

DECIZIA nr. 19 din 18 ianuarie 2018

referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor [art. 3](#), [art. 4](#), [art. 5 alin. \(3\)](#) și ale [art. 11 din Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite

EMITENT • **CURTEA CONSTITUȚIONALĂ**

Publicat în **MONITORUL OFICIAL nr. 325 din 13 aprilie 2018**

Data intrării în vigoare 13-04-2018

Valer Dorneanu	- președinte
Marian Enache	- judecător
Petre Lăzăroiu	- judecător
Mircea Ștefan Minea	- judecător
Daniel Marius Morar	- judecător
Mona-Maria Pivniceru	- judecător
Livia Doina Stanciu	- judecător
Simona-Maya Teodoroiu	- judecător
Varga Attila	- judecător
Cosmin-Marian Văduva	- magistrat-asistent

Cu participarea reprezentantului Ministerului Public, procuror Loredana Veisa.

1. Pe rol se află soluționarea excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor [art. 3](#), [art. 4](#), [art. 5 alin. \(3\)](#) și ale [art. 11 din Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, excepție ridicată de Societatea „Piraeus Bank” - S.A. din București, în Dosarul nr. 7.318/197/2017 al Judecătoriei Brașov. Excepția de neconstituționalitate formează obiectul Dosarului Curții Constituționale nr. 2.821D /2017.
2. La apelul nominal lipsesc părțile, procedura de citare fiind legal îndeplinită.
3. Cauza fiind în stare de judecată, președintele acordă cuvântul reprezentantului Ministerului Public, care solicită respingerea, ca neîntemeiată, a excepției de neconstituționalitate.

CURTEA,

având în vedere actele și lucrările dosarului, constată următoarele:

4. Prin Încheierea din 20 octombrie 2017, pronunțată în Dosarul nr. 7.318/197/2017, Judecătoria Brașov a sesizat Curtea Constituțională cu excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor [art. 3](#), [art. 4](#), [art. 5 alin. \(3\)](#) și ale [art. 11 din Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, excepție ridicată de Societatea „Piraeus Bank” - S.A. din București, într-o contestație privind neîndeplinirea condițiilor de admisibilitate a procedurii dării în plată.
5. În motivarea excepției de neconstituționalitate, autoarea arată că [Legea nr. 77/2016](#) nu face nicio diferență între debitorii de bună-credință și cei de rea-credință, deoarece textul de lege nu face nicio mențiune cu privire la situația reală a debitorului care ar putea să utilizeze procedura de dare în plată, element care face aplicarea acestui act normativ impredictibilă.
6. Dispozițiile [art. 5 alin. \(3\) din Legea nr. 77/2016](#) sunt impredictibile, întrucât stabilesc doar un termen minim, nu însă și un termen maxim, consumatorul având posibilitatea, în baza legii, de a stabili un termen de convocare oricât de îndelungat, timp în care este scutit de la plata ratelor, iar instituția de credit nu are la dispoziție niciun mijloc juridic prin care să își poată recupera creanța, astfel încât consumatorul poate beneficia nestingerit de folosința imobilului ipotecat sau adus în garanție. Într-o asemenea situație, se apreciază că disproporția dintre drepturile părților este vădită.
7. În motivarea din perspectiva [art. 15 alin. \(2\) din Constituție](#), autoarea consideră că, prin contractul de credit, părțile au stabilit obligațiile reciproce și modalitatea concretă de executare, iar una dintre părți și-a executat, sub imperiul legii vechi, în integralitate, obligațiile esențiale asumate, având așteptarea legitimă de a primi contraprestația în modalitatea prevăzută de legea de la data contractării și de dispozițiile contractului care leagă părțile. Aplicarea în forma actuală a [Legii nr. 77/2016](#) asupra contractelor de credit încheiate anterior intrării sale în vigoare nu afectează doar efectele prezente sau viitoare ale raportului juridic vechi, ci modifică însuși raportul juridic vechi, deoarece efectul legii noi este chiar schimbarea obiectului obligației asumate de consumator prin încheierea contractului de credit, ceea ce este nepermis.
8. În dreptul român există principiul răspunderii în limita gajului general al debitorului, iar măsurile reglementate prin [Legea nr. 77/2016](#) derogă de la acesta, în sensul că debitorul răspunde în limita valorii imobilului adus în garanție.

Astfel, un creditor prudent, care a cerut debitorului său să aducă o garanție sub forma ipotecii este discriminat față de un creditor mai puțin prudent, care beneficiază, în continuare, de posibilitatea urmăririi debitorului în limita gajului general.

9. Art. 44 din Constituție este încălcat întrucât banca ajunge, cel mai adesea, în situația în care, prin efectul legii, este, pe de o parte, forțată să primească în proprietate un bun (cu toate consecințele care decurg de aici, inclusiv costuri de administrare și conservare a unui set numeros de imobile), iar, pe de altă parte, este lipsită de posibilitatea de valorificare a unei părți din creanța sa, fără a primi în schimb vreo compensație, ceea ce echivalează cu o reală exproprierie fără dreptă și prealabilă despăgubire.

10. Autoarea apreciază că sunt încălcate prevederile **art. 45 din Constituție**, întrucât simpla modificare a condițiilor economice pe parcursul executării unui contract de credit, condiții care nu sunt sub influența creditorului, nu justifică modificarea obligației esențiale a debitorului dintr-un contract de credit prin lipsirea creditorului de posibilitatea de recuperare în integralitate a creanței sale.

11. Măsurile criticate încalcă **art. 53 din Constituție**, întrucât nu sunt necesare și, de asemenea, sunt imprecizabile. Astfel, poate beneficia de prevederile acestora și un consumator care deține mijloace de achitare a obligațiilor asumate prin încheierea contractului de credit, aplicarea actului normativ criticat fiind lăsată la discreția consumatorului.

12. De asemenea, măsurile criticate sunt disproporționate, având în vedere că **Legea nr. 77/2016** nu face distincție după cum creanțele izvorâte din contractele de credit au fost sau nu cesionate către alți operatori economici și dacă aceștia au abuzat în vreun fel de drepturile conferite de lege, măsurile adoptate prin **Legea nr. 77/2016** aplicându-se, în egală măsură, și creditorilor care și-au respectat obligațiile contractuale și au avut așteptarea rezonabilă să primească contraprestația contractată din partea debitorilor consumatori, fără existența vreunui abuz.

13. Legea nr. 77/2016, prin efectul său, nu are ca finalitate împărțirea riscului devalorizării bunului între creditor și debitor, ci transferă întregul risc asupra creditorului, care, la finalul procedurii de dare în plată, se află în situația de a nu fi primit suma de bani prevăzută de contractul de credit, formată din principal și dobândă, dar de a primi un drept de proprietate asupra unui imobil a cărui valoare reală de piață nu acoperă creanța sa.

14. Judecătoria Brașov, contrar prevederilor **art. 29 alin. (4) din Legea nr. 47/1992**, nu și-a formulat opinia cu privire la temeinicia excepției de neconstituționalitate.

15. Potrivit prevederilor **art. 30 alin. (1) din Legea nr. 47/1992**, actele de sesizare au fost comunicate președinților celor două Camere ale Parlamentului, Guvernului și Avocatului Poporului, pentru a-și exprima punctele de vedere asupra excepțiilor de neconstituționalitate.

16. Guvernul, în punctul său de vedere, invocă **Decizia nr. 623 din 25 octombrie 2016** și își justifică punctul de vedere prin raportare la aceasta. Astfel, apreciază că excepția de neconstituționalitate a **art. 11 teza întâi din Legea nr. 77/2016** referitor la sintagma „precum și din devalorizarea bunurilor imobile” a devenit inadmisibilă, având în vedere prevederile **art. 29 alin. (3) și (5) din Legea nr. 47/1992**. De asemenea, arată că prevederile **art. 11 teza întâi**, raportate la **art. 3 teza a doua, art. 4, 7 și 8 din Legea nr. 77/2016** sunt constituționale în măsura în care instanța judecătorească verifică condițiile referitoare la existența impreviziunii. Excepția de neconstituționalitate a prevederilor **art. 11 teza întâi**, raportate la celelalte dispoziții din **Legea nr. 77/2016**, este neîntemeiată.

17. Președinții celor două Camere ale Parlamentului și Avocatul Poporului nu au comunicat punctele lor de vedere asupra excepției de neconstituționalitate.

CURTEA,

examinând încheierea de sesizare, punctul de vedere al Guvernului, raportul întocmit de judecătorul-raportor, concluziile procurorului, dispozițiile legale criticate, raportate la prevederile **Constituției**, precum și **Legea nr. 47/1992**, reține următoarele:

18. Curtea Constituțională a fost legal sesizată și este competentă, potrivit dispozițiilor **art. 146 lit. d) din Constituție**, precum și ale **art. 1 alin. (2), ale art. 2, 3, 10 și 29 din Legea nr. 47/1992**, să soluționeze excepția de neconstituționalitate.

19. Obiectul excepției de neconstituționalitate, astfel cum rezultă din încheierea de sesizare, îl constituie prevederile **art. 3, art. 4, art. 5 alin. (3) și ale art. 11 din Legea nr. 77/2016** 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, care au următorul conținut:

– **Art. 3:** „Prin derogare de la dispozițiile **Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată**, cu modificările ulterioare, consumatorul are dreptul de a i 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.”;

– **Art. 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 a 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.;

– **Art. 5 alin. (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.”;

– **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.”

20. Dispozițiile constituționale invocate se regăsesc în [art. 15 alin. \(2\)](#) care prevede principiul neretroactivității legii, [art. 16](#) privind egalitatea în drepturi a cetățenilor, [art. 44 alin. \(2\) și \(3\)](#) referitor la dreptul de proprietate privată, [art. 45](#) care consacră libertatea economică, [art. 53](#) privind restrângerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți, [art. 135](#) referitor la economie și [art. 148 alin. \(2\)](#) referitor la relația dintre dreptul comunitar și dreptul intern.

21. Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea urmează să analizeze îndeplinirea condițiilor referitoare la admisibilitatea acesteia prevăzute de dispozițiile [art. 29 alin. \(1\) din Legea nr. 47/1992](#), potrivit cărora „Curtea Constituțională decide asupra excepțiilor (...) privind neconstituționalitatea unei legi sau ordonanțe ori a unei dispoziții dintr-o lege sau dintr-o ordonanță (...) care are legătură cu soluționarea cauzei (...)”, precum și de dispozițiile [art. 29 alin. \(3\) din Legea nr. 47/1992](#), potrivit cărora „Nu pot face obiectul excepției prevederile constatate ca fiind neconstituționale printr-o decizie anterioară a Curții Constituționale.”

22. Curtea observă că contractul de credit a fost încheiat înaintea intrării în vigoare a [noului Cod civil](#), respectiv 1 octombrie 2011. Autoarea excepției a invocat neconstituționalitatea [art. 3 din Legea nr. 77/2016](#), fără să se raporteze, în mod distinct, așa cum a procedat Curtea în [Decizia nr. 623 din 25 octombrie 2016](#), la cele două ipoteze ale acestuia, respectiv ipoteza care vizează aplicabilitatea [noului Cod civil](#) [„Prin derogare de la dispozițiile [Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată](#), cu modificările ulterioare”] și ipoteza care vizează aplicabilitatea [vechiului Cod civil](#). În aceste condiții, excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor [art. 11 teza întâi](#), raportate la dispozițiile [art. 3 teza întâi din Legea nr. 77/2016](#), este inadmisibilă.

23. Faptul că, în cauza aflată pe rolul instanței judecătorești, contractul de credit a fost încheiat înainte de intrarea în vigoare a [noului Cod civil](#) este relevant și în examinarea admisibilității, de asemenea din perspectiva [art. 29 alin. \(1\) din Legea nr. 47/1992](#), a excepției de neconstituționalitate a tezei a doua a [art. 11 din Legea nr. 77/2016](#). Astfel, potrivit primei teze a acestuia, dispozițiile [Legii nr. 77/2016](#) se aplică și contractelor de credit aflate în derulare la momentul intrării sale în vigoare, iar, potrivit celei de-a doua teze a [art. 11, Legea nr. 77/2016](#) se aplică acelor contracte de credit încheiate după data intrării sale în vigoare. Așa fiind, excepția de neconstituționalitate a prevederilor [art. 11 teza a doua din Legea nr. 77/2016](#) este inadmisibilă, întrucât acestea vizează contracte încheiate după intrarea în vigoare a [Legii nr. 77/2016](#).

24. Prin [Decizia nr. 623 din 25 octombrie 2016](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 53 din 18 ianuarie 2017, Curtea a reținut că dispozițiile [art. 11 teza întâi](#), raportate la dispozițiile [art. 3 teza a doua](#), [art. 4](#), [art. 7](#) și [art. 8 din Legea nr. 77/2016](#), sunt constituționale numai în măsura în care instanța judecătorească are posibilitatea și obligația de a verifica îndeplinirea condițiilor impreviziunii pentru fiecare contract de credit în parte. Având în vedere această soluție, dispozițiile [art. 29 alin. \(3\) din Legea nr. 47/1992](#), precum și faptul că decizia precitată a fost publicată în Monitorul Oficial anterior datei la care a fost sesizată Curtea Constituțională în prezenta cauză, excepția de neconstituționalitate a prevederilor [art. 11 teza întâi](#), raportate la dispozițiile [art. 3 teza a doua](#) și [art. 4 din Legea nr. 77/2016](#), va fi respinsă ca inadmisibilă.

25. În ceea ce privește critica prevederilor [art. 11 teza întâi](#), raportate la prevederile [art. 5 alin. \(3\) din Legea nr. 77/2016](#), referitoare la încălcarea [art. 15 alin. \(2\) din Constituție](#), Curtea a reținut, în [Decizia nr. 623 din 25 octombrie 2016](#), că „Indiferent de textul legal specific în baza căruia au fost încheiate contractele până la data de 1 octombrie

2011, ele se supun reglementării de drept comun, [Codul civil din 1864](#), care, în mod evident, permitea aplicarea teoriei impreviziunii, în temeiul [art. 969](#) și [art. 970](#). Având în vedere că [Legea nr. 77/2016](#) reprezintă o aplicare a teoriei impreviziunii la nivelul contractului de credit, prevederile acesteia nu retroactivează.”(paragraful 115).

26. Cu privire la critica raportată la [art. 16 din Constituție](#) referitor la egalitatea în drepturi, pe lângă cele reținute în paragraful 112 al [Deciziei nr. 623 din 25 octombrie 2016](#), prin care a constatat conformitatea cu acest standard constituțional a prevederilor criticate, se observă și că, în [Decizia nr. 35 din 19 ianuarie 2017](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 342 din 10 mai 2017, Curtea a reținut că deosebirile obiective dintre categoria profesioniștilor și cea a consumatorilor sunt suficient de relevante și semnificative încât să justifice opțiunea legiuitorului de a le aplica un regim juridic distinct (paragraful 64). Dimpotrivă, în acest fel se asigură deplina respectare a principiului egalității în fața legii, a cărui semnificație a fost stabilită, de pildă, în [Decizia nr. 192 din 31 martie 2005](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 527 din 21 iunie 2005, în care Curtea a precizat că „Egalitatea în fața legii și a autorităților publice, consacrată cu titlu de principiu de [art. 16 alin. \(1\) din Constituție](#), își găsește aplicare doar atunci când părțile se găsesc în situații identice sau egale, care impun și justifică același tratament juridic și deci instituirea aceluiași regim juridic. Per a contrario, când acestea se află în situații diferite, regimul juridic aplicabil fiecăreia nu poate fi decât diferit, soluție legislativă care nu contravine, ci, dimpotrivă, decurge logic din chiar principiul enunțat”.

27. În ceea ce privește critica formulată din perspectiva [art. 44 din Constituție](#), Curtea reiterează că, prin [Decizia nr. 93 din 28 februarie 2017](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 382 din 22 mai 2017, a constatat că, reglementând procedura dării în plată, ca expresie a impreviziunii contractuale, legiuitorul, prin [art. 5 alin. \(3\) din Legea nr. 77/2016](#), a pus la îndemâna debitorului obligației un mecanism procedural specific prin efectul căruia are loc o suspendare de drept a executării plăților pe care debitorul le-ar datora în temeiul contractului de credit.

28. Curtea a constatat că un asemenea mecanism procedural nu este de natură să afecteze sau să anuleze dreptul de proprietate privată al creditorului pentru că suspendarea plăților este o măsură imediată care este menită să împiedice ruina iminentă a debitorului, înlăturând efectele negative asupra patrimoniului acestuia în condițiile în care creditorul decide să demareze o procedură judiciară. Este o măsură provizorie prin natura sa, întrucât, în cazul în care este admisă contestația creditorului, debitorul obligației va trebui să execute în continuare contractul de credit, plata sumelor de bani aferente perioadei de suspendare urmând a fi reluată. Mai mult, Curtea a reținut că, în condițiile în care instanța judecătorească admite contestația formulată de profesionist, prestațiile bănești datorate în temeiul contractului de credit trebuie executate întocmai, creditorul obligației, în acest caz, având dreptul și la repararea prejudiciului, în măsura în care instanța judecătorească a constatat reaua-credință a debitorului în exercitarea dreptului său la notificarea prevăzută de [art. 5 din Legea nr. 77/2016](#).

29. Cu referire la criticile prevederilor [Legii nr. 77/2016](#) formulate din perspectiva [art. 45](#) și [art. 135 alin. \(2\) lit. b\) din Constituție](#), Curtea a reținut, în [Decizia nr. 35 din 19 ianuarie 2017](#) [paragraful 65], că însuși textul [art. 45 din Constituție](#) dispune că accesul liber al persoanei la o activitate economică, libera inițiativă și exercitarea acestora sunt garantate în condițiile legii. Or, dispozițiile criticate din [Legea nr. 77/2016](#) se pot încadra în această categorie - în condițiile legii - legiuitorul constituant însuși acordându-i legiuitorului ordinar prerogativa de a stabili condițiile exercitării accesului liber al persoanei la o activitate economică, precum și pe cel al liberei inițiative. De altfel, Curtea Constituțională a stabilit în [Decizia nr. 282 din 8 mai 2014](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 530 din 16 iulie 2014, că „principiul libertății economice nu este un drept absolut al persoanei, ci este condiționat de respectarea limitelor stabilite de lege, limite ce urmăresc asigurarea unei anumite discipline economice ori protejarea unor interese generale, precum și asigurarea respectării drepturilor și intereselor legitime ale tuturor”.

30. Deoarece, până în prezent, nu au intervenit elemente noi, de natură să determine schimbarea acestei jurisprudențe, considerentele și soluția deciziilor invocate își păstrează, mutatis mutandis, valabilitatea și în prezenta cauză.

31. Cu privire la criticile formulate în această excepție de neconstituționalitate din perspectiva prevederilor [art. 53](#) și [art. 148 alin. \(2\) din Constituție](#), pentru identitate cu rațiunea avută în vedere în [Decizia nr. 623 din 25 octombrie 2016](#), Curtea reține că acestea nu au incidență în soluționarea prezentei cauze [paragraful 130].

32. Pentru considerentele expuse mai sus, în temeiul [art. 146 lit. d\)](#) și al [art. 147 alin. \(4\) din Constituție](#), al [art. 1-3](#), al [art. 11 alin. \(1\) lit. A.d\)](#) și al [art. 29 din Legea nr. 47/1992](#), cu majoritate de voturi, în ceea ce privește dispozițiile [art. 11 teza întâi](#), raportate la dispozițiile [art. 5 alin. \(3\) din Legea nr. 77/2016](#), și cu unanimitate de voturi, cu privire la celelalte dispoziții legale,

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

În numele legii

DECIDE:

1. Respinge, ca inadmisibilă, excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor [art. 11 teza a doua](#), precum și a [dispozițiilor art. 11 teza întâi](#), raportate la dispozițiile [art. 3](#) și [art. 4 din Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a

unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, excepție ridicată de Societatea Piraeus Bank - S.A. din București în Dosarul nr. 7.318/197/2017 al Judecătorei Brașov.

2. Respinge, ca neîntemeiată, excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor [art. 11 teza întâi](#), raportate la dispozițiile [art. 5 alin. \(3\) din Legea nr. 77/2016](#) privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, excepție ridicată de aceeași parte, în același dosar al aceleiași instanțe, și constată că acestea sunt constituționale, prin raportare la criticile formulate.

Definitivă și general obligatorie.

Decizia se comunică Judecătorei Brașov și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Pronunțată în ședința din data de 18 ianuarie 2018.

PREȘEDINTELE CURȚII CONSTITUȚIONALE

prof. univ. dr. VALER DORNEANU

Magistrat-asistent,

Cosmin-Marian Văduva

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ
