

LEGE nr. 77 din 28 aprilie 2016

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

EMITENT

• PARLAMENTUL

Publicat în **MONITORUL OFICIAL nr. 330 din 28 aprilie 2016**

Data intrării în vigoare 13-05-2016

Formă consolidată valabilă la data 18-01-2017

Prezenta formă consolidată este valabilă începând cu data de 18-01-2017 până la data de 03-03-2017

Notă CTCE

Forma consolidată a [LEGII nr. 77 din 28 aprilie 2016](#), publicate în Monitorul Oficial nr. 330 din 28 aprilie 2016, la data de 18 Ianuarie 2017 este realizată prin includerea modificărilor și completărilor aduse de: [DECIZIA nr. 623 din 25 octombrie 2016](#).

Conținutul acestui act aparține exclusiv S.C. Centrul Teritorial de Calcul Electronic S.A. Piatra-Neamț și nu este un document cu caracter oficial, fiind destinat informării utilizatorilor.

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Articolul 1

(1) Prezenta lege se aplică raporturilor juridice dintre consumatori și instituțiile de credit, instituțiile financiare nebankare sau cesionarii creanțelor deținute asupra consumatorilor.

(2) Consumatori sunt persoanele definite de [Ordonanța Guvernului nr. 21/1992](#) privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și [Legea nr. 193/2000](#) privind clauzele abuzive din contractele încheiate între profesioniști și consumatori, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Dispozițiile prezentei legi se aplică și în cazul în care creanța creditorului izvorând dintr-un contract de credit este garantată cu fidejusiunea și/sau solidaritatea unuia sau mai multor codebitori sau coplătitori.

(4) Prevederile prezentei legi nu se aplică creditelor acordate prin programul "Prima casă", aprobat prin [Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009](#) privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", aprobată cu modificări și completări prin [Legea nr. 368/2009](#), cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 2

Dispozițiile prezentei legi se coroborează cu dispozițiile [Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006](#) privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin [Legea nr. 227/2007](#), cu modificările și completările ulterioare, ale [Legii nr. 190/1999](#) privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, ale [Legii nr. 134/2010](#) privind Codul de procedură civilă, republicată, cu modificările ulterioare, precum și cu celelalte dispoziții legale în vigoare.

Articolul 3

Prin derogare de la dispozițiile [Legii nr. 287/2009](#) privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, consumatorul are dreptul de a se stinge datoriile izvorâte din contractele de credit cu tot cu accesorii, fără costuri suplimentare, prin darea în plată a imobilului ipotecat în favoarea creditorului, dacă în termenul prevăzut la [art. 5 alin.](#)

(3) părțile contractului de credit nu ajung la un alt acord.

Notă

*) Prin [DECIZIA CURȚII CONSTITUȚIONALE nr. 623 din 25 octombrie 2016](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 53 din 18 ianuarie 2017, s-a admis excepția de neconstituționalitate a sintagmei "precum și din devalorizarea bunurilor imobile" din cuprinsul art. 11 teza întâi din [Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, constatându-se că aceasta este neconstituțională.

Conform art. 147 alin. (1) din [CONSTITUȚIA ROMÂNIEI](#) republicată în MONITORUL OFICIAL nr. 767 din 31 octombrie 2003 dispozițiile din legile și ordonanțele în vigoare, precum și cele din regulamente, constatate ca fiind neconstituționale, își încetează efectele juridice la 45 de zile de la publicarea deciziei Curții Constituționale dacă, în acest interval, Parlamentul sau Guvernul, după caz, nu pun de acord prevederile neconstituționale cu dispozițiile Constituției. Pe durata acestui termen, dispozițiile constatate ca fiind neconstituționale sunt suspendate de drept.

Prin urmare, începând cu data de 18 ianuarie 2017, sintagma "precum și din devalorizarea bunurilor imobile" din cuprinsul art. 11 teza întâi din [Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, se suspendă de drept, urmând să-și înceteze efectele juridice începând cu data de 4 martie 2017, dacă legiuitorul nu intervine pentru modificarea prevederilor atacate.

Articolul 4

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

a) creditorul și consumatorul fac parte din categoriile prevăzute la [art. 1 alin. \(1\)](#), astfel cum acestea sunt definite de legislația specială;

b) cuantumul sumei împrumutate, la momentul acordării, nu depășea echivalentul în lei al 250.000 euro, sumă calculată la cursul de schimb publicat de către Banca Națională a României în ziua încheierii contractului de credit;

c) creditul a fost contractat de consumator cu scopul de a achiziționa, construi, extinde, moderniza, amenaja, reabilita un imobil cu destinație de locuință sau, indiferent de scopul pentru care a fost contractat, este garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință;

d) consumatorul să nu fi fost condamnat printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care se solicită aplicarea prezentei legi.

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

Notă

*) Prin [DECIZIA CURȚII CONSTITUȚIONALE nr. 623 din 25 octombrie 2016](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 53 din 18 ianuarie 2017, s-a admis excepția de neconstituționalitate a sintagmei "precum și din devalorizarea bunurilor imobile" din cuprinsul art. 11 teza întâi din [Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, constatându-se că aceasta este neconstituțională.

Conform art. 147 alin. (1) din [CONSTITUȚIA ROMÂNIEI](#) republicată în MONITORUL OFICIAL nr. 767 din 31 octombrie 2003 dispozițiile din legile și ordonanțele în vigoare, precum și cele din regulamente, constatate ca fiind neconstituționale, își încetează efectele juridice la 45 de zile de la publicarea deciziei Curții Constituționale dacă, în acest interval, Parlamentul sau Guvernul, după caz, nu pun de acord prevederile neconstituționale cu dispozițiile Constituției. Pe durata acestui termen, dispozițiile constatate ca fiind neconstituționale sunt suspendate de drept.

Prin urmare, începând cu data de 18 ianuarie 2017, sintagma "precum și din devalorizarea bunurilor imobile" din cuprinsul art. 11 teza întâi din [Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, se suspendă de drept, urmând să-și înceteze efectele juridice începând cu data de 4 martie 2017, dacă legiuitorul nu intervine pentru modificarea prevederilor atacate.

Articolul 5

(1) În vederea aplicării prezentei legi, consumatorul 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 la [art. 4](#).

(2) Notificarea prevăzută la [alin. \(1\)](#) trebuie să cuprindă și stabilirea unui interval orar, în două zile diferite, în care reprezentantul legal sau convențional al instituției de credit să se prezinte 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 poate fi stabilită la un termen mai scurt de 30 de zile libere, perioadă în care se suspendă orice plată către creditor, precum și orice procedură judiciară sau extrajudiciară demarată de creditor sau de persoane care se subrogă în drepturile acestuia îndreptată împotriva consumatorului sau a bunurilor acestuia.

(4) Cu cel puțin 3 zile libere înainte de prima zi de convocare la notarul public, părțile transmit acestuia informațiile și înscrisurile necesare încheierii actului de dare în plată.

(5) Toate costurile notariale și, după caz, ale executorului judecătoresc sau ale avocatului se suportă de către debitor.

Articolul 6

(1) De la data primirii notificării prevăzute la [art. 5](#) se suspendă dreptul creditorului de a se îndrepta împotriva codebitorilor, precum și împotriva garanțiilor personali sau ipotecari.

(2) În situația admiterii definitive a contestației prevăzute la [art. 7](#), creditorul poate demara sau, după caz, relua orice procedură judiciară sau extrajudiciară atât împotriva debitorului, cât și împotriva altor garanții personali sau ipotecari.

(3) Demersurile prevăzute la [art. 5](#) și [art. 7-9](#) pot fi întreprinse și de codebitori, precum și de garanții personali sau ipotecari ai consumatorului principal, cu acordul acestuia sau al succesorilor săi.

(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.

Articolul 7

(1) În termen de 10 zile de la data comunicării notificării emise în conformitate cu dispozițiile [art. 5](#), creditorul poate contesta îndeplinirea condițiilor de admisibilitate a procedurii reglementate de prezenta lege.

(2) Cererea se judecă în procedură de urgență, cu citarea părților, de judecătoria în circumscripția căreia domiciliază consumatorul.

(3) Apelul împotriva hotărârii pronunțate în conformitate cu dispozițiile [alin. \(2\)](#) se depune de partea interesată în termen de 15 zile lucrătoare de la comunicare și se judecă cu celeritate.

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

(5) În situația în care se 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 să se prezinte, în conformitate cu notificarea prealabilă a debitorului, la notarul public indicat în cuprinsul acesteia. Dispozițiile [art. 5 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.

Notă

*) Prin [DECIZIA CURȚII CONSTITUȚIONALE nr. 623 din 25 octombrie 2016](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 53 din 18 ianuarie 2017, s-a admis excepția de neconstituționalitate a sintagmei "precum și din devalorizarea bunurilor imobile" din cuprinsul art. 11 teza întâi din [Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, constatându-se că aceasta este neconstituțională.

Conform art. 147 alin. (1) din [CONSTITUȚIA ROMÂNIEI](#) republicată în MONITORUL OFICIAL nr. 767 din 31 octombrie 2003 dispozițiile din legile și ordonanțele în vigoare, precum și cele din regulamente, constatate ca fiind neconstituționale, își încetează efectele juridice la 45 de zile de la publicarea deciziei Curții Constituționale dacă, în acest interval, Parlamentul sau Guvernul, după caz, nu pun de acord prevederile neconstituționale cu dispozițiile Constituției. Pe durata acestui termen, dispozițiile constatate ca fiind neconstituționale sunt suspendate de drept.

Prin urmare, începând cu data de 18 ianuarie 2017, sintagma "precum și din devalorizarea bunurilor imobile" din cuprinsul art. 11 teza întâi din [Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, se suspendă de drept, urmând să-și înceteze efectele juridice începând cu data de 4 martie 2017, dacă legiuitorul nu intervine pentru modificarea prevederilor atacate.

Articolul 8

(1) În situația în care creditorul nu se conformează dispozițiilor prevăzute de prezenta lege, debitorul poate cere 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 cu celeritate, cu citarea părților, de către judecătoria în circumscripția căreia domiciliază debitorul.

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

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

(5) Dreptul de a cere instanței să constate stingerea datoriilor izvorâte din contractele de credit aparține și consumatorului care a fost supus unei executări silite a imobilului ipotecat, indiferent de titularul creanței, de stadiul în care se află ori de forma executării silite care se continuă contra debitorului.

Notă

*) Prin [DECIZIA CURȚII CONSTITUȚIONALE nr. 623 din 25 octombrie 2016](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 53 din 18 ianuarie 2017, s-a admis excepția de neconstituționalitate a sintagmei "precum și din devalorizarea bunurilor imobile" din cuprinsul art. 11 teza întâi din [Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, constatându-se că aceasta este neconstituțională.

Conform art. 147 alin. (1) din [CONSTITUȚIA ROMÂNIEI](#) republicată în MONITORUL OFICIAL nr. 767 din 31 octombrie 2003 dispozițiile din legile și ordonanțele în vigoare, precum și cele din regulamente, constatate ca fiind neconstituționale, își încetează efectele juridice la 45 de zile de la publicarea deciziei Curții Constituționale dacă, în acest interval, Parlamentul sau Guvernul, după caz, nu pun de acord prevederile neconstituționale cu dispozițiile Constituției. Pe durata acestui termen, dispozițiile constatate ca fiind neconstituționale sunt suspendate de drept.

Prin urmare, începând cu data de 18 ianuarie 2017, sintagma "precum și din devalorizarea bunurilor imobile" din cuprinsul art. 11 teza întâi din [Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, se suspendă de drept, urmând să-și înceteze efectele juridice începând cu data de 4 martie 2017, dacă legiuitorul nu intervine pentru modificarea prevederilor atacate.

Articolul 9

Hotărârea pronunțată potrivit prevederilor [art. 8](#) poate fi atacată cu apel, în termen de 7 zile de la comunicare.

Articolul 10

(1) La momentul încheierii contractului translativ de proprietate, respectiv de la data pronunțării hotărârii judecătorești definitive, potrivit prevederilor [art. 8](#) sau, după caz, ale [art. 9](#), va fi stinsă orice datorie a debitorului față de creditor, acesta din urmă neputând solicita sume de bani suplimentare.

(2) De dispozițiile prezentului articol beneficiază și codebitorul sau fideiusorul care a garantat obligația debitorului principal.

Articolul 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.

Notă

*) Prin [DECIZIA CURȚII CONSTITUȚIONALE nr. 623 din 25 octombrie 2016](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 53 din 18 ianuarie 2017, s-a admis excepția de neconstituționalitate a sintagmei "precum și din devalorizarea bunurilor imobile" din cuprinsul art. 11 teza întâi din [Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, constatându-se că aceasta este neconstituțională.

Conform art. 147 alin. (1) din [CONSTITUȚIA ROMÂNIEI](#) republicată în MONITORUL OFICIAL nr. 767 din 31 octombrie 2003 dispozițiile din legile și ordonanțele în vigoare, precum și cele din regulamente, constatate ca fiind neconstituționale, își încetează efectele juridice la 45 de zile de la publicarea deciziei Curții Constituționale dacă, în acest interval, Parlamentul sau Guvernul, după caz, nu pun de acord prevederile neconstituționale cu dispozițiile Constituției. Pe durata acestui termen, dispozițiile constatate ca fiind neconstituționale sunt suspendate de drept.

Prin urmare, începând cu data de 18 ianuarie 2017, sintagma "precum și din devalorizarea bunurilor imobile" din cuprinsul art. 11 teza întâi din [Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, se suspendă de drept, urmând să-și înceteze efectele juridice începând cu data de 4 martie 2017, dacă legiuitorul nu intervine pentru modificarea prevederilor atacate.

*) Prin aceeași [Decizie](#), s-a admis excepția de neconstituționalitate a prevederilor din cuprinsul art. 11 teza întâi raportate la art. 3 teza a doua, art. 4, 7 și 8 din [Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, constatându-se că acestea sunt constituționale în măsura în care instanța judecătorească verifică condițiile referitoare la existența impreviziunii.

Conform art. 147 alin. (1) din [CONSTITUȚIA ROMÂNIEI](#) republicată în MONITORUL OFICIAL nr. 767 din 31 octombrie 2003 dispozițiile din legile și ordonanțele în vigoare, precum și cele din regulamente, constatate ca fiind neconstituționale, își încetează efectele juridice la 45 de zile de la publicarea deciziei Curții Constituționale dacă, în acest interval, Parlamentul sau Guvernul, după caz, nu pun de acord prevederile neconstituționale cu dispozițiile Constituției. Pe durata acestui termen, dispozițiile constatate ca fiind neconstituționale sunt suspendate de drept.

Prin urmare, începând cu data de 18 ianuarie 2017, prevederile din art. 11 teza întâi raportate la art. 3 teza a doua, art. 4, 7 și 8 din [Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, în măsura în care instanța judecătorească nu verifică condițiile referitoare la existența impreviziunii, se suspendă de drept, urmând să-și înceteze efectele juridice începând cu data de 4 martie 2017, dacă instanța judecătorească nu verifică condițiile referitoare la existența impreviziunii, iar legiuitorul nu intervine pentru modificarea prevederilor atacate.

Articolul 12

Prezenta lege intră în vigoare la 15 zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, în condițiile [art. 77 alin. \(2\)](#), cu respectarea prevederilor [art. 75](#) și ale [art. 76 alin. \(2\)](#) din [Constituția României](#), republicată.

PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR

VALERIU-ȘTEFAN ZGONEA

PREȘEDINTELE SENATULUI

CĂLIN-CONSTANTIN-ANTON POPESCU-TĂRICEANU

București, 28 aprilie 2016.

Nr. 77.
