul de a achiziționa/construi/moderniza/amenaja/reabilita un imobil cu destinația de locuință sau creditul este garantat cu cel puțin un imobil cu destinația de locuință.
- d) Nu ați fost condamnat printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care se solicită aplicarea legii.

*Persoanele care pot beneficia de aplicarea legii sunt următoarele:* împrumutații, codebitorii, garanții personali (fideiusorii) și garanții ipotecari ai debitorului principal. Intra în aceasta categorie și persoanele fizice care au garantat cu imobile proprii datorii ale unor persoane juridice.

*În situația în care creditul a fost garantat cu mai multe bunuri pentru stingerea datoriilor se vor da în plată toate bunurile ipotecate.*

### **2. În al doilea rând, va trebui să verificați ipoteza reglementată de lege în care vă încadrați și anume:**

- I. Creditul dvs. este în derulare și nu a fost finalizată executarea silită.

**II.** Ați fost supus unei executări silite a imobilului ipotecat, indiferent de titularul creanței sau de stadiul în care se află executarea silită, și sunteți supus în continuare executării silite, adică Banca nu și-a recuperat în integralitate creanța pentru care a început executarea silită în temeiul contractului de credit.

**I.** În situația în care vă regăsiți în ipoteza de la pct. I, trebuie să înaintați Băncii notificarea prevăzută la art. 5 din lege.

În funcție de intenția dvs., veți trimite Băncii, prin intermediul unui avocat, notar sau executor, una dintre notificările anexate prezentului ghid. Interpunerea unor astfel de profesioniști este necesară pentru oficialitate. Reamintim că notificarea oprește efectele contractului de credit și, de aceea, faptul trimiterii notificării trebuie să fie indubitabil și oficial.

Aceste notificări au în vedere două ipoteze distincte, ce se bazează pe intenția dvs., respectiv:

- i)* **în principal**, intenționați ca banca să accepte o negociere a clauzelor contractuale astfel încât să fie eliminate clauzele abuzive, să se re-așeze soldul creditului la valoarea de piață a bunului adus în garanție ca urmare a devalorizării bunurilor imobile și să se ajusteze rata lunară la o sumă pe care o veți putea suporta pentru o perioadă de 10-20 ani începând de la data semnării tranzacției, iar **în secundar**, dacă banca nu va fi de acord cu propunerile dvs., intenționați să dați în plată bunul imobil
- ii)* intenționați să vă eliberați de plata datoriilor născute din contractul de credit prin darea în plată a imobilului/imobilelor

Notificarea denumită „**Anexa A**” se va depune pentru ipoteza prevăzută la punctul *i)* iar notificarea denumită „**Anexa B**” se va depune pentru ipoteza prevăzută la punctul *ii)*.

Potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) din Legea nr.77/2016, notificarea se transmite prin intermediul executorului judecătoresc, a unui avocat sau al unui notar public.

Taxele percepute de aceștia trebuie să fie minimale având în vedere că veți solicita doar transmiterea documentului, iar **nu** și redactarea acestuia. Documentul va putea fi redactat de dvs. după modelul anexat acestui ghid prin completarea spațiilor libere cu aspectele ce țin de situația dvs. personală.

Banca are dreptul de a formula contestație împotriva notificării transmise de dvs., în termen de 10 zile de la data comunicării acesteia.

Prin contestație banca poate contesta **doar** îndeplinirea condițiilor de admisibilitate a procedurii, prevăzute la art. 4 alin. (1) din lege, iar **nu** și alte aspecte.

Contestația se adresează instanței de la domiciliul consumatorului. Împotriva hotărârii prin care prima instanță s-a pronunțat asupra contestației se poate face apel de partea interesată, în termen de 15 zile lucrătoare de la comunicare.

În termen de 10 zile de la data respingerii contestației în mod definitiv, Banca trebuie să se prezinte la notar pentru a semna transferul dreptului de proprietate.

**Atenție!** în conformitate cu dispozițiile art. 5 alin. (3) din Legea nr. 77/2016, odată cu formularea notificării și transmiterea acesteia către Bancă, se suspendă orice plată către creditor, precum și orice procedură judiciară sau extrajudiciară demarată de către creditor sau de către persoanele care se subrogă în drepturile acestuia îndreptată sau ce ar putea fi îndreptată împotriva dvs. în calitate de consumatori, sau a bunurilor dvs.

**Se impune următoarea precizare : este foarte important să păstrați documentul care atestă faptul că notificarea a ajuns la Bancă, acesta fiind momentul de la care se suspendă orice obligație a dvs. față de bancă.**

Dacă Banca nu dă curs notificării transmise de dvs., puteți cere instanței de la domiciliul dvs. să pronunțe o hotărâre prin care să constate stingerea obligațiilor născute din contractul de credit și să pronunțe o hotărâre care să transmită dreptul de proprietate asupra imobilului ipotecat către Bancă.

În acest sens, veți depune la judecătoria de la domiciliul dvs. acțiunea ce constituie „**Anexa C**” la prezentul ghid, completând datele dvs. personale și aspectele ce țin de situația dvs. specială.

Această acțiune este scutită de la plata taxei judiciare de timbru și se judecă cu celeritate. Împotriva acestei din urmă hotărâri se poate formula apel în termen de 7 zile de la comunicare.

***Documentele ce se vor anexa cererii de chemare în judecată sunt următoarele:***

- Contractul de credit si eventuale acte adiționale, *daca exista.*
- Contractul de ipotecă
- Notificarea transmisă Băncii.
- Corespondența purtată cu Banca în perioada ulterioară transmiterii notificării (*dacă există*).
- Certificat de cazier judiciar.

***Observații:***

**1. În situația în care a intervenit cesiunea creanței prevăzute în contractul de credit, către o altă instituție bancară sau instituție financiară nebancară, consumatorul va adresa notificarea prevăzută la art. 5 din Legea nr. 77/2016 atât instituției care i-a acordat inițial creditului, cât și cesionarului creanței.**

Notificarea cesionarului creanței se va face prin intermediul instituției cedente (instituția de credit sau instituția financiară nebancară care a cesionat creditul), întrucât aceasta este mandatarul cesionarului.

Cesiunea creanței nu înlătură contractul de credit de la aplicarea Legii nr. 77/2016. Potrivit art. 1 din lege, aceasta din urmă se aplică raporturilor juridice dintre consumatori și instituțiile de credit, instituțiile financiare nebancare și cesionarii creanțelor deținute asupra consumatorilor.

**2. Termenului de 30 de zile libere se calculează astfel:** nu se are în vedere ziua în care acest termen a început să curgă (prima zi) și ziua în care acest termen se împlinește (ultima zi). Dacă ultima zi pică într-o zi de sărbătoare legală sau de repaus săptămânal, atunci termenul se prelungește până la expirarea primei zile lucrătoare. *Cu titlu de exemplu, un termen de 30 de zile care începe să curgă pe data de 13.05.2016 se va împlini la data de 13.06.2016 (întrucât ziua a 30-a cade într-o zi de duminică).*

### 3. Aspecte importante cu privire la termenii și condițiile în care se va purta negocierea cu Banca pentru ipoteza în care se va transmite notificarea din „**Anexa A**”.

În conformitate cu **art. 3 din Legea nr. 77/2016** privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, *părțile contractului de credit*, respectiv consumatorul (debitorul, împrumutatul) și banca (instituția de credit, cesionarul creanței)/instituția financiară nebancaară (cesionarul creanței) **pot ajunge la un alt acord.**

Dispoziția legală mai sus menționată facilitează consumatorului negocierea. Dacă Banca este de acord cu negocierea, va propune semnarea unui înscris care poate lua forma unui act adițional/tranzacție/acord ș.a.m.d. Negocierea poate avea ca obiect atât soldul creditului, cât și clauzele contractului, inclusiv cele relative la costuri și la riscul schimbului valutar și al indexării plăților în monede străine.

Întrucât măsura inserării de noi clauze abuzive în înscrisurile emise de către instituțiile de credit sub masca unor negocieri a fost frecvent întâlnită în practică, înțelegem să atragem atenția asupra riscului de a întâmpina astfel de practici și în cadrul negocierilor facilitate de intenția consumatorului de a efectua darea în plată a imobilului ipotecat.

În practică, clauzele abuzive inserate de către Bancă în actele încheiate cu consumatorii (contracte de credit, acte adiționale ș.a.m.d.) s-au concretizat în următoarele:

- a) Clauzele instituind **comisioane** pentru prestarea unei activități inexistente (comisionul de risc, comisionul de administrare, comisionul de monitorizare a riscului etc.) sau standard (comision stabilit la valoarea creditului, de exemplu comisionul de acordare) de către Bancă.
- b) Clauzele instituind o **dobândă variabilă în funcție de modificările intervenite pe piața monetară/financiară sau de voința discreționară a băncii**, iar nu în funcție de un criteriu transparent, obiectiv, respectiv în funcție de un indice de referință recunoscut și acceptat, de genul Libor, Euribor sau Robor.
- c) Clauzele de **schimb valutar, de indexare a plăților în monede străine sau altele de acest fel**, respectiv clauzele prin care Banca transferă în mod exclusiv riscul valorizării monedei creditului în sarcina consumatorilor.

Acesta este motivul pentru care consumatorul la acest moment trebuie să fie foarte precaut și chiar suspicios în ceea ce privește semnarea unor înscrisuri cu Banca, ca rezultat al finalizării negocierilor.

Există posibilitatea ca Banca să solicite inserarea unor *condiții suplimentare* în ceea ce privește executarea contractului de credit (act adițional), precum: prelungirea perioadei de creditare cu peste 10-20 ani, creșterea cuantumului comisioanelor sau a ratelor în general ș.a.m.d. Asemenea condiții fac sarcina consumatorului mai grea, iar nu una mai ușoară.

Rata lunară ce urmează a fi stabilită ca rezultat al negocierilor trebuie să fie de cel mult 50% din veniturile lunare obținute, pentru ca restul de până la 100% să fie destinat satisfacerii nevoilor familiale sau sociale.

În egală măsură, este preferabilă o negociere privind efectuarea conversiei monedei creditului în moneda în care consumatorul obține venituri (de exemplu, Leu sau Euro).

#### **4. Costuri notariale aferente transferului de proprietate.**

Dacă reprezentantul Băncii se va prezenta la notar în ziua menționată în notificare sau într-o altă zi convenită de comun acord cu aceasta, trebuie să aveți în vedere ce onorarii aferente transferului dreptului de proprietate sunt în sarcina dvs. și care sunt în sarcina Băncii.

Pentru a opera în mod efectiv transferul dreptului se impun următoarele costuri, taxe și impozite, care se vor achita după cum urmează:

- Onorariul notarial minim pentru autentificarea contractului – **acesta este în sarcina consumatorului;**
- Taxa de intabulare la OCPI – se va achita de către Bancă;
- Impozitul datorat Statului la vânzare conf. art. 111 din Noul Cod Fiscal. – nu ar trebui achitat de niciuna dintre părți.

În nici un caz nu va fi achitat de către consumatorul care dă în plată imobilul întrucât nu vinde bunul și nu încasează preț, deci nu poate fi asimilat vânzătorului.

Pentru mai multe detalii cu privire la plata acestor costuri și discuțiile care se impun, se va avea în vedere "*Anexa F*" la prezentul ghid.

**II. Pentru ipoteza prevăzută la pct. II (ați fost executat silit, însă procedura de executare silită nu s-a finalizat, continuându-se, de exemplu, prin poprire pe salariu), pe lângă aspectele menționate anterior la pct. 1 și 2 din capitolul „Observații”, care se aplică și în această situație, se impun următoarele precizări:**

Veți transmite notificarea cuprinsă în **„ANEXA D”** la prezentul ghid prin care i se va solicita Băncii să constate și să opereze în contabilitatea proprie stingerea datoriilor izvorâte din contractul de credit în conformitate cu prevederile art. 8 alin. 5 din Legea nr. 77/2006.

În situația în care, în termen de 30 de zile libere, Banca nu vă va comunica un act care să ateste stingerea în integralitate a datoriilor, veți putea cere judecătoriei de la domiciliul dvs. să pronunțe o hotărâre prin care să constate stingerea obligațiilor și să emită actul menționat anterior.

Modelul acțiunii este cuprins în **„Anexa E”** la prezentul ghid și trebuie completat de dvs. cu datele personale și aspectele ce țin de situația dvs. de fapt.

Această acțiune este scutită de la plata taxei judiciare de timbru și se judecă cu celeritate. Împotriva hotărârii instanței de fond se poate formula apel în termen de 7 zile de la comunicare.

***Documentele ce se vor anexa cererii de chemare în judecată sunt următoarele:***

- Contractul de credit încheiat cu Banca. *(se anexează și eventuale acte adiționale, dacă există).*
- Contractul de ipotecă.
- Procesul – verbal de vânzare la licitație publică a bunului întocmit de executorul judecătoresc *(se anexează și alte acte de executare din dosar, dacă este cazul).*
- Notificarea transmisă de dvs. Băncii.
- Corespondența purtată de dvs. cu Banca în perioada ulterioară transmiterii notificării *(dacă există).*
- Certificat de cazier judiciar

\*\*\*



*Modelele anexate prezentului ghid cât și informațiile cuprinse în acesta reprezintă opinia Societății Profesionale de Avocați „Piperea & Asociații”, bazată pe analiza dispozițiilor legale pertinente.*

*Modele au în vedere ipotezele reglementate de Legea nr. 77/2016, reprezintă opinia autorilor și nu poate fi impusă pentru cazuri concrete.*

*Decizia inițierii unor procese și a utilizării argumentelor SCA Piperea și Asociații în fața instanțelor de judecată sau în fața unor autorități vă aparține, iar SCA Piperea și Asociații nu vă garantează obținerea rezultatului propus.*

*Neatingerea scopului propus nu creează în sarcina SCA Piperea și Asociații vreo responsabilitate (e.g. cheltuieli de judecată). De asemenea, nu ne asumăm răspunderea pentru anularea cererii din cauza depunerii unui număr insuficient de înscrisuri, a depunerii unor înscrisuri neconformate cu originalul etc.*

*Pentru informații suplimentare vă rugăm să studiați conținutul Legii nr. 77/2016 publicat în Monitorul Oficial nr. 330/28.04.2016.*

*În plus, pentru a veni în întâmpinarea dvs. SCA Piperea și Asociații vă pune la dispoziție o **Listă de întrebări și răspunsuri generale**, colectate ca urmare a mesajelor transmise de dvs. pe adresa de e-mail a casei de avocatură cât și pe paginile de Facebook aparținând SCA Piperea și Asociații și domnului Profesor Gheorghe Piperea.*

*Mult succes!*