



CONSILIUL LEGISLATIV

București, Palatul Senatului
B. 176 24.4.2026

Comitetul de Legi
297 4.05.2026

AVIZ

referitor la propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite

Analizând propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite (b176/24.03.2026), transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr. XXXV/1480/30.03.2026 și înregistrată la Consiliul Legislativ cu nr. D273/31.03.2026,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 73/1993, republicată, și al art. 29 alin. (4) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează negativ propunerea legislativă, pentru următoarele considerente:

1. Propunerea legislativă are ca obiect modificarea și completarea Legii nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, cu modificările și completările ulterioare, fiind vizată introducerea unor prevederi care acordă consumatorului dreptul de a adapta contractul de credit în vederea restabilirii echilibrului contractual, *„în acele situații în care consumatorul solicită nu stingerea prin dare în plată a creanței izvorâte din contractul de credit, ci restabilirea echilibrului contractual, considerat a fi obiectiv prioritar al Legii nr. 77/2016”*.

Potrivit **Expunerii de motive**, *„modificarea Legii nr. 77/2016 își propune să aducă claritate și previzibilitate în legislația specifică adresată protecției consumatorilor, precum și să degreveze sau să ușureze sarcina instanțelor de judecată chemate să soluționeze nu doar problematica restabilirii echilibrului contractual, ci și diferite*

incidente care pot apărea pe tot parcursul procesului de reechilibrare a contractului de credit”.

2. Prin obiectul de reglementare, propunerea legislativă face parte din categoria legilor ordinare, iar în aplicarea prevederilor art. 75 alin. (1) din Constituția României, republicată, prima Cameră sesizată este Senatul.

3. Precizăm că, prin avizul pe care îl emite, Consiliul Legislativ nu se pronunță asupra oportunității soluțiilor legislative preconizate.

4. Referitor la **Expunerea de motive**, semnalăm că aceasta nu respectă **structura** instrumentului de prezentare și motivare, prevăzută la **art. 31** din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, neprezentând în mod sistematizat și clar motivul emiterii actului normativ. Menționăm că nu sunt prezentate implicațiile asupra legislației în vigoare și nici consultările derulate în vederea elaborării propunerii legislative.

Subliniem că din redactarea **Expunerii de motive** nu reiese că soluțiile preconizate au fost precedate de o **temeinică fundamentare**, luându-se în considerare interesul social, politica legislativă a statului român și cerințele corelării cu ansamblul reglementărilor interne, așa cum prevede **art. 6 alin. (1) teza a doua** din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Reținem această observație, în mod corespunzător, și pentru **textul propunerii legislative**.

Astfel, menționăm că sunt utilizate formulări nespecifice stilului normativ, precum: „*În situația incidenței cazului de impreviziune*” de la **articolul unic pct. 1**, textul preconizat pentru **art. 4¹ alin. (1)**, „*este incident cazul de impreviziune legală*” de la **pct. 2**, la **art. 4² alin. (1)** sau „*Restabilirea echilibrului contractual în cazul riscului supraadăugat rezultat din diferențele de curs valutar presupune determinarea sumelor datorate de consumator în baza contractului de credit (...)*” de la **pct. 2**, la **art. 4² alin. (2) prima teză**.

În sprijinul celor de mai sus, menționăm și Decizia Curții Constituționale nr. 682/2012¹, în care instanța de contencios constituțional a constatat că „*dispozițiile art. 6 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 260 din 21 aprilie 2010, cu modificările și completările ulterioare, instituie obligația fundamentării actelor normative. Potrivit alin. (1) al*

¹ Decizia Curții Constituționale nr. 682/2012 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 1 alin. (1), ale art. 4 alin. (11) - (13), (3) și (4), ale art. 8 alin. (5), ale art. 10 alin. (1) și ale art. 11 teza întâi din Legea nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, precum și a Legii nr. 52/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, în ansamblul său, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 473 din 11 iulie 2012

art. 6 din Legea nr. 24/2000, soluțiile pe care proiectul de act normativ le cuprinde [...] trebuie să fie temeinic fundamentate, luându-se în considerare interesul social, politica legislativă a statului român și cerințele corelării cu ansamblul reglementărilor interne și ale armonizării legislației naționale cu legislația comunitară și cu tratatele internaționale la care România este parte, precum și cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului”, iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, „pentru fundamentarea noii reglementări se va porni de la dezideratele sociale prezente și de perspectivă, precum și de la insuficiențele legislației în vigoare”.

Semnalăm că niciuna dintre măsurile vizate prin prezenta propunere legislativă nu este **temeinic justificată** în cuprinsul instrumentului de prezentare și motivare, nefiind precizat, de exemplu care sunt argumentele care au stat la baza măsurii propuse la **pct. 1 al articolului unic**, respectiv la textul preconizat pentru **art. 4¹ alin. (1)**, sau la **pct. 2**, cu privire la modalitatea de calcul a cursului valutar fix, detaliată la **art. 4² alin. (2) prima teză**.

Precizăm că simpla menționare în cuprinsul **Expunerii de motive** a unor considerații precum „*În ciuda caracterului declarat «prioritar» pentru restabilirea echilibrului contractual, legislația internă nu acordă, însă, suficientă atenție ipotezei restabilirii echilibrului contractual ca urmare a aplicării prezumției absolute de impreviziune*” sau „*legislația aplicabilă reechilibrării contractelor de credit este lacunară*” nu este suficientă pentru a justifica promovarea actului normativ, mai cu seamă că atât dispozițiile actului normativ de bază, cât și jurisprudența Curții Constituționale atestă faptul că aceste afirmații sunt eronate.

Subliniem că, potrivit dispozițiilor actului normativ de bază, la **art. 5**, este reglementată o fază pre-procesuală, care oferă părților posibilitatea de a negocia în vederea restabilirii echilibrului contractual, pentru a evita astfel aplicarea procedurii de dare în plată.

În acest sens, s-a pronunțat și Curtea Constituțională, prin **Decizia nr. 92/2017²**, arătând că părțile au „*posibilitatea de a negocia pentru a ajunge la un alt acord în termenul prevăzut de art. 5 alin. (3) din lege. De abia după expirarea termenului menționat se poate încheia actul de dare în plată*”.

² Decizia Curții Constituționale nr. 92/2017 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 1 alin. (3), art. 3, art. 5 alin. (2) 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. 651 din 8 august 2017.

Totodată, în **Decizia nr. 431/2021**³, Curtea Constituțională a reținut că „în cazul în care părțile sunt de acord că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 4 alin. (1) din lege, acestea pot negocia pe toată perioada cuprinsă între data transmiterii notificării și cea a încheierii actului de dare în plată pentru menținerea utilității sociale a contractului de credit. În caz de neînțelegeri cu privire la îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 4 alin. (1) din lege, faza preprocesuală este urmată de una procesuală, și anume soluționarea contestației creditorului”.

5. Referitor la fondul modificărilor preconizate, semnalăm că, potrivit **art. 6 alin. (1) prima teză** din Legea nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „Proiectul de act normativ trebuie să instituie reguli **necesare, suficiente și posibile** care să conducă la o cât mai mare stabilitate și eficiență legislativă. Soluțiile pe care le cuprinde trebuie să fie temeinic fundamentate, luându-se în considerare interesul social, politica legislativă a statului român și **cerințele corelării cu ansamblul reglementărilor interne și ale armonizării legislației naționale cu legislația comunitară și cu tratatele internaționale la care România este parte, precum și cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului**”.

Astfel, menționăm că, potrivit dispozițiilor **art. 1271 alin. (2)** din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil⁴, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **existența impreviziunii și stabilirea remediilor aplicabile sunt în sarcina instanțelor de judecată**, or, prin măsurile propuse la **articolul unic pct. 1**, la **textul art. 4¹ alin. (1)**, inițiatorii propun să acorde consumatorului un **drept discreționar** de a stabili el însuși că, în situația contractului de credit pe care l-a încheiat, operează **impreviziunea**, precum și **remediile**⁵, respectiv adaptarea

³ Decizia Curții Constituționale nr. 431/2021 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 1 alin. (1), ale art. 4 alin. (1)¹–(1)³, (3) și (4), ale art. 8 alin. (5), ale art. 10 alin. (1) și ale art. 11 teza întâi din Legea nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, precum și a Legii nr. 52/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, în ansamblul său, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1027 din 27 octombrie 2021.

⁴ Art. 1271. Impreviziunea

(1) Părțile sunt ținute să își execute obligațiile, chiar dacă executarea lor a devenit mai oneroasă, fie datorită creșterii costurilor executării propriiei obligații, fie datorită scăderii valorii contraprestației.

(2) Cu toate acestea, dacă executarea contractului a devenit excesiv de oneroasă datorită unei schimbări excepționale a împrejurărilor care ar face vădit injustă obligarea debitorului la executarea obligației, instanța poate să dispună:

a) adaptarea contractului, pentru a distribui în mod echitabil între părți pierderile și beneficiile ce rezultă din schimbarea împrejurărilor;

b) încetarea contractului, la momentul și în condițiile pe care le stabilește.

(3) Dispozițiile alin. (2) sunt aplicabile numai dacă:

a) schimbarea împrejurărilor a intervenit după încheierea contractului;

b) schimbarea împrejurărilor, precum și întinderea acesteia nu au fost și nici nu puteau fi avute în vedere de către debitor, în mod rezonabil, în momentul încheierii contractului;

c) debitorul nu și-a asumat riscul schimbării împrejurărilor și nici nu putea fi în mod rezonabil considerat că și-ar fi asumat acest risc;

d) debitorul a încercat, într-un termen rezonabil și cu bună-credință, negocierea adaptării rezonabile și echitabile a contractului.

⁵ A se vedea textul propus la articolul unic pct. 1 art. 4¹ alin. (1).

contractului de credit prin utilizarea unui curs de schimb stabilit prin aplicarea dispozițiilor propuse la **pct. 2**, la textul preconizat pentru **art. 4² alin. (2) prima teză**.

Subliniem că intervenția legislativă preconizată de inițiatori la **pct. 1 al articolului unic** este **în contradicție** cu dispozițiile Codului Civil menționate *supra*, motiv pentru care aceasta nu poate fi promovată în forma propusă.

Totodată, textul preconizat pentru **art. 4² alin. (3)**, care stabilește că, prin notificarea transmisă de debitor, i se comunică creditorului un „*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 negocierii și a încheierii actului adițional la contractul de credit*”, este **în contradicție** cu dispozițiile propuse pentru **art. 4² alin. (2) ultima teză**, având în vedere că acesta din urmă prevede că noul curs valutar stabilit potrivit mecanismului detaliat la **art. 4² alin. (2) prima teză**, „*va fi aplicat contractului de credit cu începere de la data de la care consumatorul a notificat creditorul*”, așadar **fără negocieri și în lipsa unui act adițional semnat de părți**.

6. Precizăm că modificările propuse la **pct. 3 și 4 ale articolului unic**, pentru textele **art. 5 alin. (1) și art. 8 alin. (1)** din actul normativ de bază, decurg din intervențiile legislative preconizate la **pct. 1 și 2**, respectiv din textele propuse pentru **art. 4¹ și 4²**, pe cale de consecință nici acestea nu pot fi promovate în varianta prezentată de inițiatori.

*

* *

Ținând seama de cele de mai sus, reglementarea preconizată nu poate fi promovată în forma propusă prin proiect.

PRESEDINTE
Florin IORDACHE

București
Nr. 399/23.04.2026