

ROMÂNIA  
JUDECĂTORIA SECTORUL 3 BUCUREȘTI  
STR. ILFOV, NR.6, SECTOR 5  
BUCUREȘTI  
JUDECATORIA SECT 3

**Destinatar:**

[REDACTED]  
București, cu domiciliul ales la cabinet  
de avocat, în București, Bd. Pache  
Protopopescu nr. 31, et. 2, ap. 3,  
sector 2

**DOSARUL NR.** [REDACTED]

Materia: Civil

Stadiul procesual al dosarului: Fond

Obiectul dosarului: contestație creditor Legea 77/2016

Complet: c 3 civil

## COMUNICARE HOTĂRÂRE CIVILĂ

NR. [REDACTED] DIN DATA DE [REDACTED]

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. [REDACTED] pronunțată la data de [REDACTED], de c  
ătre JUDECĂTORIA SECTORUL 3 BUCUREȘTI JUDECĂTORIA SECT 3.

**L.S. PRESEDINTE**  
(stampila)

Grefier,



C.C. 05.07.2021 14:42:36, nr. comunicare: 2 din 2

Cod ECLI ECLI:RO: [REDACTED]  
Dosar nr. [REDACTED]

R O M Â N I A

JUDECĂTORIA SECTORUL 3 BUCUREȘTI  
SECȚIA CIVILĂ

Sentința civilă Nr. [REDACTED]  
Ședința publică de la [REDACTED]  
Instanța constituită din:  
Presedinte: ADINA MITREA  
Grefier: CLAUDIA CONSTANTIN

Pe rol judecarea cauzei Civile privind pe contestatoarea [REDACTED] SA și pe intimata [REDACTED] având ca obiect contestație creditor Legea 77/2016.

Dezbaterile asupra cauzei au avut loc în ședința publică de la 01.03.2021, fiind consemnate în încheierea de ședința de la acea data, care face parte integrantă din prezenta când, instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la 15.03.2021 când, după deliberare, a hotărât următoarele:

INSTANȚA

*Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:*

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriai sectorului 3 București sub numărul [REDACTED], reclamanta [REDACTED], în contradictoriu cu pârâta [REDACTED], în temeiul art. 194 Cod proc. civila coroborat cu art. 7 alin. 1 din Legea nr. 77/2016, solicită să se constate ca notificarea primită de la intimata, nr. [REDACTED], nu îndeplinește condițiile de admisibilitate prevăzute de legea nr. 77/2016; sa dispună repunerea părților în situația anterioară formulării notificărilor; sa dispună obligarea intimetei la plata cheltuielilor de judecata constând în taxa de timbru, onorariu avocat precum si orice alte cheltuieli ocazionate de soluționarea prezentului litigiu.

În fapt, între banca și debitoarea [REDACTED] a fost încheiat contractul de credit nr. [REDACTED] prin care banca a acordat debitoarei un credit în suma de 197,500.00 CHF cu scopul de a achiziționa un imobil tip apartament.

În vederea acordării creditului, debitoarea a instituit în favoarea băncii o garanție constând în ipoteca asupra bunului imobil constând în apartament situat în București, str [REDACTED], sector 3.

În data de [REDACTED], intimata a transmis băncii o notificare, înregistrată sub nr. [REDACTED], pe care înțelege să o conteste.

Reclamanta invocă neîndeplinirea condițiilor de admisibilitate a procedurii prevăzute de legea 77/2016 pentru încheierea actului de dare în plata.

Prevederile art. 4 din legea 77/2016 stabilesc ca pentru stingerea debitului prin modalitatea dării în plata a bunului ipotecat în favoarea băncii trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții de admisibilitate: i) să existe un creditor instituție bancară, financiar nebancară sau cesionar și un consumator; ii) suma împrumutată să nu depășească echivalentul a 250.000 Euro, aceasta valoare fiind raportată la cursul euro de la data acordării creditului;

iii) creditul sa fi fost contractat în scopul achiziționării unei locuințe sau este garantat cu un imobil cu destinația de locuința; iv) consumatorul sa nu fi fost condamnat definitiv pentru o infracțiune în legătura cu creditul; v) este îndeplinita condiția privind impreviziunea.

Prin urmare, instanța de judecată urmează sa analizeze în soluționarea contestației, atât îndeplinirea condițiilor de admisibilitate, cat si pe cele de forma ale notificării, prevederile art. 4 si 5 din lege fiind unele imperative.

Cererea invocă nerespectarea condițiilor de forma si de transmitere ale notificării.

Potrivit prevederilor art. 5 alin. 1 teza finala din legea 77/2016, consumatorul are obligația ca la momentul transmiterii notificării sa "detalieze" condițiile de admisibilitate ale cererii. Detalierea condițiilor de admisibilitate a notificării nu înseamnă doar descrierea acestora în cuprinsul notificării, ci faptul ca îndeplinirea acestor condiții trebuie si dovedita prin anexarea la notificare a dovezilor care atesta îndeplinirea condițiilor de admisibilitate.

Prin urmare, debitorul trebuie ca o data cu transmiterea notificării sa anexeze acesteia si dovezile - documente originale - care sa ateste: i) calitatea acestuia de consumator de la data acordării creditului inclusiv pana la data formulării notificării, ii) cuantumul sumei acordate cu titlu de credit, iii) faptul ca imobilul care constituie garanția constituita în favoarea băncii a avut permanent destinația de locuința, respectiv ca iv) acesta nu a săvârșit vreo infracțiune decurgând sau în legătura cu creditul; v) acesta se afla în situația de impreviziune.

Lipsa acestor dovezi echivalează cu lipsa condițiilor de forma ale notificării.

Complinirea condiției legata de anexarea dovezilor ce atesta îndeplinirea condițiilor de admisibilitate trebuie efectuata de către debitor la data formulării notificării si nu ulterior.

Privind nerespectarea condițiilor de admisibilitate pentru încheierea actului de dare în plata, debitorul nu are calitatea de consumator. Pentru a proba calitatea de consumator, debitorul ar fi trebuit ca o data cu notificarea sa transmită dovezi ca, pe parcursul perioadei cuprinsa între data acordării creditului si cea a formulării notificării, creditul a fost utilizat exclusiv pentru îndeplinirea scopului pentru care acesta a fost acordat, ca în baza atributelor conferite de dreptul de proprietate asupra bunului achiziționat, debitorul nu a obținut alte venituri care sa ii poată schimba calitatea de profesionist si ca nu a achiziționat imobilul în vederea exercitării profesiei sale etc.

Contestatoarea arată că imobilul adus în garanție nu are destinația de locuință. Noțiunea de „destinație de locuința" trebuie raportata la ceea ce semnifica locuința familiala respectiv locuința în care debitorul principal locuiește cu familia sa. În acest sens, în dovedirea celei de-a treia condiție de admisibilitate instituita de art. 4 alin. 1 lit, c din lege, atașat notificării debitorul trebuia sa depună o adeverința eliberata de asociația de proprietari care sa ateste faptul ca imobilului nu i-a fost schimbata destinația de locuința fata de prevederile art. 42 din legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea si funcționarea asociațiilor de proprietari care stabilește ca "Schimbarea destinației locuințelor, precum si a spatiilor cu alta destinație decât aceea de locuința fata de destinata inițiată, conform proiectului inițial al clădirii cu locuințe, se poate face numai cu avizul comitetului executiv si cu acceptul proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal si vertical, spațiul supus schimbării,"

O alta condiție, consumatorul sa nu fi fost condamnat printr-o hotărâre definitiva pentru infracțiuni în legătura cu creditul pentru care se solicita aplicarea legii. În îndeplinirea acestei condiții de admisibilitate era obligatoriu ca la data formulării notificării acesta sa fie insolita inclusiv de cazierul judiciar a debitorului având în vedere ca probarea acestei condiții ii revine acestuia raportat la prevederile art. 5 alin. 1 teza finala din lege.

Privind impreviziunea, modificările aduse Legii 77/2016 prin legea 52/2020 care precizează anumite aspecte legate de condiția impreviziunii, arata ca potrivit dispozițiilor art. 4 alin. 1<sup>1</sup>, reprezintă impreviziune a) pe durata executării contractului de credit, cursul de

schimb valutar, aplicabil în vederea cumpărării monedei creditului, înregistrează la data transmiterii notificării de dare în plata o creștere de peste 52,6% fata de data încheierii contractului de credit; b) pe durata executării contractului de credit, obligația de plata lunara înregistrează o creștere de peste 50% ca urmare a majorării ratei de dobânda variabila.

Pentru a opera prezumția absoluta legata de impreviziune (art. 4 alin. 13 din Lege), este necesar ca debitorul sa analizeze si sa detalieze daca în speța de fata sunt îndeplinite cumulativ cele doua prevederi instituite de art. 4 alin. 11, detaliate mai sus.

Considerații legate de existenta unei situații de impreviziune: contractul în sine presupune un risc inerent asumat în mod voluntar de cele doua parti contractante, în baza autonomiei lor de voința, principiu care caracterizează material încheierea acestuia si un risc supraadaugat, iar impreviziunea vizează numai riscul supraadaugat. Riscul valutar al unui contract incheiat în moneda străina face parte din obiectul principal al contractului de credit, iar câștigul realizat este un bun ocrotit de dispozițiile art. 44 din Constituție.

Potrivit noilor reglementari ale Legii 77/2016, care inserează o noua definiție a impreviziunii, anume faptul ca reprezintă impreviziune daca a) pe durata executării contractului de credit, cursul de schimb valutar, aplicabil în vederea cumpărării monedei creditului, înregistrează la data transmiterii notificării de dare în plata o creștere de peste 52,6% fata de data încheierii contractului de credit si daca b) pe durata executării contractului de credit, obligația de plata luna înregistrează o creștere de peste 50% ca urmare a majorării ratei de dobânda variabila.

O creștere a cursului de schimb între o moneda străina si moneda naționala mai mica sau egala cu 52,6% reprezintă riscul inerent al contractului de credit, asumat de către parti, la momentul încheierii acestuia.

Pentru ceea ce depășește acest prag, se poate susține ca diferența cursului intra în sfera noțiunii de risc supraadaugat.

Contestatoarea arată că în cauza nu sunt întrunite cumulativ condițiile pentru ca impreviziunea sa-si găsească aplicabilitatea.

În drept, contestatoarea invocă dispozițiile art. 7 din Legea 77/2016, art. 4 din legea 77/2016, Deciziile Curții Constituționale a României nr. 623/2016, 435/2018, 627/2019.

În dovedire, contestatoarea a solicitat instanței incuviințarea probei cu înscrisuri.

Prin *întâmpinarea și cererea reconvențională* depuse la data de 11.08.2020, intimata [REDACTED] a solicitat respingerea cererii, *în principal*, pe cale de excepție, iar *în subsidiar*, ca neîntemeiată, constatand că Notificarea contestată îndeplinește condițiile de formă, admisibilitate si fond prevăzute de Legea nr. 77/2016 modif. prin Legea nr. 52/2020, precum si de Deciziile CCR nr. 623/2016, nr. 415/2018 si nr. 731/2019.

Ca efect al constatarii intervenirii impreviziunii, în considerarea parag. 98, 122 din Decizia 62/2016 si parag. 44-49 din Decizia 62/2017, coroborate cu dispozițiile art. 4 alin. 4 din Legea 77/2016 modif. prin Legea 52/2020, solicită înlăturarea dezechilbrului contractual survenit prin adaptarea Contractului de credit, fie prin (i) Conversia în lei a creditului, la un curs MAXIM de 2,65 LEI/1 CHF, curs ce reprezintă cursul din data acordării plus 20% , fie prin (ii) Conversia în Lei a creditului cu aplicarea unei reduceri de sold de 37,5%, obligarea reclamantei-contestatoare la plata cheltuielilor de judecata ocazionate de solutionarea prezentei cauze, în condițiile art. 453 C.pr.civ.

Intimata a invocat excepția netimbrării, menționând că prezenta contestație are natura unei acțiuni în constatarea inexistenței dreptului consumatorului de a beneficia de remediului impreviziunii - drept PATRIMONIAL. Astfel, dat fiind ca prin notificarea de dare în plata contestata se urmărește aplicarea impreviziunii Contractului de credit, si obținerea unui beneficiu patrimonial de către consumator, este evident ca acțiunea prin care creditorul

urmărește constatarea inexistenței dreptului patrimonial al debitorului, are natura unei acțiuni patrimoniale, evaluabile în bani.

De asemenea, a invocat excepția tardivității, sub rezerva înscrisurilor existente la dosarul cauzei, în măsura în care cererea de chemare în judecată a fost depusă cu depășirea termenului de decădere de 10 de zile de la data comunicării notificării prevăzută de art. 7 alin. 1 al Legii 77/2016.

În fapt, intimată, în calitate de împrumutată, a încheiat cu [REDACTAT], Contractul de credit nr. [REDACTAT], prin intermediul căruia i-a fost pusă la dispoziție suma de 197.500 CHF, în vederea achiziției unui imobil cu destinație de locuință, pe o durată de 30 ani (360 luni). La acea dată, cursul CHF/RON era de 2,2159 lei / 1 CHF, astfel, raportat la acest curs, intimata avea de rambursat un sold de 437.640 lei, în echivalent lei (moneda națională). Totodată, intimata avea de achitat o rată lunară de aproximativ 900 CHF, ce reprezenta în echivalentul monedei naționale suma 1.994 lei.

În vederea garantării restituirii acestui împrumut, intimată, în calitate de garant ipotecar, a încheiat Contractul de ipotecă autentificat sub nr. [REDACTAT] din [REDACTAT] de Biroul Notarului Public „ATANASIU DRAGOȘ CLAUDIU ERONIM” prin intermediul căruia a constituit o ipotecă de prim rang (I) asupra apartamentului nr. 39 situat în București, Str. [REDACTAT], Sector 3, compus din 4 (patru) camere de locuit și dependințe, cu o suprafață utilă de 77,22 mp și logie de 3,70 mp, conform documentației cadastrale, împreună cu dreptul de coproprietate asupra părților și dependințelor din imobil, precum și dreptul de folosință pe durata existenței construcției asupra cotei indivize de teren de 25,43 mp, aferent apartamentului, având nr. cadastral [REDACTAT] atribuit de O.C.G.C. al Mun. București, înscris în CF nr. [REDACTAT].

Prin urmare, intimata a contractat suma de 197.500 CHF, respectiv 437.640 lei, în echivalent lei la cursul de la acea dată, cu o rată lunară de 900 CHF, respectiv 1.994 lei în echivalent lei.

După 12 ani de executare a Contractului de credit, situația: intimata înregistrează un sold de aprox. 138.552,40 CHF, respectiv 625.855 lei, în echivalent lei la cursul de 4,5171 lei / 1CHF, fiind superior cu aproximativ 188.215 lei față de suma obținută inițial (437.640 lei) și rata lunară a înregistrat o creștere, de la 1994 lei, echivalentul în lei a 900 CHF, la 3.585 lei, echivalentul în lei a 793,65 CHF.

Supra-aprecierea Francului Elvetian față de leu s-a menținut și aceasta monedă chiar a continuat să crească permanent pe parcursul executării Contractului de credit, sporind considerabil eforturile financiare depuse de intimată în vederea îndeplinirii obligațiilor contractuale. Acest dezechilibru contractual cauzat de fluctuația valutară, a fost argumentat și de deprecierea imobilului, ca efect al crizei financiare de la nivelul anului 2008.

Pe fondul cauzei, reclamanta susține neîntemeiat ca notificarea contestată nu întrunește condițiile de formă și de transmitere (art. 5) și cele de fond (art.4) impuse de Legea 77/2016, din cele ce urmează rezultând întrunirea în integralitate a acestora.

➤ *Condițiile de formă și transmitere a notificării prevăzute de art. 5 din Legea 77/2016.*

Condițiile de formă impuse de art. 5 din legea dării în plată sunt întrunite, după cum urmează:

- Notificarea contestată a fost redactată și transmisă prin avocat;
- Notificarea a fost transmisă la sediul creditorului-reclamant;
- În cuprinsul notificării au fost menționate două date de convocare, stabilite în interiorul intervalului de 30-90 de zile impus de lege, fiind de asemenea indicat și sediul notarului public la care urmează să se prezinte părțile în vederea încheierii actului de dare în plată;
- Notificarea detaliază și condițiile de admisibilitate a cererii, astfel cum sunt reglementate de art. 4 din Legea 77/2016.

Criticile reclamantei în sensul ca aceasta din urma condiție, privind „*detalierea condițiilor de admisibilitate*” nu ar fi îndeplinită întrucât aceste condiții nu au fost dovedite prin anexarea dovezilor care atestă îndeplinirea condițiilor de admisibilitate, sunt lipsite de temei juridic. Astfel, în mod nelegal, reclamanta susține ca prin *detalierea condițiilor* s-ar înțelege *dovedirea condițiilor*, adăugând la lege o condiție suplimentară a notificării, deși obligația de a proba îndeplinirea condițiilor revine acesteia.

În acest sens, prin teza finală a art. 4 alin. 1 din Legea 77/2016 s-a instituit în mod clar obligația creditorului care formulează contestație de a dovedi îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 4 alin. 1 lit. a) - d) din Legea 77/2016, proba sub acest aspect fiind în sarcina reclamantei.

Prin această susținere, reclamanta încearcă, în mod nejustificat, să transfere sarcina probației - ce îi revine conform articolului precitat - către debitorii-parți, deși legiuitorul a prevăzut în sarcina acestora doar obligația de a *detalia* îndeplinirea condițiilor de admisibilitate.

Mai mult, având în vedere termenul de contestație de 10 zile, nimic nu împiedică reclamanta să solicite debitorilor lamuriri și/sau documente suplimentare cu privire la îndeplinirea condițiilor de admisibilitate.

Pe cale de consecință, lipsa anexării dovezilor la notificare nu echivalează cu o lipsă a condițiilor de formă, o pretinsă omisiune în îndeplinirea condițiilor de la art. 4 alin. (1) lit. a)-d) din Legea 77/2016 urmând a fi dovedită de reclamanta în cadrul prezentului litigiu.

➤ *Condițiile de admisibilitate ale notificării prevăzute de art. 4 din Legea 77/2016.*

Notificarea contestată îndeplinește condițiile de admisibilitate impuse de art. 4 din Legea 77/2016, astfel cum am detaliat și în cuprinsul acesteia, respectiv:

a) Referitor la condiția stipulată la art. 4 alin.1 litera a) din Legea 77/2016: intimata deținem calitatea de consumatori, *în sensul definiției prevăzute în Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, aspect ce rezultă din Contractul de credit ce a fost încheiat de către subsemnați, în calitate de persoane fizice ce au acționat în afara oricărei activități profesionale, comerciale, industriale sau de producție, artistice ori liberale, iar reclamanta are calitatea de creditor profesionist, *în conformitate cu prevederile art.1 din legea 77/2016.*

Deși reclamanta are sarcina probei sub acest aspect (art. 4 alin. 1), și susține ca *debitorii nu au calitate de consumator*, prin contestație nu înțelege să propună probe sub acest aspect, ci invocă aspecte de ordin teoretic și jurisprudențial referitor la noțiunea de *consumator*.

b) Cuantumul sumei împrumutate prin *Contractul de credit nr. [REDACTAT] din [REDACTAT]* este de 197.500 CHF, echivalentul a 122.801 Euro, suma calculată prin raportare la cursul de schimb CHF/RON și RON/EUR publicat de către Banca Națională a României și valabil în ziua încheierii contractului de credit, sumă ce nu depășește plafonul instituit prin art. 4 alin.1 litera b).

c) Referitor la condiția impusă de lit. c) a art. 4 alin.1 din Legea 77/2016, și această condiție este îndeplinită, dat fiind că creditul a fost acordat în scopul achiziției unui imobil, având destinația de locuință, conform Art. 2 alin 1 din Contractul de credit, precum și a Contractului de ipotecă.

d) Intimata nu a fost condamnată printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul care face obiectul prezentei notificări, fiind îndeplinită și condiția prevăzută de lit. d) a art. 4 alin.1 din Legea 77/2016.

Conform tezei finale a art. 4 alin. 1<sup>3</sup> din Legea 77/2016 s-a instituit în mod clar obligația creditorului care formulează contestație de a dovedi îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 4 alin. 1 lit. a) - d) din Legea 77/2016, proba sub acest aspect fiind în sarcina reclamantei.

Aceasta obligatie este dublata si de principiul *actor incumbit probatio* prevazut expres in art. 249 C.pr.civ.

Si conditia privind impreviziunea este indeplinita, conform art. 4 alin. 1 lit e) din Legea 77/2016 corob. cu alin. 1<sup>1</sup> litera a) a aceluiasi articol, respectiv „*pe durata executării contractului de credit, cursul de schimb valutar, aplicabil în vederea cumpărării monedei creditului, înregistrează la data transmiterii notificării de dare în plată o creștere de peste 52,6% față de data încheierii contractului de credit. În vederea calculării procentului de 52,6% se va avea în vedere cursul publicat de Banca Națională a României la data transmiterii notificării de plată și cursul de schimb publicat de Banca Națională a României la data încheierii contractului de credit;*” dupa cum urmeaza sa constatati.

Astfel, la data transmiterii prezentei Notificări, cursul CHF/RON publicat de Banca Națională a României este de 4,5171 lei / 1 CHF iar la data contractării creditului, cursul era de 2,2159 lei / 1CHF (in 2008), ceea ce înseamnă o creștere de peste 100% față de valoarea inițială, creștere care s-a menținut și în cele 6 luni anterioare transmiterii notificării, conform textului de lege.

Astfel, extremele valutare înregistrate de cursul CHF în perioada 1 decembrie 2019 - 16 iunie 2020 sunt urmatoarele:

- Cursul maxim Francul elvetian este 4.6058 lei înregistrat la data de 23 aprilie 2020;
- Cursul minim Francul elvetian este 4.3400 lei înregistrat la data de 2 decembrie 2019;
- Cursul valutar mediu Francul elvetian pentru perioada selectată este 4.5034 lei.

Prin urmare, in raport de valoarea cursului de schimb de la data contractarii creditului, 2,2159 lei/CHF, pragul de apreciere a monedei creditului este depasit cu peste 52,6% prin raportare atat la valoarea minima, maxima si valoarea medie a Francului elvetian in cele 6 luni anterioare prezentei notificari.

*Prezumtia absoluta de impreviziune:*

Dispozitiile art. 4 alin. 1<sup>3</sup> corororate cu alin. 3 al aceluiasi articol din Legea 77/2016 instituie o PREZUMTIE ABSOLUTA DE IMPREVIZIUNE IN FAVOAREA CONSUMATORULUI care formuleaza o notificare in conditiile art. 5 din actul normativ precitat.

Sub aspectul verificarii conditiei privind impreviziunea (ce presupune atat o conditie obiectiva, cat si o conditie subiectiva), intimata a solicitat aplicarea art. 327-328 C.pr.civ. cu trimitere la textele legale sus-invocate.

In masura in care a dovedit depășirea pragului de 52,6% prevazut de Legea darii in plata, prin raportare la: (a) cursul publicat de Banca Națională a României la data transmiterii notificării de plată si (b) cursul de schimb publicat de Banca Națională a României la data încheierii contractului de credit – *inscrisuri anexate* - intimata a apreciat ca a facut dovada faptului cunoscut, conex si vecin - ce atrage incidenta acestei prezumtii legale.

Mai mult, ne regasim in ipoteza unei prezumtii legale absolute, ce nu poate fi inlaturata prin proba contrara. Reclamanta va putea (are sarcina probei) administra doar probe ce vizeaza omisiunea îndeplinirii primelor patru condiții de admisibilitate, prevăzute la alin. (1) lit. a)-d) din lege.

Totodata, solicita respingerea ca neîntemeiată a susținerilor reclamantei in sensul ca „*pentru a opera prezumtia absoluta de imprevizune consideram necesar ca debitorul sa analizeze si sa detalieze daca in speta de fata sunt indeplinite cumulativ cele doua prevederi instituite de art. 4 alin.1<sup>1</sup>”*, dat fiind ca este evident ca cele doua cazuri de impreviziune sunt prevazute in mod ALTERNATIV.

Legiitorul a urmarit consacrarea legislativa a doua cazuri alternative de impreviziune, neputand fi considerat ca cele doua ipoteze la la literele a) si b) ale art. 4 alin.1 din Legea

77/2016 ar trebui indeplinite cumulativ, o atare interpretare ar atrage inaplicabilitatea modificarilor aduse prin Legea 52/2020. In acest sens in vederea punctual urmatoarele:

- Din *interpretarea gramaticala* a normei juridice (art. 4 alin. 1<sup>1</sup>) rezultă ca legiuitorul nu a precizat expres ca cele doua ipoteze prevazute la lit. a) si b) trebuie intrunite *cumulativ* si nici nu a folosit conjunctia „și” intre cele doua cazuri;
- Din *interpretarea sistematica* a normei juridice (art. 4 alin. 1<sup>1</sup>) coroborate cu celelalte articole ale Legii 77/2016, precum si in considerarea principiului unitatii in materie de tehnica legislativa, arată ca in cazurile in care legiuitorul a urmarit instituirea cumulativa a unor conditii, a precizat expres in acest sens. Astfel, la art. 4 alin. 1 din Legea 77/2016 se mentioneaza expres „(..) trebuie indeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții: (...)” iar apoi sunt redate conditiile de la literele a)-e) detaliate mai sus. Pe cale de consecinta, daca legiuitorul ar fi urmarit ca cele doua cazuri de imprevizuine sa fie cumulative, ar fi precizat expres, cum a procedat si in cazul alineatului precedent al aceluasi articol;
- Din *interpretarea istorica* a normei juridice, se observa imprejurarile care au condus la adoptarea Legii 52/2020, ce a introdus art. 4 alin. 1<sup>1</sup>, consta in necesitatea ralierei Legii 77/2016 la exigentele impuse prin jurisprudenta obligatorie a Curtii Constitutionale (in special Deciziile CCR nr. 415/2018 si 731/2019). Pe cale de consecinta, din interpretarea acestei jurisprudente (in special parag. 65 din Decizia 731/2019) se poate observa ca introducerea cazului de la litera a) al art. 4 alin. 1<sup>1</sup> reprezinta o transpunere a statutelor instantei de contencios constitutional sub aspectul identificarii unui caz de imprevizuine.
- Din *interpretarea logica* a normei juridice prin raportare la principiul *ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus*, in masura in care legiuitorul nu a prevazut expres necesitatea indeplinirii cumulative a celor doua ipoteze, nu se va putea aduce o adaugire in acest sens de catre interpret – prin care s-ar restrange in mod nejustificat aplicabilitatea legii.
- Mai mult, conform *principiului efectului util*, o norma juridica trebuie interpretata in sensul in care aceasta produce efecte juridice. Prin interpretarea propusa de reclamanta, dreptul debitorilor consumatori de a accesa remediile prevazute de Legea 77/2016 ar fi restrans in mod considerabil si chiar golit de continut, si astfel s-ar ajunge in mod nelegal la o restrangere a aplicarii modificarilor aduse de Legea 52/2020.

Intimata a arătat ca prin art. 4 alin. 1 indice 1 introdus prin modificarea adusa de Legea 52/2020 s-a urmarit instituirea unor cazuri ALTERNATIVE de imprevizuine, in vederea conformarii legislatiei in vigoare la exigentele constitutionale.

Pe cale de consecinta, prin dovedirea depasirii pragului prevazut de art. 4 alin. 1<sup>1</sup> lit.a) din Legea 77/2016, intimata am atras aplicabilitatea prezumtiei legale absolute de imprevizuine (atat sub aspect obiectiv, cat si subiectiv), fiind astfel intrunita conditia prevazuta de art. 4 alin. 1 lit.e) din acelasi act normativ.

Urmare a celor aratate in cele ce preced, sub aspectul dezechilibrului contractual si a onerozitatii excesive a prestatiilor debitoarei este suficienta analiza financiara a derularii Contractului de credit, putandu-se observa ca soldul raportat la moneda natională este semnificativ mai mare, în prezent, decât ceea ce s-a contractat inițial.

În anul 2020, dupa ce s-au efectuat plati timp de 12 ani (din durata contractuala de 30 ani) debitoarea inregistrează:

- Un sold de aprox. 138.552,40 CHF, respectiv 625.855 lei, în echivalent lei la cursul de 4,5171 lei / 1CHF, fiind superior cu aproximativ 188.215 lei fata de suma obtinuta initial (437.640 lei).
- o rata lunara majorată de la valoarea de 1994 lei, echivalentul in lei a 900 CHF, la 3.585 lei, echivalentul in lei a 793,65 CHF.



Deși împrumutata a achitat în mod semnificativ din principalul creditului (în CHF acesta diminuându-se de la valoarea de 197.500 CHF la 138.552,4 CHF), în echivalent lei, valoarea acestuia a crescut cu 188.215 lei. Cu alte cuvinte, în situația rambursării anticipate sau a decăderii din beneficiul termenului, împrumutata este obligată la plata unor sume de bani excesiv de oneroase, onerozitate care se manifestă și la nivelul plăților lunare, care, așa cum am arătat, s-au dublat valoric deși și în acest caz, valoarea nominală în CHF a scăzut (!)..

Această analiză este relevantă, deoarece nu trebuie avut în vedere doar efectul fluctuației valutare asupra ratei, ci și asupra obligației de plată totale a consumatorului. Consumatorii se bucură de beneficiul termenului, a plății lunare în rate, însă creditorul îi poate decade oricând din acesta. Mai mult decât atât, dreptul contractual și legal al debitorilor de a rambursa anticipat creditul, devine în acest context un drept teoretic și iluzoriu în contextul în care soldul creditului este dublu, iar valoarea garanției nu acoperă nici jumătate din acesta.

În consecință, suma în echivalentul monedei naționale pe care intimații o au de înapoiat creditoarei, după aproape 12 ani de plată, înregistrează o creștere semnificativă exclusivă ca efect al majorării ratei de schimb a francului elvețian față de moneda leu.

Astfel, având în vedere ca notificarea de dare în plată se grefează atât pe noile modificări legislative aduse prin Legea 52/2020, cât și pe jurisprudența recentă a Curții Constituționale (Deciziile CCR nr. 731/2019 și nr. 415/2018) va solicităm să analizați cauza și din perspectiva acestora, în special în raport de dezechilibrul contractual configurat prin Decizia 415/2018.

Prin **cererea reconvențională** intimată a solicitat aplicarea unui remediu judiciar în sensul înlăturării dezechilibrului contractual survenit prin adaptarea Contractului de credit, fie prin (i) conversia în lei a creditului, la un curs MAXIM de 2,65 LEI/1 CHF, fie prin (ii) conversia în lei a tuturor debitelor ce decurg din contractul de credit cu aplicarea unei reduceri de sold de 37,5%.

Pretențiile intimății deduse prin prezenta cerere reconvențională deriva din același raport juridic precum cel dedus judecătii prin cererea introductivă, iar înlăturarea dezechilibrului contractual survenit pe fondul impreviziunii este consecința firească a constatării intervenirii acesteia.

Dispozițiile art. 4 alin. 4 din Legea 77/2016 modificată prin Legea 52/2020 prevăd că „Echilibrarea și continuarea contractului de credit sunt prioritare. Încetarea contractului de credit va putea fi dispusă doar în cazul imposibilității vădite a continuării sale.”

În considerarea acestor dispoziții, intimată a înaintat creditoarei prin Notificarea comunicată două propuneri de adaptare a Contractului de credit, ce în viziunea noastră ar conduce la reechilibrarea obligațiilor contractuale.

În acest sens, având în vedere sumele importante de bani pe care intimată le-am achitat până în prezent, pentru menținerea utilității sociale a acestui Contract, a propus:

- Soluția 1:
  - Conversia în lei a creditului, la un curs MAXIM de 2,65 LEI/1 CHF, curs ce reprezintă cursul din data acordării plus 20%
- Soluția 2:
  - Conversia în Lei a creditului cu aplicarea unei reduceri de sold de 37,5%.

Analiza realizată mai sus asupra modului de executare a Contractului și asupra impactului economic generat de fluctuația valutare asupra obligațiilor debitorilor nu au fost contestate de reclamantă, deși au fost prezentate și în cuprinsul notificării.

Din această analiză, reiese că o soluție de încetare a Contractului de credit nu este echitabilă și nici nu ar restabili echilibrul, ci ar încălca art. 4 alin.4 din Legea 77/2016 și ar adânci și mai mult dezechilibrul contractual întrucât ar conduce pe de o parte la pierderea locuinței debitorilor (pentru care aceasta a achitat deja o sumă consistentă), iar pe de altă parte ar crea premisele unei îmbogățiri fără justă cauză.

Solutia de incetare apare ca inacceptabila, intrucat, in perioada 2007 – prezent, (i) debitorii au achitat o parte considerabila din sumele obtinute inițial de la creditoare, (ii) au suportat în exclusivitate riscurile contractuale, inclusiv riscul valutar si riscul deprecierei Imobilului, executand prestatii excesiv de oneroase, (iii) au realizat investiții asupra Imobilului-locuință și (iv) risca a le fi infrant dreptul la locuință.

Sub acest din urma aspect, arată ca imobilul constituit garantie reprezinta locuinta debitorilor, iar dreptul la locuință/domiciliu este recunoscut pe plan European.

În acest sens, invocă decizia C.J.U.E. speta KUSIONOVA C-37/13 VS SMART CAPITAL, din 10.09.2014, ce arata ca pierderea locuinței familiei este una dintre cele mai grave atingeri aduse dreptului la respectarea domiciliului si ca orice persoana supusa riscului de a fi victima unei astfel de ingerințe trebuie, in principiu sa fie in măsura sa solicite examinarea proporționalității acestei masuri (CEDO, speta McCann vs.UK, nr.19009/04 si 50, speta Rousk vs.Suedia, nr. 27183/04 si 137). C.J.U.E. a mai adăugat ca, in dreptul Uniunii, dreptul la locuința este recunoscut ca fiind un drept fundamental garantat de art.7 din Carta.

Dreptul la locuința familiala este un drept al omului prevăzut și de CEDO, la art.8 din Conventie, si protejat de decizii recente CEDO si C.J.U.E.. În jurisprudența CJUE s-a arătat ca: „pierderea locuinței familiei este nu numai de natura sa aducă atingere in mod grav dreptului consumatorului (hotararea Aziz, pct.61), cit si totodată pune familia consumatorului vizat intr-o situație deosebit de fragilă”.

Prin urmare, singurul remediu in acord cu legislatia nationala (art. 4 alin. 4 din Legea 77/2016), cat si cu jurisprudenta europeana si interanationala, este reprezentat de ADAPTAREA Contractului.

Raportat la aceste doua propuneri de adaptare a arătat ca:

In cazul solutiei 1 - *conversia în lei a creditului, la un curs MAXIM de 2,65 LEI/1 CHF* – situatia s-ar modifica astfel;

- Soldul de aprox. 138.552,40 CHF (actualmente 625.855 lei), ar reprezenta ulterior aplicării soluției, în echivalent in lei suma de 367,163 lei, la cursul de 2,65 lei / CHF propus,

In cazul solutiei 2 – *conversia în lei a creditului, la cursul actual, cu aplicarea unei reduceri de sold de 37,5%* – situatia s-ar modifica astfel;

- Soldul de aprox. 138.552,40 CHF (actualmente 625.855 lei), s-ar reduce prin aplicarea discount-ului la 86.595,25 CHF, ce ar reprezenta un echivalent in lei de 389,678 LEI, la cursul actual de 4,5 lei / CHF.

Astfel, cele doua solutii conduc la obtinerea unor sume similare, fiind diferite sub aspectul implementarii.

În aprecierea soluției a solicitat sa fie avute in vedere inclusiv urmatoarele aspecte:

- 20% este gradul de apreciere/depreciere al unei valute ce este avut în vedere la calculul riscului valutar. Acest procent este folosit în prezent ca grad de avertizare în Directiva 2017/14 și OUG 52/2016;
- 20% este gradul cu care s-a apreciat moneda EURO de la momentul la care ne raportăm, respectiv acordarea creditelor și până în prezent;
- 20% este pragul maxim cu care s-a apreciat CHF față de moneda LEU 5 ani anterior încheierii contractului, dovedind astfel gradul de previzibilitate pe care îl putea avea un consumator la data la care a luat decizia de a contract un credit în CHF;
- Aplicarea reducerii de 37,5% la sold conduce la obtinerea unui beneficiu patrimonial similar cu cel valabil in cazul adaptarii contractului prin raportate la cursul din data acordarii+20%;

- Până la această dată consumatorii au suportat exclusiv riscul valutar și riscul devalorizării garanției

În considerarea celor prezentate, intimata a solicitat pronunțarea unei hotărâri de admitere a cererii reconvenționale, și de aplicare a unui remediu judiciar pentru situația debitoarei, prin echilibrarea contractului de credit, în forma mai sus prezentată.

În dovedire, intimata a solicitat instanței încuviințarea probei cu înscrisuri.

În drept, a invocat art. 205 și 209 Cod de procedură civilă.

Contestatoarea a formulat răspuns la întâmpinare și întâmpinare la cererea reconvențională, înregistrate la dosarul cauzei în data de 28.08.2020, prin care a solicitat respingerea excepțiilor invocate de intimata; admiterea contestației și constatarea că notificarea primită de la Intimata nu îndeplinește condițiile de admisibilitate prevăzute de Legea 77/2016; respingerea apărărilor formulate de Intimata prin întâmpinare ca neîntemeiate; respingerea cererii reconvenționale formulată de Intimata ca neîntemeiată; obligarea Intimatei la plata cheltuielilor de judecată.

Prin cererea depusă la data de 13.08.2020, contestatoarea a solicitat sesizarea Curții Constituționale a României cu excepția de neconstituționalitate a Legii 52/2020 și suspendarea prezentei cauze până la soluționarea excepției arătate.

Prin încheierea de ședință din 01.02.2021 instanța a dispus sesizarea Curții Constituționale cu excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor Legii nr. 52/2020 și a respins cererea de suspendare a judecării, pentru motivele reținute în respectiva încheiere.

La termenul din 19.10.2020, instanța a respins excepția de netimbrare și a luat act că intimata nu a mai înțeles să invoce tardivitatea contestației.

La cererea părților, în cauză s-a administrat proba cu înscrisuri.

***Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:***

În fapt, între contestatoare, în calitate de creditoare și intimata, în calitate de împrumutat, s-a încheiat contractul de credit nr. [REDACTAT] prin care banca a acordat debitoarei un credit în suma de 197,500.00 CHF cu scopul de a achiziționa un imobil tip apartament.

În vederea acordării creditului, debitoarea a instituit în favoarea băncii o garanție constând în ipoteca asupra bunului imobil constând în apartament situat în București, str [REDACTAT], sector 3.

Intimata a comunicat contestatoarei, prin avocat, notificarea înregistrată sub nr. [REDACTAT] prin care a solicitat, având în vedere dispozițiile Legii nr. 77/2016, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 52/2020, precum și Deciziile Curții Constituționale nr. 623/2016, nr. 415/2018 și nr. 731/2019, în principal, reechilibrarea contractului de credit sau, în subsidiar, încetarea acestuia prin transferul dreptului de proprietate asupra imobilului ipotecat în vederea stingerii integrale a datoriei izvorând din contractul de credit (f. 26-34).

În drept, instanța reține că, potrivit art. 5 alin. (1)-(3) din Legea nr. 77/2016:

*„(1) În vederea aplicării prezentei legi, consumatorul 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) trebuie să cuprindă și stabilirea unui 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 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 30 de zile libere și nici mai lung de 90 de zile, perioadă în care se suspendă orice*

plată către creditor, precum și orice procedură judiciară sau extrajudiciară demarată de un creditor sau de persoane care se subrogă în drepturile acestuia îndreptată împotriva consumatorului sau a bunurilor acestuia. Neprezentarea debitorului la termenele indicate în notificare echivalează cu renunțarea la notificarea de dare în plată și părțile vor fi repuse de drept în situația anterioară.”

Conform art. 4 alin. (1)-(3) din Legea nr. 77/2016:

„(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 consumatorul fac parte din categoriile prevăzute la art. 1 alin. (1), astfel cum acestea sunt definite de legislația specială;

b) cuantumul sumei împrumutate, la momentul acordării, nu depășea echivalentul în lei al 250.000 euro, sumă calculată la cursul de schimb publicat de către Banca Națională a României în ziua încheierii contractului de credit;

c) creditul a fost contractat de consumator cu scopul de a achiziționa, construi, extinde, moderniza, amenaja, reabilita un imobil cu destinație de locuință sau, indiferent de scopul pentru care a fost contractat, este garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință;

d) consumatorul să nu fi fost condamnat printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care se solicită aplicarea prezentei legi.

e) este îndeplinită condiția privind impreviziunea.

(1 ind. 1) Reprezintă impreviziune:

a) pe durata executării contractului de credit, cursul de schimb valutar, aplicabil în vederea cumpărării monedei creditului, înregistrează la data transmiterii notificării de dare în plată o creștere de peste 52,6% față de data încheierii contractului de credit. În vederea calculării procentului de 52,6% se va avea în vedere cursul publicat de Banca Națională a României la data transmiterii notificării de plată și cursul de schimb publicat de Banca Națională a României la data încheierii contractului de credit;

b) pe durata executării contractului de credit, obligația de plată lunară înregistrează o creștere de peste 50% ca urmare a majorării ratei de dobândă variabilă.

(1 ind. 2) În scopul aplicării prevederilor prezentei legi este necesară menținerea pragurilor valorice prevăzute la alin. (1 ind. 1) lit. a) și b) în ultimele 6 luni anterioare transmiterii notificării de dare în plată.

(1 ind. 3) Prezumțiile prevăzute la alin. (1 ind. 1) au caracter absolut. Creditorul care formulează contestație, conform art. 7, are obligația de a dovedi omisiunea îndeplinirii condițiilor de admisibilitate a notificării de dare în plată, prevăzute la alin. (1) lit. a)-d).

(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.

(3) Impreviziunea este prezumată în favoarea consumatorului, care formulează o notificare în condițiile art. 5 sau art. 8 alin. (5).”

Instanța apreciază că în speță sunt îndeplinite condițiile reglementate de art. 5 alin. (1)-(3) din Legea nr. 77/2016, având în vedere că: notificarea a fost transmisă prin intermediul avocatului Burada Alexandra, fiind recepționată de contestatoare în data de [REDACTED]; în cuprinsul notificării au fost detaliate condițiile de admisibilitate reglementate prin art. 4 din actul normativ; prin notificare s-au stabilit intervale orare, în două zile diferite (21.08.2020 intervalul orar 10:00-12:00 sau 28.08.2020 intervalul orar 10:00-12:00), în care reprezentantul legal sau convențional al contestatoarei să se prezinte la notarul public propus și indicat de intimată; prima zi de convocare la notarul public a fost stabilită la un termen mai mare de 30 de zile libere, dar mai mic de 90 de zile de la comunicarea notificării.

Art. 5 din Legea nr. 77/2016 nu instituie în sarcina debitorului obligația de a anexa la notificare toate documentele justificative, în original, în dovedirea condițiilor de admisibilitate instituite de art. 4 din lege, ci doar obligația de a detalia condițiile de admisibilitate, contestatoarei revenindu-i obligația de a dovedi omisiunea îndeplinirii condițiilor de admisibilitate a notificării de dare în plată, prevăzute la alin. (1) lit. a)-d), conform art. 4 alin. 1 ind. 3 teza a II-a din Legea nr. 77/2016.

Instanța reține că prin Decizia nr. 731/2019, Curtea Constituțională a reținut următoarele:

*„99. Articolul unic pct. 2 [cu referire la art. 4 alin. (13)] din lege nu încalcă art. 21 alin. (3) din Constituție pentru că, prin exercitarea contestației împotriva notificării depuse [art. 5 și 7 din Legea nr. 77/2016], creditorul este cel care, potrivit art. 249 din Codul de procedură civilă, face o susținere în cursul procesului pe care, astfel, trebuie să o dovedească. Potrivit art. 7 alin. (1) din Legea nr. 77/2016, 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, astfel încât este firesc ca acesta să dovedească neîndeplinirea condițiilor de admisibilitate. În ceea ce privește art. 44 din Constituție, Curtea nu poate reține incidența acestuia în privința ipotezei normative analizate.*

(...)

*101. Astfel, atât în forma actuală a Legii nr. 77/2016, cât și în cea preconizată, creditorul este cel ce trebuie să dovedească neîndeplinirea condițiilor de admisibilitate, inclusiv a impreviziunii, având în vedere că prin notificarea depusă într-o procedură prejudicială debitorul a indicat întrunirea acestora, prin obligația de detaliere impusă de lege.”*

În ceea ce privește condiția reglementă de art. 4 alin. 1 lit. a) din Legea nr. 77/2016, respectiv creditorul și consumatorul fac parte din categoriile prevăzute la art. 1 alin. (1), instanța reține că, potrivit art. 1 alin. 1 din Legea nr. 77/2016, prezenta lege se aplică raporturilor juridice dintre consumatori și instituțiile de credit, instituțiile financiare nebankare sau cesionarii creanțelor deținute asupra consumatorilor, iar, conform alineatului 2 al aceluiași articol, consumatori sunt persoanele definite de Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între profesioniști și consumatori, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Noțiunea de consumator este definită prin art. 2 alin. 1 din Legea nr. 193/2000, respectiv, prin consumator se înțelege orice persoană fizică sau grup de persoane fizice constituite în asociații, care, în temeiul unui contract care intră sub incidența prezentei legi, acționează în scopuri din afara activității sale comerciale, industriale sau de producție, artisanale ori liberale, iar,

În cauză, instanța constată că îndeplinirea condiției rezultă din chiar contractul de credit având în vedere că, pe de o parte, contestatoarea a acționat în calitate de instituție de credit, iar, pe de altă parte, intimata a acționat în calitate de persoană fizică, identificată prin CNP și domiciliu, și scopul contractului nu face nicio referire la o activitate comercială, industrială sau de producție, artizanală ori liberală, ci la achiziționarea unui imobil care avea destinația de locuință conform mențiunilor din contractul de ipotecă.

Cât privește condiția prevăzută de art. 4 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 77/2016 (cuantumul sumei împrumutate, la momentul acordării, nu depășea echivalentul în lei al 250.000 euro, sumă calculată la cursul de schimb publicat de către Banca Națională a României în ziua încheierii contractului de credit) este îndeplinită, creditul fiind acordat pentru suma de 197.500 CHF, echivalentul a 122.801 Euro, suma calculată prin raportare la

cursul de schimb CHF/RON și RON/EUR publicat de către Banca Națională a României și valabil în ziua încheierii contractului de credit.

Referitor la condiția prevăzută de art. 4 alin. 1 lit. c) din Legea nr. 77/2016 (creditul a fost contractat de consumator cu scopul de a achiziționa, construi, extinde, moderniza, amenaja, reabilita un imobil cu destinație de locuință sau, indiferent de scopul pentru care a fost contractat, este garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință), instanța apreciază că destinația de locuință a imobilului achiziționat trebuie să existe la momentul încheierii contractului de credit, având în vedere că în raport de acest moment se apreciază scopul contractării creditului.

În cauză, destinația de locuință a imobilului achiziționat cu creditul contractat rezultă din mențiunile efectuate în contractul de ipotecă (f. 15). De asemenea, conform adevărului eliberate de Asociația de proprietari [REDACTAT], intimata locuiește împreună cu familia în apartamentul nr. [REDACTAT], începând cu data de [REDACTAT] (f. 50 verso).

Prin urmare, condiția legală este îndeplinită.

Instanța constată că este îndeplinită și condiția prevăzută la art. 4 alin. 1 lit. d) din Legea nr. 77/2016 (consumatorul să nu fi fost condamnat printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care se solicită aplicarea prezentei legi) având în vedere din certificatul de cazier judiciar emis în data de 15.07.2020 rezultă că intimata nu este înscrisă în cazierul judiciar (f. 49).

În ceea ce privește condiția reglementată prin art. 4 alin. 1 lit. e) din Legea nr. 77/2016 (este îndeplinită condiția privind impreviziunea), instanța reține că prin art. 4 alin. 1 ind. 1 - 1 ind. 3 și alin. 3 din Legea nr. 77/2016, legiuitorul a reglementat două cazuri exprese de impreviziune, sub forma unor prezumții legale absolute, intimata invocând cazul prevăzut de alin. 1 ind. 1 lit. a) - „pe durata executării contractului de credit, cursul de schimb valutar, aplicabil în vederea cumpărării monedei creditului, înregistrează la data transmiterii notificării de dare în plată o creștere de peste 52,6% față de data încheierii contractului de credit. În vederea calculării procentului de 52,6% se va avea în vedere cursul publicat de Banca Națională a României la data transmiterii notificării de plată și cursul de schimb publicat de Banca Națională a României la data încheierii contractului de credit;”. Conform art. 4 alin. 1 ind. 2 din Legea nr. 77/2016, „În scopul aplicării prevederilor prezentei legi este necesară menținerea pragurilor valorice prevăzute la alin. (11) lit. a) și b) în ultimele 6 luni anterioare transmiterii notificării de dare în plată.”

Prin art. 4 alin. 1 ind. 1 din Legea nr. 77/2016 au fost reglementate două cazuri distincte de impreviziune, textul nefiind formulat astfel încât să conducă la ideea că prin literele a) și b) ar fi fost reglementate două condiții cumulative pentru a se reține o prezumție absolută de impreviziune, concluzie susținută și de faptul că prin art. 4 alin. 1 ind. 3 din Legea nr. 77/2016 legiuitorul a făcut referire la „prezumțiile” prevăzute la alin. 1 ind. 1, iar, nu la „prezumția”.

Instanța mai reține că dispozițiile menționate sunt incidente în cauză conform art. 26 alin. 1 Cod procedură civilă, care prevede că „*Legea care guvernează condițiile de admisibilitate și puterea doveditoare a probelor preconstituite și a prezumțiilor legale este cea în vigoare la data producerii ori, după caz, a săvârșirii faptelor juridice care fac obiectul probațiunii.*”, având în vedere că faptul cunoscut care trebuie probat și care atrage aplicarea prezumției absolute este legat de data transmiterii notificării - 09.07.2020, când modificările aduse Legii nr. 77/2016 prin Legea nr. 52/2020 erau în vigoare.

Referitor la îndeplinirea condițiilor legale pentru a opera prezumția legală absolută de impreviziune, instanța reține că sunt îndeplinite având în vedere că la data încheierii contractului de credit - 22.04.2008, cursul de schimb valutar lei/CHF era 2,2159 lei/CHF, la data transmiterii notificării de dare în plată cursul era de 4,5171 lei/CHF și cea mai mică

valoare a cursului din ultimele 6 luni anterioare transmiterii notificării (01.12.2019 - 16.06.2020) a fost de 4,3400 lei/CHF la data de 02.12.2019.

Prin urmare, cursul de schimb valutar, aplicabil în vederea cumpărării monedei creditului, înregistra la data transmiterii notificării de dare în plată o creștere de peste 52,6% față de data încheierii contractului de credit (o creștere de peste 100%), creștere care s-a menținut în ultimele 6 luni anterioare transmiterii notificării de dare în plată, fiind îndeplinită cea din urmă condiție legală.

Referitor la remediul ce se impune a fi aplicat, instanța reține că, potrivit art. 4 alin. 4 din Legea nr. 77/2016, „*Echilibrarea și continuarea contractului de credit sunt prioritare. Încetarea contractului de credit va putea fi dispusă doar în cazul imposibilității vădite a continuării sale.*”

Având în vedere că atât prin notificare, cât și prin cererea reconvențională, intimata a solicitat, în principal, echilibrarea și continuarea contractului de credit, iar, din probele administrate nu rezultă imposibilitatea vădită a continuării raporturilor contractuale, instanța apreciază că acesta este remediul ce se impune a fi aplicat în cauză.

Cu toate acestea, instanța reține că soluțiile propuse de intimată nu sunt de natură să echilibreze în mod efectiv prestațiile părților raportat la cazul de impreviziune incident și la faptul că potrivit graficului de rambursare depus de intimată (f. 176-177), la data transmiterii notificării deveniseră scadente mai puțin de jumătate din ratele datorate, contractul de credit fiind încheiat pe o durată de 30 de ani.

Față de aceste împrejurări, instanța apreciază că adaptarea contractului se impune a fi realizată prin plata sumelor datorate în lei la o valoare a CHF egală cu media dintre cursul RON/CHF din data încheierii contractului (22.04.2008) și cursul RON/CHF de la data scadenței obligațiilor de plată.

Pentru aceste considerente, instanța va admite în parte cererea reconvențională, va dispune adaptarea pentru viitor a contractului de credit nr. [REDACTED] în sensul că toate sumele datorate de intimată în temeiul contractului, neachitate la data comunicării notificării de dare în plată (16.07.2020), se vor calcula în lei la o valoare a CHF egală cu media dintre cursul RON/CHF din data încheierii contractului (22.04.2008) și cursul RON/CHF de la data scadenței obligațiilor de plată și va respinge contestația formulată împotriva notificării ca rămasă fără obiect.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE**

Admite în parte cererea reconvențională privind pe contestator [REDACTED], București, cu sediul procesual ales la [REDACTED] și pe intimat [REDACTED], CNP [REDACTED] cu domiciliul ales la cabinet de avocat, în București, Bd. Pache Protopopescu nr. 31, et. 2, ap. 3, sector 2.

Dispune adaptarea pentru viitor a contractului de credit nr. [REDACTED] în sensul că toate sumele datorate de intimată în temeiul contractului, neachitate la data comunicării notificării de dare în plată ([REDACTED]), se vor calcula în lei la o valoare a CHF egală cu media dintre cursul RON/CHF din data încheierii contractului ([REDACTED]) și cursul RON/CHF de la data scadenței obligațiilor de plată.

Respinge contestația ca rămasă fără obiect.

Cu drept de apel în termen de 15 zile lucrătoare de la comunicare.  
Cererea de apel se va depune la Judecătoria Sector 3 București.  
Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței  
astăzi, 15.03.2021.

**Presedinte,  
Adina Mitrea**

**Grefier,  
Claudia Constantin**

RedAM/thCC/ ex.  
Com.: ex./

Pe internet  
la adresa  
www.cjpc.ro