

DECIZII ALE CURȚII CONSTITUȚIONALE

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

DECIZIA Nr. 806

din 16 decembrie 2025

referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 4 alin. (1¹)-(1³), (3) și (4), ale art. 5 alin. (3) și (3¹) și ale art. 7 alin. (4) 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

Elena-Simina Tănăsescu	— președinte
Asztalos Csaba-Ferenc	— judecător
Mihaela Ciochină	— judecător
Cristian Deliorga	— judecător
Dacian-Cosmin Dragoș	— judecător
Laura-Iuliana Scânteii	— judecător
Gheorghe Stan	— judecător
Cristina Cătălina Turcu	— magistrat-asistent

Cu participarea reprezentantului Ministerului Public, procuror
Antonia-Eleonora Constantin.

1. Pe rol se află soluținarea excepției de neconstituționalitate a articolului unic pct. 2-6 din Legea 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, precum și a Legii nr. 52/2020 în ansamblul său, excepție ridicată de Societatea Banca Transilvania — S.A. din Cluj-Napoca în Dosarul nr. 31.177/245/2020 al Judecătorei Iași — Secția civilă și care formează obiectul Dosarului Curții Constituționale nr. 1.947D/2021.

2. La apelul nominal lipsesc părțile. Procedura de înștiințare este legal îndeplinită.

3. Președintele Curții acordă cuvântul reprezentantului Ministerului Public, care pune concluzii de respingere, ca neîntemeiată, a excepției de neconstituționalitate, potrivit jurisprudenței Curții Constituționale, respectiv celor reținute în deciziile nr. 752 din 14 decembrie 2023 și nr. 271 din 29 mai 2025.

CURTEA,

având în vedere actele și lucrările dosarului, constată următoarele:

4. Prin Încheierea din 20 mai 2021, pronunțată în Dosarul nr. 31.177/245/2020, **Judecătoria Iași — Secția civilă a sesizat Curtea Constituțională cu excepția de neconstituționalitate a articolului unic pct. 2-6 din Legea 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, precum și a Legii nr. 52/2020, în ansamblul său.** Excepția a fost ridicată de Societatea Banca Transilvania — S.A. din Cluj-Napoca într-o cauză având ca obiect o contestație la notificarea de dare în plată.

5. În motivarea excepției de neconstituționalitate, autoarea acesteia arată, în esență, că legea criticată este neconstituțională pentru că a fost adoptată în lipsa unor studii de impact și fără să fi fost solicitat avizul Băncii Naționale a României, ceea ce încalcă art. 3 alin. (2) din Legea nr. 312/2004 privind Statutul Băncii Naționale a României și art. 1 alin. (3) și (5) din Constituție. Lipsa de previzibilitate a normelor ce reglementează prezumțiile de impreviziune duce la încălcarea principiului securității juridice. Referitor la prevederile art. 4 alin. (1¹)-(1³) din Legea nr. 77/2016 prin raportare la art. 44 și 53 din Constituție, la art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, coroborat cu art. 11 și 20 din Constituție, precum și la art. 147 alin. (4) din Legea fundamentală, se arată că procentul de 52,6% nu se încadrează în sfera impreviziunii, ci reprezintă o

ingerință nejustificată în dreptul de proprietate al creditorului. O asemenea soluție legislativă nu duce la o reechilibrare contractuală, ci la mutarea riscului inerent în sarcina exclusivă a creditorului, ipoteză care se constituie într-o încălcare a dreptului de proprietate. Presumția criticată nu răspunde nici exigențelor stabilite prin Decizia Curții Constituționale nr. 731 din 6 noiembrie 2019, ce țin de problema persistenței „în timp a riscului valutar în sensul caracterului său constant, continuu, ireversibil”. Menținerea pragului valoric în discuție pentru ultimele 6 luni anterioare transmiterii notificării de dare în plată, în condițiile unor contracte de credit încheiate pe o durată de 25-30 de ani, nu poate fi considerat că ar răspunde condițiilor persistenței, continuității și ireversibilității.

6. Procentul de 50% prevăzut de art. 4 alin. (1¹) lit. b) din Legea nr. 77/2016, introdus prin Legea nr. 52/2020, este stabilit în mod arbitrar, fără o evaluare temeinică în care să se țină cont de perioada lungă pentru care se încheie contractele, ceea ce aduce atingere dreptului de proprietate al creditorului. Termenul de 6 luni în care fluctuația trebuie să se mențină nu îndeplinește exigențele de consistență, continuitate și persistență, evidențiate anterior în Decizia Curții Constituționale nr. 731 din 6 noiembrie 2019.

7. Cu privire la criticile de neconstituționalitate aduse prevederilor art. 4 alin. (1³) din Legea nr. 77/2016 prin raportare la art. 16, 53, 57, 135 și art. 147 alin. (4) din Constituție, se arată că textul criticat instituie prezumții absolute în favoarea consumatorilor, fără posibilitatea găsirii punctului de echilibru contractual. În aceste condiții, excluderea controlului judecătoresc al contractului prin introducerea unor prezumții absolute de impreviziune apare în mod evident ca o măsură disproporționată care aduce atingere, în mod nejustificat, dreptului de proprietate și dreptului de acces la o instanță. Impreviziunea nu presupune mutarea riscurilor către creditor, ci găsirea punctului de echilibru, aspect care nu se regăsește în reglementare. Creditorul, parte a contractului, este plasat într-o situație de inegalitate, fiind obligat la preluarea unui bun în contul unei creanțe superioare. Impunerea unei prezumții automate raportate strict la un prag valoric, cu ignorarea restului circumstanțelor contractuale și factuale de după încheierea contractelor, se constituie și într-o ipoteză de restrângere a drepturilor creditorilor. Se aduce atingere și art. 135 din Constituție în condițiile în care o instituție de credit este obligată să devină gestionar și vânzător de imobile. Imixtiunea în dreptul de creanță încă din momentul simplei transmiteri a unei notificări și suspendarea automată prin lege a obligațiilor debitorului și a restului consecințelor neîndeplinirii obligațiilor sale (inclusiv neînscrisura în Biroul de credit) reprezintă o ipoteză de încălcare a dreptului de proprietate al creditorului care nu respectă testul proporționalității și o încălcare a egalității în fața legii.

8. Judecătoria Iași — Secția civilă apreciază că excepția de neconstituționalitate este întemeiată deoarece textele de lege criticate aduc atingere dreptului de proprietate al creditorilor.

9. Potrivit prevederilor art. 30 alin. (1) din Legea nr. 47/1992, încheierea de sesizare a fost comunicată președinților celor două Camere ale Parlamentului, Guvernului și Avocatului Poporului, pentru a-și exprima punctele de vedere asupra excepției de neconstituționalitate.

10. **Președinții celor două Camere ale Parlamentului, Guvernul și Avocatul Poporului** nu au transmis punctele de vedere solicitate.

CURTEA,

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

11. 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.

12. **Obiectul excepției de neconstituționalitate**, astfel cum este reținut în încheierea de sesizare, îl constituie prevederile articolului unic pct. 2-6 din Legea 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, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 386 din 13 mai 2020, precum și Legea nr. 52/2020 în ansamblul său. Având în vedere art. 62 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, Curtea reține ca obiect al excepției de neconstituționalitate dispozițiile art. 4 alin. (1)¹–(13), (3) și (4) (condițiile impreviziunii și prioritatea echilibrării contractului de credit), ale art. 5 alin. (3) și (3¹) (termenele de convocare la notarul public și suspendarea plăților către creditor fără consecința înscrierii în Biroul de credit, precum și suspendarea oricăror proceduri judiciare sau extrajudiciare) și ale art. 7 alin. (4) (suspendarea plăților către creditor și suspendarea oricăror proceduri judiciare sau extrajudiciare până la soluționarea definitivă a contestației) 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, cu modificările și completările ulterioare, precum și Legea nr. 52/2020, în ansamblul său.

13. În opinia autoarei excepției, dispozițiile de lege criticate contravin prevederilor constituționale cuprinse în art. 1 alin. (3) și (5) privind principiile statului de drept, legalității, calității legii și securității juridice, art. 16 alin. (1) privind egalitatea în drepturi, art. 44 — *Dreptul de proprietate privată*, art. 53 — *Restrângerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți*, art. 57 — *Exercitarea drepturilor și a libertăților*, art. 135 — *Economia* și în art. 147 alin. (4) privind efectele deciziilor Curții Constituționale. Totodată, în temeiul art. 11 și al art. 20 alin. (1) din Constituție, prin raportare la prevederile constituționale corespondente, sunt invocate și exigențele art. 6 paragraful 1 din Convenția pentru

apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale și ale art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

14. Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea constată că una dintre condițiile cumulative ale stingerii creanței izvorâte dintr-un contract de credit și a accesoriilor sale prin dare în plată este cea prevăzută de art. 4 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 77/2016, respectiv cuantumul sumei împrumutate, la momentul acordării, să nu fi depășit echivalentul în lei al sumei de 250.000 euro, sumă calculată la cursul de schimb publicat de Banca Națională a României în ziua încheierii contractului de credit.

15. Curtea observă, din examinarea actelor existente la dosarul cauzei, că suma împrumutată depășește echivalentul în lei a 250.000 euro, sumă calculată la cursul de schimb publicat de Banca Națională a României în ziua încheierii contractului de credit. Referitor la această situație, prin Decizia Curții Constituționale nr. 20 din 18 ianuarie 2018, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 13 aprilie 2018, paragraful 14, Curtea a reținut că acei consumatori care au împrumutat sume al căror cuantum, la momentul acordării, nu depășește echivalentul în lei a 250.000 euro, sumă calculată la cursul de schimb publicat de Banca Națională a României în ziua încheierii contractului de credit, se pot prevala de remediile judiciare instituite de legea specială, respectiv Legea nr. 77/2016. În schimb, acele persoane care au împrumutat sume al căror cuantum, la momentul acordării, depășește echivalentul în lei a 250.000 euro se pot prevala de remediile judiciare instituite de dreptul comun, respectiv prevederile art. 969 și 970 din Codul civil din 1864 ori, după caz, cele ale art. 1.271 din actualul Cod civil.

16. Raportând aceste aspecte la condiția de admisibilitate referitoare la legătura cu soluționarea cauzei, Curtea reține că aceasta „presupune atât aplicabilitatea textului criticat în cauza dedusă judecătii, cât și necesitatea invocării excepției de neconstituționalitate în scopul restabilirii stării de legalitate, condiții ce trebuie întrunite cumulativ, pentru a fi satisfăcute exigențele pe care le impun dispozițiile art. 29 alin. (1) din Legea nr. 47/1992 în privința pertinentei excepției de neconstituționalitate în desfășurarea procesului (a se vedea Decizia nr. 376 din 26 mai 2015, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 598 din 7 august 2015, paragraful 26, sau Decizia nr. 108 din 7 martie 2017, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 423 din 8 iunie 2017, paragraful 20). Prin urmare, întrucât Legea nr. 77/2016 nu este aplicabilă litigiului în cadrul căruia a fost ridicată excepția de neconstituționalitate, deoarece nu este îndeplinită condiția prevăzută de art. 4 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 77/2016, excepția de neconstituționalitate va fi respinsă ca inadmisibilă.

17. Pentru considerentele expuse mai sus, în temeiul art. 146 lit. d) și al art. 147 alin. (4) din Constituție, precum și al art. 1-3, al art. 11 alin. (1) lit. A.d) și al art. 29 din Legea nr. 47/1992, cu unanimitate de voturi,

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

În numele legii

DECIDE:

Respinge, ca inadmisibilă, excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 4 alin. (1)¹–(13), (3) și (4), ale art. 5 alin. (3) și (3¹) și ale art. 7 alin. (4) 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, excepție ridicată de Societatea Banca Transilvania — S.A. din Cluj-Napoca în Dosarul nr. 31.177/245/2020 al Judecătoriei Iași — Secția civilă.

Definitivă și general obligatorie.

Decizia se comunică Judecătoriei Iași — Secția civilă și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Pronunțată în ședința din data de 16 decembrie 2025.

PREȘEDINTELE CURȚII CONSTITUȚIONALE
ELENA-SIMINA TĂNĂSESCU

Magistrat-asistent,
Cristina Cătălina Turcu