

## ÎNTREBĂRI ȘI RĂSPUNSURI CU PRIVIRE LA APLICAREA LEGII DĂRII ÎN PLATĂ

**1. Întrebare: Care sunt actele necesare demarării procedurii dării în plată?**

**Răspuns:** Actele necesare demarării procedurii dării în plată sunt :

- 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.
- 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*).

**2. Întrebare: Se mai pot iniția negocieri cu Banca?**

**Răspuns:** Da. În conformitate cu art. 3 din Legea nr. 77/2016 (denumită practic legea dării în plată), părțile contractului de credit pot ajunge la un alt acord. Astfel, este posibilă înaintarea unei notificări de negociere către bancă, această notificare având ca obiect, spre exemplu, soldul creditului.

**3. Întrebare: Ce reprezintă termenul de 30 de zile libere?**

**Răspuns:** Zilele libere sunt stabilite potrivit Codului de Procedură Civilă. Astfel, potrivit textului de lege menționat pentru a efectua calculul pe zile libere 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). Cu titlu de exemplu, un termen de 30 de zile care începe să curgă pe data de 05.05.2016 se va împlini la data de 05.06.2016 (întrucât luna mai are 31 de zile).

**4. Întrebare: Care sunt costurile pe care le presupune darea în plată?**

**Răspuns:** Costurile impuse de această procedură sunt următoarele: costurile notarului public, costurile reprezentând cheltuielile de judecată în procedura judiciară (dacă Banca va formula contestație – vorbim atât de costurile reprezentării în instanță, cât și de eventualele costuri reprezentate de reprezentarea Băncii, prin avocat, dacă va fi admisă contestația acesteia). Acțiunea promovată în instanță, prin care consumatorul cere instanței constatarea stingerii obligațiilor sale și pronunțarea unei hotărâri prin

care se constată transferul dreptului de proprietate este scutită de la plata taxei judiciare de timbru.

**5. Întrebare:** Dacă Banca va câștiga în mod definitiv contestația formulată împotriva notificării prevăzute la art. 5, consumatorul trebuie să achite și ratele restate, a căror plată a fost suspendată?

**Răspuns:** Da. Practic, suntem în prezența unei repuneri în situația anterioară, astfel cum aceasta este prevăzută la art. 7 alin. (5) din Legea 77/2016.

**6. Întrebare:** Cum se va face efectiv darea în plată?

**Răspuns:** În procedura simplă, prin semnarea actului privind transferul dreptului de proprietate și predarea cheilor apartamentului. În situația în care apar complicații, respectiv contestație în instanță, procedura este cea detaliată în ghidul practic pentru punerea în aplicare a Legii nr. 77/2016.

**7. Întrebare:** Cât timp mai poate consumatorul păstra posesia imobilului, dacă s-a procedat la darea în plată?

**Răspuns:** Consumatorul poate stabili, în acord cu Banca, condițiile eliberării apartamentului care a devenit proprietatea Băncii. Mai exact, consumatorul poate solicita Băncii un termen rezonabil pentru eliberarea apartamentului.

**8. Întrebare:** Dacă s-a îndeplinit procedura dării în plată, iar consumatorul nu se poate muta, care sunt riscurile pe care și le asumă?

**Răspuns:** Riscurile asumate de către consumator privesc obligarea acestuia de a elibera apartamentul, fiind posibilă în acest caz și o acțiune în instanță de evacuare, urmând ca în acest caz costurile acțiunii să fie suportate de către consumator. Pentru a evita astfel de costuri, este recomandat să vă mutați într-un spațiu cu chirie.

**9. Întrebare:** După îndeplinirea cu succes a procedurii dării în plată mai este posibilă declanșarea unui proces pentru recuperarea sumelor plătite nedatorat (clauze abuzive)?

**Răspuns:** Da. Este posibilă declanșarea unui proces ulterior acestui moment, întrucât sancțiunea pentru inserarea de clauze abuzive este nulitatea absolută, care operează retroactiv. Deși nu mai suntem în prezența unui credit în derulare/ în ființă, se poate solicita repunerea părților în situația anterioară prin restituirea sumelor plătite în mod nedatorat în temeiul clauzelor abuzive (comisioane, diferență de dobândă plătită nedatorat).

**10. Întrebare:** Există un format prestabilit pentru notificarea ce urmează a fi înregistrată la sediul Băncii?

**Răspuns:** Găsiți pe site-ul nostru modelul de notificare.

**11. Întrebare: Cine poate beneficia de aplicarea legii?**

**Răspuns:** Împrumutații, codebitorii, garanții personali (fideiusorii) și garanții ipotecari ai debitorului principal. Pot beneficia cei care au credite în derulare, cât și cei care au fost executați silit, însă procedura de executare silită nu s-a finalizat (fie nu s-a licitat bunul, fie există încă poprire instituită asupra veniturilor consumatorului – împrumutatului).

**12. Întrebare:** Dacă s-a achiziționat creditul prin intermediul unei societăți comerciale, însă s-a garantat cu imobilul cu destinația de locuință, poate fi aplicabilă legea 77/2016?

**Răspuns:** Da, cu condiția ca garantul să fie el însuși consumator. Soluția rezulta din speța Tarcău de la CJUE.

**13. Întrebare: Creditul ipotecar garantat cu un teren poate fi supus legii?**

**Răspuns:** Da, dacă acest teren a fost achiziționat în scopul construirii, pe el, a unui imobil cu destinația de locuință. Potrivit art. 4 alin. (1) lit. c) din Legea 77/2016, pentru a se aplica procedura dării în plată creditul trebuie să fi fost contractat de consumator cu scopul de a achiziționa, construi, extinde, moderniza, amenaja, reabilita un imobil cu destinație de locuință.

**14. Întrebare: Care sunt, în concret, pașii ce trebuie urmați pentru a beneficia de procedura dării în plată?**

**Răspuns:** În principal, trebuie să înaintați Băncii notificarea prevăzută la art. 5 din lege. Banca are dreptul de a formula contestație împotriva acesteia, în termen de 10 zile de la data comunicării notificării. Prin contestație banca poate contesta doar îndeplinirea condițiilor de admisibilitate a procedurii, prevăzute la art. 4 alin. (1) din lege. 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.

Dacă Banca nu se conformează acestor obligații, consumatorul poate cere instanței de la domiciliul său să pronunțe o hotărâre prin care să constate stingerea obligațiilor născute din contractul de credit și să transmită dreptul de proprietate către Bancă. Această acțiune este scutită de la plata taxei judiciare de timbru. Împotriva acestei din urmă hotărâri se poate formula apel în termen de 7 zile de la comunicare. La momentul încheierii contractului translativ de proprietate sau la momentul pronunțării hotărârii judecătorești definitive prin care s-a constatat transmiterea proprietății va fi stinsă orice datorie a debitorului, fără ca banca să poată solicita sume suplimentare.

Pentru informații suplimentare, consultați ghidul practic pentru aplicarea Legii nr. 77/2016.

**15. Întrebare:** Se va aplica darea în plată în eventualitatea existenței unei cesiuni a creditului?

**Răspuns:** Da. Legea privind darea în plată se va aplica inclusiv raporturilor juridice dintre consumatori și cesionarii creanțelor deținute asupra consumatorilor (art. 1 din lege), urmând a fi notificate acestea, prin mandatarii lor (instituția de credit, Banca).

**16. Întrebare:** Se aplică Legea dării în plată creditelor acordate prin programul Prima Casă?

**Răspuns:** Nu. Legea dării în plată nu se aplică creditelor acordate prin programul Prima Casă.

**17. Întrebare:** Cum se realizează darea în plată în situația în care consumatorul a fost supus executării silite, dar imobilul executat nu a fost încă vândut în urma licitației?

**Răspuns:** Se va urmări procedura prevazută de lege (notificare și acțiunea în instanță), întrucât aceasta are în vedere și imobilele supuse executării silite care continuă (în cazul dat nu s-a finalizat procedura de licitație a imobilului).

**18. Întrebare:** Se poate aplica darea în plată în cazul în care creditul a fost luat în vederea realizării unei construcții care nu s-a mai efectuat?

**Răspuns:** În această situație trebuie să avem în vedere obiectul creditului. Astfel, potrivit art. 4 alin. (1) lit. c) din lege, aceasta se aplică și dacă creditul a fost contractat cu scopul de a achiziționa, construi, extinde, moderniza, amenaja, reabilita un imobil cu destinație de locuință. Dacă imobilul a cărei construcție nu s-a finalizat urma să aibă destinația de locuință, se poate aplica legea. În orice caz, dovada faptului că acesta nu ar fi avut destinația de locuință trebuie făcută de către Bancă.

**19. Întrebare:** Se aplică darea în plată pentru credite luate în orice monedă?

**Răspuns:** Da. Legea nu distinge sub acest aspect.

**20. Întrebare:** Se aplică darea în plată și în cazul creditelor garantate cu terenuri sau numai cu locuințe?

**Răspuns:** Una dintre condițiile de la art. 4 presupune faptul că respectivul credit să fie contractat de consumator cu scopul de a achiziționa, construi, extinde, moderniza, amenaja, reabilita un imobil cu destinație de locuință sau, indiferent de scopul cu care a fost contractat, este garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință.

**21. Întrebare:** Ce se întâmplă cu cheltuielile de executare (taxe, onorariu executor) calculate de executorul judecătoresc dacă are loc darea în plată a bunului?

**Răspuns:** Efectul dării în plată constă în stingerea în integralitate a creanței Băncii. În contextul în care se stinge creanța băncii, aceasta din urma va formula o cerere de renunțare la executare, suportând toate cheltuielile ocazionate de punerea în executare a creanței. Există posibilitatea ca executorul să vă formuleze acțiune în instanță împotriva dvs., situație în care veți arăta că aceasta presupusa creanța s-a stins odată cu stingerea creanței creditorului. În cel mai rău caz, își va putea recupera cheltuielile de la creditor, având în vedere că acesta a fost beneficiarul serviciilor sale.

**22. Întrebare:** Cine suportă plata onorariului notarial, taxelor de intabulare și a impozitului din transferul proprietății imobiliare prevăzut de art. 111 din Noul Cod Fiscal ?

**Răspuns:** Legea nr. 77/2016 stabilește că toate costurile notariale, și după caz, ale executorului judecătoresc sau ale avocatului se suportă de către debitor.

Pornind de la acest text, rezultă că onorariul notarului va fi suportat de către consumator.

În privința taxelor de intabulare, întrucât textul nu distinge cu privire la acestea, se vor aplica regulile de drept comun, respectiv acestea se vor achita de către cumpărător, în cazul de față Banca.

În ceea ce privește impozitul din transferul proprietății imobiliare, întrucât Legea nr. 77/2016 nu face nicio mențiune, se va analiza aplicabilitatea dispozițiilor art. 111 din Noul Cod Fiscal. Aceste dispoziții legale stabilesc plata impozitului în sarcina contribuabilului, fără a se face vreo distincție între cumpărător sau vânzător. Calitatea de contribuabil o au persoanele fizice și juridice care realizează venituri și tranzacționează bunuri sau valori în raport de care datorează conform legii, impozite, taxe și contribuții.

Or, în cazul de față, cel care efectuează darea în plată nu realizează un venit. Actul prin care se are loc transferul dreptului de proprietate nu conține un preț al imobilului, sens în care, obligația notarului de a calcula și încasa impozitul prevăzut de dispozițiile art. 111 alin.1, obligație prevăzută la art. 111 alin.6, nu poate fi reținută. Chiar dacă, din Normele metodologice de aplicare a art. 111 din Codul fiscal pare a rezulta că acest impozit se calculează și încasează de notar chiar și în cazul dării în plată, concluzia nu poate fi alta, întrucât un act normativ de forță juridică inferioară (norma metodologică) nu poate contrazice sau completa un act normativ de o forță juridică superioară (lege). Așadar, în ipoteza reglementată de Legea nr. 77/2016 nu își găsesc aplicabilitatea dispozițiile art. 111 din Noul Cod Fiscal, întrucât transferul dreptului de proprietate nu se face în schimbul unui preț, ci pentru a se stinge creanțele debitorului existente în evidența proprie a Băncii.