Asociaţia Română a Băncilor
Romanian Banking Association

Consiliul Patronatelor Bancare din România

Bucureşti, 15 februarie 2016

De la: Asociaţia Română a Băncilor

Consiliul Patronatelor Bancare din România

Către: PARLAMENTUL ROMÂNIEI - SENAT
Domnului Călin Anton Popescu-Tăriceanu, Preşedinte al Senatului

Domnului Arcaş I. Viorel, Președinte al Comisiei pentru buget, finanţe, activitate bancară şi piaţă de capital

Domnului Boboc Cătălin, Președinte al Comisiei juridice, de numiri, disciplină, imunităţi şi validări

Domnului Ţapu Nazare-Eugen, Președinte al Comisiei economice, industrii şi servicii

Doamnei Biró Rozalia-Ibolya, Președinte al Comisiei pentru drepturile omului, culte şi minorităţi

Stimată Doamnă,

Stimaţi Domni,

Referitor la **Proiectul de Lege privind darea în plată, înregistrată sub numărul nr. L450/2015 („Legea"),** supunem atenției Dumneavoastră următoarele aspecte.

Având în vedere faptul că la data de 18 decembrie 2015, Legea a fost retrimisă de către Președintele României spre reexaminare în Parlament, comunitatea bancară din România îşi manifestă disponibilitatea de a colabora în vederea aducerii Legii la o formă care să corespundă cadrului legislativ existent, recomandărilor Administrației Prezidențiale cuprinse în cererea de reexaminare, avizului Băncii Centrale Europene (documentul emis în data de 18 decembrie 2015 este anexat) şi a poziției exprimată recent de Comisia Europeană.

În opinia noastră, pentru a răspunde scopului declarat al acestei Legi dar şi în vederea identificării de soluții echilibrate şi viabile ***considerăm că este necesar un dialog la nivel de experți din toate domeniile ce pot fi afectate de efectele acestei Legi, inclusiv cu participarea reprezentaților asociațiilor de consumatori.***

În aceste condiții, rămân în continuare de actualitate şi de soluționat ***toate aspectele care au condus la trimiterea spre reexaminare în Parlament a Legii, inclusiv aspectele sesizate de către comunitatea bancară în numeroasele sale demersuri***. Reiterăm pe această cale poziția exprimată anterior de comunitatea bancară în sensul necesității (i) asigurării stabilității şi predictibilității cadrului legislativ şi a raporturilor de creditare, evitarea hazardului moral, precum şi a consecințelor negative ce pot fi generate de o astfel de inițiativă legislativă atât pentru consumatori, sistemul bancar, cât şi pentru economie în general dar şi a (ii) corelării Legii cu prevederile Constituției României, ale Codului Civil, ale Codului de Procedură Civilă, ale Legii nr. 151/2015 privind procedura insolventei persoanelor fizice dar şi ale Directivei UE 17/2014.

Astfel, luând în considerare cerințele esențiale cuprinse în cererea Președintelui României de reexaminare a

Legii propunem si expunem următoarele:

1. Introducerea unor condiţii obiective pentru aplicarea Legii

Conform cererii de reexaminare:

a) *Legea ar trebui să reglementeze raporturile contractuale dintre debitorii aflați în imposibilitatea de a-şi achita creditele ipotecare pentru achiziționarea de locuințe şi creditorii acestora pentru a răspunde unei problematici cu profunde conotații sociale dar și pentru a asigura o predictibilitatea și o securitate juridică pentru cei vizați de o astfel de inițiativă legislativă,*

b) *Legea, în forma ei inițială, stabileşte condițiile în care operează darea în plată fără a fi avută în vedere vreo condiție obiectivă ce ar putea să justifice aplicarea unei astfel de masuri,*

c) *Lipsa unor condiții obiective conduce la aplicabilitatea dării în plată pentru orice persoană, "indiferent de venituri şi indiferent dacă rambursarea creditului îi creează dificultăți sau nu, oricărui tip de imobil dobândit prin credit ipotecar, fie că e vorba de unul cu destinație de locuință sau nu şi independent de situația locativă a debitorului, indiferent dacă locuieşte efectiv în imobilul ipotecat sau nu, fie că deține sau nu alte soluții locative."*

Prin urmare, din perspectiva ordinii juridice interne, în opinia noastră, trebuie identificate si introduse condițiile obiective aplicabile doar debitorului - subiect protejat de lege pentru ca efectul legii sa nu fie extins la orice debitor (inclusiv debitori perfect solvabili si bun-platnici), caz în care ar opera o veritabilă modificare a conținutului juridic al contractului de credit ipotecar, care se transformă într-un contract cu obligație alternativă, respectiv plata creditului sau predarea bunului imobil, complet independent de capacitatea de rambursare a creditului sau de existența unui incident de plată în privința debitorului.

O asemenea modificare ar fi echivalentă cu *o vânzare forțată* a imobilului către bancă de către debitor interzisă conform OG 99/2000 in raportul *consumator*-agent economic, si care trebuie interzisă și în raportul *agent economic-consumator* în baza principiului egalității de tratament juridic, al egalității în fața legii, al egalității de arme, dar și al principiului echilibrului contractual. În redactarea actuală, Legea nu reglementează de fapt o datio in solutum ci chiar un solutio alternativ plății creditului, respectiv creditul va putea fi plătit în două modalități: plata principalului și a accesoriilor sau predarea bunului ipotecat. Aceasta independent dacă acest credit este sau nu neperformant, dacă debitorul este sau nu (in)solvabil, și întotdeauna în mod obligatoriu pentru bancă. Adică în orice circumstanță.

Cu siguranță acest aspect trebuie corectat la nivelul Legii, mai ales că din expunerea de motive rezultă clar că nu aceasta a fost nici intenția inițiatorilor - Legea ar trebui să se aplice debitorilor persoane fizice care "nu dispun de mijloacele necesare achitării creditului", în condițiile în care intervine "o criză a contractului", "un caz de supraîndatorare, imposibilitate de plată, astfel cum este definit în art. 1634 Cod civil". Ca atare, apare vădit că atât Președintele României, cât și inițiatorii Legii (precum și Banca Centrală Europeană) sunt în acord că Legea ar trebui să se aplice doar celor care nu au capacitatea de plată a creditului și sunt dispuși să renunțe la bunul imobil ipotecat.

Credem că aceasta este esența Cererii de reexaminare, anume de a stabili condiții obiective pentru a obliga banca la preluarea bunului prin darea în plată.

Aceste condiții obiective, conform cererii Președintelui României de reexaminare vor trebui să includă:

(a) situația debitorului - patrimoniu, grad de îndatorare, absența mijloacelor financiare, etc.;

(b) bunul preluat - destinația, posibilitatea valorificării acestuia; si

(c) situația altor creditori - alte credite de consum, ipotecare, alte datorii.

2. Corelarea Legii cu cadrul legislativ existent

În acord cu textul cererii de reexaminare, în scopul evitării generării de dificultăţi în aplicare şi o practică judiciară neunitară, propunem corelarea textului Legii cu cadrul legislativ existent (ex. Codul Civil, Codul de

Procedură Civilă etc.) astfel încât să rezulte fără echivoc drepturile şi obligaţiile părţilor (ex. răspunderea pentru vicii, evicțiune, starea imobilului, alte sarcini ce grevează imobilul sau obligații ale proprietarului care pot afecta imobilul etc.) precum și aspectele procedurale incidente (ex. competenţa instanțelor de judecată, termenele procedurale, procedura de judecată şi cea de soluționare a căilor de atac etc.).

Legea nu se corelează nici cu prevederile Legii nr. 151/2015 privind procedura insolvenţei persoanelor fizice care reglementează procedura aplicabilă debitorului aflat în imposibilitate de a-şi achita datoriile. Conform motivării cererii de reexaminare, *"Legea privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite nu se corelează nici cu prevederile Legii nr. 151/2015 privind procedura insolventei persoanelor fizice, care reglementează procedura aplicabilă debitorului aflat în imposibilitate de a-şi achita datoriile şi acordul expres al creditorului la darea în plată. În concepția acestei ultime legi menționate, liberarea de datorii nu poate fi posibilă decât în condițiile stabilirii stării de insolventă a persoanei fizice. Însă, prin legea transmisă la promulgare, debitorul care nu mai doreşte să îşi execute obligațiile contractuale este încurajat să recurgă la darea în plată, ştergerea de datorie neavând efecte similare celor ale Legii nr. 151/2015."*

Conform studiului publicat de London Economics[1], Spania este singura jurisdicție din Europa care are reglementate un mecanism de *datio in solutum* în paralel cu o procedura de insolventa a persoanelor fizice. Paralelismul de reglementare provoacă o serie de complexități juridice majore, în special în cazul concursului între creditori (a se vedea comentariile de la punctul 3 de mai jos). În Spania însă, cadrul de aplicare al *datio in solutum* este foarte restrâns. Condiția cu privire la debitor pentru dare în plată este extrem de strictă, respectiv ca întreaga familie a debitorului (și a co-debitorilor) să nu aibă venituri (deci, cazuri sociale foarte grave), însuși cadrul de aplicare este eminamente voluntar pentru bănci, iar imobilul în cauză are destinația de locuință.

In contextul adoptării recente a unei legislații speciale de protecție a persoanelor fizice - i.e. Legea 151/2015 privind insolventa persoanelor fizice, este imperativ necesară atât corelarea din punct de vedere substanțial a sferei de aplicare a celor două acte normative, cât și o corelare la nivel de procedură iar amendamentele comunității bancare vizează o astfel de corelare.

3. Asigurarea nediscriminării creditorilor ipotecari în raport cu creditorii chirografari şi asigurarea eficacității efectelor legislației din perspectiva protecției consumatorului

De asemenea, în cererea de reexaminare se menționează faptul că "*este de subliniat şi faptul că, în urma stingerii creanței ca urmare a dării în plată, prin această procedură creditorul ipotecar diligent, care şi-a constituit o garanție, dobândeşte o situație juridică inferioară altor creditori (creditori chirografari), care, deşi nu au o garanție, pot urmări bunurile mobile şi imobile prezente şi viitoare ale debitorilor până la satisfacerea întregii creanțe*".

Pentru un tratament echitabil ar creditorilor (ipotecari și chirografari) în toate situațiile cu multitudine de creditori este necesar ca urmărirea bunurilor debitorului să fie realizată în mod coordonat, **în cadrul procedurii concursuale a insolvenței** în reglementarea Legii 151/2015 care reglementează mecanisme de reorganizare, lichidare și prioritate la plată menite a aplica un tratament echitabil.

Ca un exemplu de lucru, putem avea în vedere situația vădit inechitabilă atât pentru creditorul ipotecar cât și pentru debitor în care debitorul respectiv are un credit de nevoi personale extrem de oneros (inclusiv carduri de credit) și un credit ipotecar avantajos, precum și obligații fiscale și față de furnizorii de utilități pe care nu le poate achita. Soluția pe care Legea o propune unei persoane într-o asemenea situație este să își dea în plată locuința. Este foarte posibil ca acea persoană să fie împinsă la o asemenea soluție nu din cauza creditului ipotecar ci tocmai de celelalte obligații care rămân neatinse. Persoana rămâne astfel fără casă, creditul de nevoie personale și celelalte sarcini chirografare sunt în continuare protejate (debitorul rămâne urmărit pentru acestea cu toate bunurile sale prezente și viitoare) în timp ce creditorul ipotecar este sancționat.

[1] "*Study on means to protect consumers in financial difficulty: Personal bankruptcy, datio in solutum of mortgages, and restrictions on debt collection abusive practices*" - London Economics - poate fi accesat la: *ec.europa.eu/finance/finservices-retail/docs/fsug/papers/debt_solutions_report_en.pdf*

Orice derogare de la procedura insolvenței prin instituirea unei mecanism de dare în plată discreționar pentru debitor în cazurile cu creditori multipli ar crea disproporții grave și poate avea de multe ori efectul opus celui declarat ca scop al măsurii e.g. în situația în care un debitor a contractat un credit garantat cu ipotecă imobiliară și un credit de nevoi personale negarantat; în acest caz, dacă debitorul alege alternativa dării în plată cu privire la creditul garantat cu ipotecă, cel de-al doilea creditor care a fost mai puțin diligent (dar a reflectat riscul neplății în costurile creditului) ar fi automat avantajat.

Activităţile comerciale se pot consolida numai acolo unde agenţilor economici le este asigurată securitatea juridică. În această categorie este inclusă şi protecţia încrederii agenţilor economici în existenţa raporturilor contractuale. În alte cuvinte, dacă prin măsuri neproporționale de implementare a legislației europene (sau măsuri rezultante ale unei inițiative legislative din sfera de autonomie procedurală a Statelor Membre) s-ar crea o stare de insecuritate contractuală și juridică, protecția urmărită s-ar transforma în protecție deturnată/falsă. Astfel de potențiale tratamente inechitabile au fost avute în vedere prin reglementarea legii insolvenței persoanelor fizice.

Afectarea garanțiilor de stat pentru contractele comerciale încheiate pe teritoriul său nu este în beneficiul nici al profesioniștilor și nici al consumatorilor câtă vreme ordinea juridică și ordinea economică mai ales sunt fundamentate pe încrederea reciprocă a părților în contract și mai ales pe încrederea lor în contract.

Legea nu poate încuraja asemenea situații și ca atare nu poate fi compatibilă decât cu scenarii în care măsura dării în plată reprezintă o soluție reală. Altminteri, procedura corectă de urmat, în caz de concurs de creditori, nu poate fi decât aceea a insolvenței, în care toate aspectele de concurs de urmărire între creditori sunt reglementate detaliat.

4. Neretroactivitatea dispoziţiilor Legii

Astfel, în orice circumstanță, dispozițiile Legii ar trebui să se aplice numai pentru viitor. Propunem **precizarea clară** a acestui aspect în cadrul Legii.

Au fost furnizate multiple argumente pentru care Legea nu ar trebui să retroactiveze (inclusiv din considerente de ordin constituțional, de drept european, etc.) pe care nu le mai reluăm în cuprinsul acestui document.

În plus, așa cum este menționat chiar în textul cererii de reexaminare, prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil și ale Legii nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil nu se aplică contractelor de credit încheiate potrivit vechiului Cod Civil.

Imperativul acestei clarificări este argumentat și de Banca Centrală Europeană conform opiniei emise pe data de 18 decembrie 2015, care statuează că introducerea unei astfel de măsuri cu efect retroactiv atrage subminarea principiului stabilității raporturilor juridice si încalcă principiul așteptărilor legitime ale subiecților de drept, cu consecințe grave la nivelul funcționării si viabilității instituțiilor de credit putând avea un efect de domino la nivel macroeconomic.

5. Clarificarea procedurilor în instanța de judecată

In linie cu Cererea de reexaminare, este imperativ necesară clarificarea modalităților de recurs la instanțele de judecată, inclusiv:

i. eliminarea contestației prevăzute de art. 7 din Lege pe care o considerăm redundantă și care nu poate avea decât efectul tergiversării si al grevării instanțelor de judecată, efect nedorit nici de creditori, nici de debitori si care poate conduce la emiterea de hotărâri contradictorii; si
ii. clarificarea acțiunii debitorului conform art. 8 din Lege în sensul unei veritabile acțiuni în realizare a dreptului, aspect de dorit atât de debitor, cât și de creditor în vederea clarificării îndeplinirii condițiilor pentru darea în plată și realizarea efectiva a acțiunii în realizare.

Pe scurt, propunerile noastre de mai sus urmăresc stabilirea unui cadru procedural clar și operativ prin care debitorul să își realizeze drepturile și creditorul să aibă o situație juridică clară.

6. Eliminarea de la aplicabilitatea Legii a creditelor acordate în cadrul Programului Prima Casă

În acest sens, Legea nu se corelează cu dispozițiile O.U.G. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului Prima Casă, respectiv, datorită faptului că dispozițiile Legii nu conțin referiri la normele programului Prima Casă, nu este clar dacă acestea sunt implicit abrogate sau sunt menținute având în vedere caracterul lor special.

Prin urmare, având în vedere natura acestui program și garanțiile oferite de stat în cadrul lui, propunerea noastră este de a excepta acest program de la aplicabilitatea Legii.

7. Aspecte de tehnică legislativă

Conform cererii de reexaminare, în scopul asigurării unității terminologice și a clarității textului, se impune amendarea Legii astfel să rezulte cu claritate obiectul și cadrul de aplicabilitate. În acest sens, propunerea comunității bancare este amendarea textului Legii astfel încât să rezulte cu claritate faptul ca Legea este menită să se aplice contractelor de credit încheiate de către consumatori având ca obiect contractarea unui credit de investiții imobiliare garantat cu ipotecă imobiliară asupra imobilului achiziționat.

În aceeași idee, a necesității respectării normelor de tehnică legislativă şi având în vedere consecințele aplicării Legii, inclusiv din perspectiva instanțelor de judecată și a fezabilității respectării termenelor scurte de judecată stabilite de Lege, semnalăm că se impune consultarea Consiliului Superior al Magistraturii, precum şi a Guvernului în vederea formulării de către acesta a unui punct de vedere din perspectiva implicațiilor economice şi bugetare ale Legii.

8. Respectarea cerințelor de drept european cu privire la transpunerea Directivelor

În cuprinsul cererii de reexaminare sunt incluse deopotrivă critici referitoare la cerințele tehnico-legislative privind mențiunile referitoare la transpunerea actelor europene. Subscriem acestora adăugând că astfel de vicii de tehnică normativă au efecte extinse pe planul susceptibilității legii de a încălca drepturilor persoanelor ce intră în sfera acesteia de reglementare dar și principii de drept European.

Astfel, ori de câte ori un Stat Membru implementează o măsură legislativă de drept al Uniunii, măsura de implementare trebuie să indice actul implementat și modalitatea de implementare (totală/parțială). **O atare regulă de transparență și claritate în activitatea de legiferare permite verificarea legalității și legitimității măsurii de implementare (respectarea principiului proporționalității, principiului echivalenței procedurale, principiul cooperării loiale) (sau eventual de legalitate a măsurii legislative de drept național prin raportarea acesteia la Constituție și la necesitatea/utilitatea măsurii pentru societate).** Regula de claritate mai permite totodată identificarea sferei de contencios în care se va efectua verificarea de legalitate a măsurii de implementare (contenciosul european vs. contenciosul constituțional).

Această regulă privind indicarea sursei legii mai permite deopotrivă delimitarea sferei de contencios și de reguli de drept prin care resortisanții Statului membru vor solicita despăgubirea pentru daunele cauzate de măsura legislativă. Astfel, dacă aceasta este măsură de implementare se va aplica răspunderea Statelor Membre pentru implementarea defectuoasă a actelor normative (răspundere de origine pretoriană, creată prin jurisprudența CJUE, sau răspunderea *Francovich* cum este denumită în literatura de drept al Uniunii ce poate fi atrasă după reguli clar stabilite și urmare a îndeplinirii unor anumite condiții de culpă și prejudiciu) sau răspunderea de drept național pentru daunele cauzate prin activitatea de legiferare specifică ordinii juridice a fiecărui Stat Membru. Propunem prin urmare **înlăturarea confuziei create prin preambulul din cuprinsul Expunerii de Motive și clarificarea tipului de măsură**. Această clarificare poate fi făcută prin indicarea expresă a actului implementat și a tipului de implementare dacă legea reprezintă o măsură de implementare.

În caz contrar, legea trebuie să primească legitimarea la care se referă și Președintele României privind avizul Băncii Centrale Europene. Ca și tehnică normativă, propunem clarificarea acestor aspecte în dispozițiile finale

ale Legii. În acest sens, ținem să menționăm faptul ca Banca Centrală Europeană s-a autosesizat și a emis un aviz negativ cu privire la Lege iar în conformitate cu prevederile Tratatului privind funcționarea Uniunii Europene și a Deciziei Consiliului nr. 98/415/CE se impune luarea în considerare a acestei opinii în procesul de legiferare.

Banca Centrală Europeană (BCE) în avizul emis a formulat o serie de recomandări autorităţilor române, printre care menționăm următoarele**:**

- ✓ Necesitatea evaluării aplicării retroactive a Legii din perspectiva principiilor Constituției României.
- ✓ Necesitatea existenței unui studiu de impact, atât asupra:
  - posibilelor efecte asupra economiei României;
  - inițierii şi desfăşurării raporturilor de creditare în sensul asigurării siguranței juridice pentru a evita conflictul nedorit cu drepturile contractuale şi de proprietate ale instituțiilor de credit, precum şi pentru a preîntâmpina apariția hazardului moral în relația dintre creditor şi debitor;
  - activităţii instituțiilor de credit de pe piața internă şi, mai larg, pieței imobiliare din România.
- ✓ Amendarea textului astfel încât să se asigure interacțiunea cu celelalte acte normative relevante, precum Legea nr. 151/2015 privind procedura insolvenţei persoanelor fizice şi eliberarea persoanelor fizice de datorie în temeiul acestei legi.
- ✓ Solicitarea opiniei Comisiei Europene asupra compatibilității Legii cu prevederile Directivei UE 17/2014, în special din perspectiva prevederilor acesteia cu privire la (i) obligația statelor membre de a permite părţilor la un contract de credit să convină în mod explicit ca returnarea sau transferul către creditor al garanției sau al veniturilor obținute din vânzarea garanției este suficient pentru a rambursa creditul respectiv, și a (ii) dreptului acordat statelor membre de a reglementa mai în detaliu împrumuturile în monedă străină, cu condiția ca o astfel de reglementare să nu fie aplicată cu efect retroactiv.

Totodată, Comisia Europeană în raportul său European Economic Forecast[2], publicat în februarie 2016, atenționează că un risc major pentru perspectiva macroeconomică a României este potențiala implementare a Legii dării în plată în forma aprobată inițial de Parlament. Aplicarea retroactivă a legii la creditele aflate în prezent în derulare ar putea avea un impact negativ asupra creșterii creditării, încrederii consumatorilor și investitorilor și asupra cererii interne.

Sumar de propuneri pentru respectarea cerinţelor din Cererea de reexaminare

Anexa la acest document cuprinde propunerile de redactare detaliate raportate la Cererea de reexaminare, pe baza următoarelor principii elaborate pe larg mai sus:

1. Legea trebuie să stabilească condițiile clare și obiective de aplicare astfel încât să fie definită situația de nevoie a debitorului.

2. Corelarea cu legea insolvenței persoanelor fizice.

3. Corelarea procedurilor pentru implementarea mecanismului de dare în plată.

4. Neretroactivitatea dispozițiilor legale.

Am inclus mai jos un sumar al propunerilor de **condiții obiective** pentru **darea în plată** a imobilului.

(a) Debitorul este un consumator

Debitorul/garantul ipotecar trebuie să fie o persoană fizică consumator, în sensul art. 7 din OUG 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori (în cazul garantului ipotecar condițiile de mai jos trebuie să se îndeplinească atât cu privire la propria persoană cât și cu privire la debitorul principal).

[2] http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/eeip/pdf/ip020_en.pdf

(b) Contractul de credit este pentru achiziția sau construcția de locuință pentru debitor sau familia acestuia

i. Contractul de credit este un contract de credit având ca obiect achiziția sau construcția unui imobil cu destinația de locuință a debitorului principal;
ii. obligațiile aferente creditului contractat de către consumator de la creditor sa fie garantate cu o ipoteca imobiliară (e.g. creditor ipotecar, credit de investii imobiliare).

Cerința apare în Cererea de reexaminare și este menționată și în expunerea de motive.

(c) Consumatorul este în stare de insolvență sau în mari dificultăți financiare

i. consumatorul se află în stare de insolventa în sensul Legii 151/2015, nu a depus o cerere în acest sens și nu are alți creditori;
ii. sau alternativ
iii. consumatorul nu se află în stare de insolvență în sensul Legii 151/2015, obligația lunară de plată aferentă creditului respectiv depășește [a se stabili de către autoritatea competentă cu supravegherea prudențială a unui prag care să determine aplicarea acestei măsuri de protecție pentru persoanele care sunt în nevoie]% din media veniturilor lunare cumulate ale debitorului si ale co-debitorilor din ultimele 6 luni și venitul liber de datorii bancare al debitorului, respectiv al co-debitorilor, nu depășește [a se indica de către autoritățile competente (autoritățile în domeniul protecției sociale) un prag care să permită aplicarea acestei măsuri către categorii de persoane care trebuie sa beneficieze de protecție și nu în favoarea persoanelor cu venituri libere consistente, de exemplu prin referire la un cuantum de salarii minime pe economie libere de datorii bancare];

De asemenea, comunitatea bancară are toată deschiderea pentru a discuta orice alte condiții obiective care să privească orice consumatori aflați în situații excepționale și care trebuie să beneficieze de suportul societății (inclusiv al băncilor) prin impunerea de măsuri obligatorii de protecție.

(d) Consumatorul nu este incompatibil conform altor legi și nu a mai beneficiat de protecție

i. consumatorul nu se afla in niciuna dintre situațiile de incompatibilitate prevăzute la art. 4 din Legea 151/2015; si
ii. nu a mai beneficiat de prevederile Legii darii in plata si/sau Legii 151/2015 in ultimii 5 ani;

criteriu aplicabil și în situația în care consumatorul nu se află în stare de insolvență, ci se află în stare de mari dificultăți financiare.

(e) Consumatorul aflat în stare de insolvență nu are alți creditori

Consumatorul aflat în stare de insolvență nu are alți creditori în afara creditorului de la care a contractat creditul în legătură cu care se intenționează aplicarea mecanismului dării in plata.

Așa cum menționam mai sus, este imperativ ca măsura dării în plată să își realizeze funcția de protecție socială, pentru că dacă aceasta ar conduce doar la avantajarea altor creditori în detrimentul creditorului ipotecar (fără a fi așadar un beneficiu real pentru debitor) măsura nu s-ar mai justifica.

Prezența altor creditori și faptul că darea în plată nu ar pune capăt în mod real problemelor cu care se confruntă și debitorului reprezintă indicii clare că în fapt calea de urmat ar trebui să fie procedura de insolvență a persoanei fizice, iar nu darea în plată.

Ca atare, în situația concursului de creditori pentru consumatorul aflat în stare de insolvență este imperativă aplicarea altei legislații (insolvența persoanei fizice).

(f) Bunul imobil este locuința familială, nu se află într-o stare improprie scopului pentru care a fost construit/achiziționat, iar consumatorul nu are alte bunuri urmăribile

(i) bunul imobil este locuința familiei debitorului sau a garantului ipotecar;

(i) bunul imobil nu se afla intr-o stare fizică improprie scopului pentru care a fost

achiziționat/construit, inclusiv la data încheierii actului de dare in plata și poate fi predat creditorului la data încheierii actului de dare în plată, respectiv la data hotărârii prin care se admite darea în plată;

(ii) bunul imobil este liber de sarcini sau orice alte drepturi în favoarea unor terți (inclusiv închirieri, comodate sau dezmembrăminte ale dreptului de proprietate), masuri asiguratorii si litigii cu excepția ipotecii de rang I instituite pentru garantarea creditului in legătură cu care se intenționează darea în plată; și

(iii) debitorul nu dispune de alte bunuri urmăribile.

În ce privește imobilul de dat în plată, expunerea de motive propune un element comun care însă nu apare menționat explicit în Lege, respectiv că bunul de dat în plată este în mod obișnuit, locuința familiei.

În continuare, conform Cererii de reexaminare, "soluția avută în vedere de lege pare inechitabilă în raport cu situația în care debitorul ar mai deține şi alte bunuri imobile sau chiar mobile de o valoare însemnată".

Mai mult, față de situația unui concurs de urmărire cu alți creditori (ipotecari sau chirografari), în cazul în care debitorul mai are alte bunuri libere de sarcini Legea creează o situație preferențială pentru ceilalți creditori, în mod complet nejustificat. Mai exact, în urma ștergerii datoriei ipotecare, doar ceilalți creditori vor rămâne cu un drept de urmărire asupra celorlalte bunuri din patrimoniul debitorului, deși din punct de vedere legal toți creditorii chirografari ar trebui să aibă același rang.

* * *

Considerăm ca fiind extrem de importantă respectarea legislației în vigoare în plan național şi european, inclusiv prin implementarea recomandărilor Administrației Prezidențiale, ale Băncii Centrale Europene şi ale Comisiei Europene având în vedere consecințele negative ce pot fi generate de o astfel de inițiativă legislativă pentru întreaga economie:

- riscul compromiterii siguranței juridice şi nerespectarea principiului așteptărilor legitime;
- reducerea drastică în viitor a accesibilității creditelor imobiliare şi ipotecare pentru consumatorii din România, în special tinerii şi tinerele familii;
- creșterea costului produselor de creditare şi înăsprirea condițiilor de creditare din cauza necesității readaptării produselor la riscurile suplimentare preluate de către creditori;
- afectarea profitabilității viitoare a instituțiilor de credit cu efect direct de diminuare a contribuției acestora la Bugetul de Stat şi la Produsul Intern Brut;
- afectarea în sens negativ a dezvoltării sectorului construcțiilor dar şi al sectoarelor adiacente cu efecte necuantificate la acest moment;
- deteriorarea încrederii investitorilor străini în economia românească, ceea ce poate afecta negativ creșterea economică şi crearea de noi locuri de muncă, ca şi creșterea riscului de țară;

Vă adresăm, rugămintea de a înțelege şi aprecia prezentul demers al comunităţii bancare ca fiind unul util nu doar instituțiilor de credit ci, mai ales, persoanelor şi celorlalte entităţi care vor suporta în final consecințele unor asemenea prevederi, inclusiv prin efectele pe care Legea le poate crea la nivelul activității economice în general.

Precizăm că această scrisoare a fost transmisă si către:

- Președintele României
- Guvernul României - Primului-ministru,
- Conducerea Senatului României,
- Conducerea Camerei Deputaţilor a României,
- Conducerea Comisiei pentru buget, finanţe şi bănci din Camera Deputaţilor,
- Conducerea Comisiei juridică, de disciplină şi imunităţi din Camera Deputaţilor,
- Băncii Naționale a României,
- Ministerului Justiției,

- Ministerului Finanțelor Publice,
- Ministerului Economiei, Comerțului şi Turismului,
- Ministerului Energiei, IMM-urilor şi Mediului de Afaceri,
- Consiliului Fiscal,
- Reprezentanţei din România a FMI,
- Reprezentanţei din România a Băncii Mondiale,
- Reprezentanţei din România a Comisiei Europene,
- Autorităţii Bancare Europene,
- Băncii Centrale Europene,
- Partidului Social Democrat,
- Partidului Naţional Liberal,
- Uniunii Democrate Maghiare din România,
- Partidului Alianţa Democraților şi Liberalilor din România,
- Partidului Uniunea Națională pentru Progresul României.