

Financial Services Alert

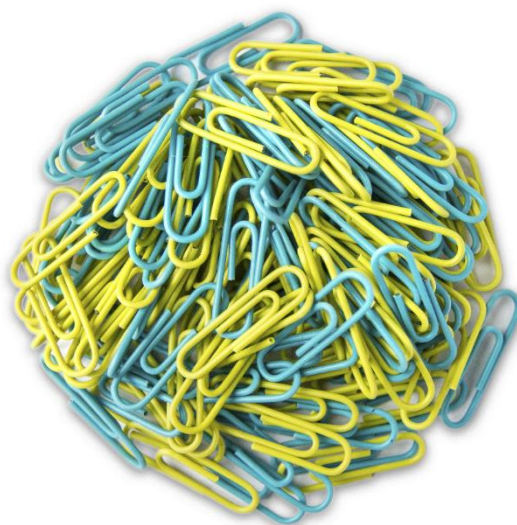
19 ianuarie 2017

În acest număr:

Decizia Curții Constituționale a României cu privire la Legea Dării în Plată

În Monitorul Oficial al României nr. 53 din data de 18.01.2017, Partea I, a fost publicată Decizia Curții Constituționale a României („**CCR**”) („**Decizia**”) nr. 623 din data de 25 octombrie 2016 cu privire la anumite excepții de neconstituționalitate în legătură cu Legea nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite („**Legea Dării în Plată**”).

Legea Dării în Plată este un act normativ care reglementează un mecanism special cu privire la această instituție, aplicabil contractelor de credit încheiate cu consumatorii, sub rezerva aplicării anumitor condiții prevăzute de lege.



Decizia Curții Constituționale a României cu privire la Legea Dării în Plată

1. Decizia CCR pe scurt

CCR a decis că Legea Dării în Plată este parțial neconstituțională și că instanțele de judecată române vor aplica condițiile impreviziunii atunci când sunt chemate să decidă asupra unui caz de dare în plată, în temeiul acestei legi.

2. Principalele prevederi ale Legii Dării în Plată

2.1 Legea Dării în Plată permite consumatorilor să predea bunul imobil și alte bunuri, dacă este cazul, obiect al unei ipotece care garantează contractul de credit (cu excepția contractelor de credit „Prima casă”) încheiat cu un creditor (așa cum acesta este definit mai jos), pentru a stinge debitul creditului (principal și accesorii).

Condițiile pe care trebuie să le îndeplinească un debitor care dorește să acceseze această soluție sunt:

- Contractul de credit este încheiat între un consumator (o persoană fizică, care a încheiat un contract de credit în afara activității sale profesionale) și un creditor (o instituție de credit, o instituție financiară nebanară sau cesionarii creanțelor aferente acestor contracte de credit);
- Valoarea creditului nu depășește echivalentul în RON a 250.000 EURO;
- Scopul creditului este de a achiziționa, construi, moderniza sau reabilita un imobil cu destinație de locuință, sau, independent de scopul creditului, acesta este garantat cu o ipotecă imobiliară pe un imobil cu destinație de locuință; și
- Consumatorul nu a fost condamnat definitiv pentru o infracțiune în legătură cu creditul pentru care cere aplicarea Legii Dării în Plată.

2.2 Un creditor care a primit o cerere de aplicare a Legii Dării în Plată poate fie (i) să semneze în fața unui notar public actul de transfer și să-l elibereze pe consumator de toate obligațiile în legătură cu contractul de credit; sau (ii) să conteste notificarea de la consumator în instanță, argumentând că nu sunt îndeplinite condițiile de eligibilitate pentru aplicarea Legii Dării în Plată.

2.3 În cazul în care creditorul nu dă curs niciuneia dintre soluțiile de mai sus, consumatorul poate introduce o cerere de chemare în judecată, solicitând instanței să pronunțe o decizie care să țină loc de act de transfer și să îl elibereze pe debitor de obligațiile născute din contractul de credit.

3. Principalele aspecte evidențiate prin Decizia CCR

3.1 Curtea Constituțională a declarat neconstituțională sintagma „precum și din devalorizarea bunurilor imobile” cuprinsă în art. 11, teza I din Legea Dării în Plată – „în vederea echilibrării riscurilor din contractul de credit, precum și din devalorizarea bunurilor imobile, această lege este aplicabilă atât contractelor de credit în derulare [...]”. Pentru a hotărî astfel, CCR a considerat că aplicarea acestui criteriu (devalorizarea bunurilor imobile) în mod independent ar cauza o încălcare a dreptului de proprietate al creditorului asupra sumelor de bani pe care acesta este îndreptățit să le primească de la debitor și este incompatibil cu aplicarea teoriei impreviziunii cu privire la Legea Dării în Plată.

În practică, aceasta înseamnă că, în urma Deciziei CCR, în ipoteza în care dezechilibrul între obligațiile părților din contractul de credit este doar consecința devalorizării bunului imobil adus în garanție și nu o consecință a riscurilor din contractul de credit, Legea Dării în Plată nu va fi aplicabilă.

În 45 de zile de la publicarea Deciziei în Monitorul Oficial, prevederile declarate neconstituționale nu vor mai produce efecte juridice.

3.2 Separat, Decizia CCR statuează că prevederile art. 11, teza I privind aplicarea prevederilor Legii Dării în Plată la contractele de credit în derulare sunt constituționale numai dacă și în măsura în care instanțele de judecată vor verifica aplicabilitatea condițiilor impreviziunii.

CCR subliniază că aplicabilitatea teoriei impreviziunii rezultă din expunerea de motive a Legii Dării în Plată și din art. 11, teza I, care menționează că scopul Legii Dării în Plată este acela de a echilibra riscurile din contractele de credit. Mai mult, CCR arată că instanțele de judecată vor verifica aplicabilitatea condițiilor impreviziunii; CCR arată în continuare că, în măsura în care nu s-ar efectua o astfel de verificare și Legea Dării în Plată s-ar aplica *ope legis*, acest lucru ar reprezenta o încălcare a prevederilor constituționale privind dreptul la un proces echitabil, precum și a celor privind îndeplinirea justiției.

În legătură cu aplicabilitatea condițiilor impreviziunii, trebuie să facem distincția între contractele de credit încheiate înainte de 1 octombrie 2011 (aceasta este data intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil) și contractele de credit încheiate după 1 octombrie 2011. Pentru contractele de credit încheiate cu consumatorii înainte de 1 octombrie 2011 (care sunt sub incidența Codului civil român de la 1864) CCR a statuat că, deși nu exista o consacrare expresă a impreviziunii în Codul civil român de la 1864, teoria impreviziunii este aplicabilă pe cale de interpretare a prevederilor privind executarea contractelor prin aplicarea principiilor echității și buneii-credințe și, ca urmare, instanțele de judecată trebuie să aplice condițiile subliniate de literatura de specialitate cu privire la impreviziune în contractele de credit încheiate în temeiul prevederilor Codului civil român de la 1864.

Această interpretare a CCR este obligatorie de la momentul publicării Deciziei în Monitorul Oficial și, prin urmare, instanțele de judecată vor analiza, pe lângă condițiile reglementate în mod expres în Legea Dării în Plată și aplicabilitatea condițiilor impreviziunii.

3.3 CCR a respins ca inadmisibilă excepția de neconstituționalitate cu privire la art. 11, teza I, coroborat cu art. 3, teza I, precum și art. 11, teza a II-a, Legea Dării în Plată – aplicarea Legii Dării în Plată la contractele de credit încheiate după intrarea sa în vigoare – luând în considerare faptul că excepțiile de neconstituționalitate au fost ridicate cu privire la contracte de credit încheiate în temeiul Codului civil român de la 1864 și derogarea prevăzută la art. 3, teza I se referă la Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, care nu este aplicabilă acestor contracte.

3.4 CCR a respins ca neîntemeiată excepția de neconstituționalitate a art. 11, teza I, prin raportare la toate celelalte articole, arătând că legiuitorul român poate, în lumina dispozițiilor constituționale, să stabilească conținutul și limitările dreptului de proprietate, aceste limitări nefiind echivalente cu suprimarea dreptului de proprietate. Mai mult, cu referire la teoria impreviziunii, aceasta nu este de fapt, o limitare a dreptului de proprietate, întrucât adaptarea/încetarea contractului de credit nu are astfel de efecte.

Pentru mai multe detalii vă rugăm nu ezitați să ne contactați.

Andrei Burz-Pînzaru

Partner Reff & Associates

+40 21 2075 205

aburzpizaru@reff-associates.ro

Alina-Mara Tihan

Senior Managing Associate Reff & Associates

+40 21 2075 405

atihan@reff-associates.ro



Acest Alert este furnizat cu titlu orientativ si nu trebuie considerat drept serviciu de consultanta. Este bine sa solicitati consultanta fiscala/juridica de specialitate inainte de a intreprinde actiuni bazate pe cuprinsul acestui document.

Aceasta publicatie contine doar informatii generale si Deloitte Touche Tohmatsu Limited si firmele membre sau afiliate (numite impreuna Deloitte Network) nu ofera consultanta sau servicii profesionale prin intermediul acestei publicatii. Inainte de a lua orice decizie sau de a actiona intr-un mod care v-ar putea afecta finantele sau afacerea, trebuie sa discutati cu un consultant profesionist. Nicio entitate a Deloitte Network nu va fi raspunzatoare pentru pierderile de orice natura suferite de catre persoanele care se bazeaza pe aceasta publicatie.

Numele Deloitte se refera la organizatia Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), o companie cu raspundere limitata din Marea Britanie, reseaua globala de firme membre si persoanele juridice afiliate acestora. DTTL si firmele sale membre sunt entitati juridice separate si independente. DTTL (numit in continuare si "Deloitte Global") nu furnizeaza servicii catre clienti. Pentru a afla mai multe despre rețeaua globala a firmelor membre, va rugam sa accesati www.deloitte.com/ro/despre.

Reff si Asociatii SCA este societate de avocati membra a Baroului Bucuresti, independenta in conformitate cu reglementarile aplicabile profesiei de avocat, si reprezinta reseaua de societati de avocati Deloitte Legal in Romania. Deloitte Legal inseamna practicile juridice ale membrilor Deloitte Touche Tohmatsu Limited si afiliatii acestora care ofera servicii de asistenta juridica. Pentru o descriere a serviciilor de asistenta juridica oferite de entitatile membre ale Deloitte Legal, va rugam accesati: <http://www.deloitte.com/deloittelegal>.

Deloitte furnizeaza clientilor din sectorul public si privat din industrii variate servicii de audit, consultanta, servicii juridice, consultanta financiara si de managementul riscului, servicii de taxe si alte servicii adiacente. Patru din cinci companii prezente in Fortune Global 500® sunt clienti Deloitte, prin intermediul retelei sale globale de firme membre care activeaza in peste 150 de tari si teritorii, oferind resurse internationale, perspective locale si servicii de cea mai inalta calitate pentru a rezolva probleme de business complexe. Pentru a afla mai multe despre modalitatea in care cei 244.000 de profesionisti Deloitte creeaza un impact vizibil in societate, va invitam sa ne urmariti pe Facebook sau LinkedIn.