

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 asupra persoanelor fizice.

(2) Prezenta lege reglementează dreptul debitorului de a stinge integral creanța și accesoriile sale, izvorând dintr-un contract de credit, prin transmiterea către creditor a dreptului de proprietate asupra bunului imobil ipotecat în favoarea creditorului, în condițiile prevăzute 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 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, precum și cu celelalte dispoziții legale în vigoare.

Art. 3. - Prin derogare de la dispozițiile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, debitorul are dreptul să stingă 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 accesoriilor sale prin dare în plată trebuie îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- a) creditorul și debitorul fac parte din categoriile prevăzute în cuprinsul art. 1 alin. (1), 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 garantării 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 prevăzute de prezenta lege debitorul va oferi în plată toate bunurile ipotecate în favoarea creditorului.

Art. 5. - (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 la art. 4.

(2) Notificarea prevăzută la alin. (1) va trebui să cuprindă și stabilirea unui interval orar, în două 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 poate 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 creditor sau de persoane care se subrogă în drepturile acestuia îndreptată împotriva debitorului 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, vor fi suportate de către debitor.

Art. 6. - (1) De la data comunicării notificării prevăzute la art. 5, se stinge 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 garanți 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 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. 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 de urgență, în termen de 10 zile de la înregistrare, cu citarea părților, de judecătoria în circumscripția căreia 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 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 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 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.

Art. 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 de urgență, în termen de 10 zile de la înregistrare, cu citarea părților, de către judecătoria în circumscripția căreia domiciliază debitorul.

(3) Până la soluționarea definitivă a cererii prevăzută 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.

Art. 9. - Hotărârea pronunțată potrivit prevederilor art. 8 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, 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.

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 la 15 zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.