

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

**Destinatar:**

[REDACTED]  
București, Bd. Pache Protopopescu, nr.  
31, et. 2, ap. 3, sector 2-la Cab. de Av.  
Burada Alexandra

**DOSARUL NR.** [REDACTED]

Materia: Civil

Stadiul procesual al dosarului: Fond

Obiectul dosarului: contestație creditor Legea 77/2016

Complet: c 6 civil

## COMUNICARE HOTARÂRE 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 către JUDECĂTORIA SECTORUL 3 BUCUREȘTI JUDECĂTORIA SECT 3.

L.S. PRESEDINTE  
(stampila)



Grefier,

ROMÂNIA  
JUDECĂTORIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI  
Secția Civilă

Sentința civilă nr.

Ședința publică din data de 27.01.2021

Instanța constituită din :

Președinte: Maria Livădariu

Grefier : Marius Pietreanu

Pe rol soluționarea cauzei civile având ca obiect „contestație creditor Legea 77/2016”, privind pe contestatoarea în contradictoriu cu intimații

Dezbaterile asupra fondului au avut loc în ședința publică din data de 20.01.2021, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, ce face parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de 27.01.2021, când, în aceeași compunere, a hotărât următoarele :

INSTANȚA,

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de cu numărul , contestatoarea a formulat, în temeiul art. 7 alin. 1 din Legea nr. 77/2016, contestație privind îndeplinirea condițiilor de admisibilitate în ceea ce privește Notificarea din data de formulată în temeiul art. 5 alin. 1 din Legea nr. 77/2016, cu obligarea intimaților la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare, a arătat că la data de , între în calitate de creditoare și intimați, în calitate de împrumutați, s-a încheiat contractul de credit și de garanție nr. , având ca obiect acordarea unui credit în valoare de 154.489 CHF pentru achiziționarea imobilului situat în București, str. sector 5.

În data de , între , în calitate de cedent și în calitate de cesionar s-a încheiat un contract de cesiune a unui portofoliu de creanțe, prin care a fost cesionată inclusiv creanța rezultată din contractul de credit amintit.

Contestatoarea a invocat puterea de lucru judecat în raport cu decizia civilă nr. pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. . Intimații, în calitate de debitori, au mai făcut o notificare întemeiată pe dispozițiile Legii nr. 77/2016, cu privire la același contract de împrumut și același imobil, iar contestația împotriva acestei notificări a fost admisă în mod definitiv. În soluționarea acestei contestații, instanțele au analizat inclusiv condițiile impreviziunii, prin raportare la fluctuația cursului valutar, statuând în sensul neîndeplinirii acestora deci a inexistenței impreviziunii, în raporturile juridice derivate din contractul de credit.

Prin Notificarea care face obiectul prezentei contestații, intimații au invocat aceeași cauză de impreviziune, respectiv variația cursului valutar CHF-RON pentru întreaga perioadă de derulare a contractului, urmărind aceleași efecte, ale stingerii integrale a datoriei prin transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului ipotecat.

Pe fondul cauzei, a arătat că notificarea transmisă de intimați nu îndeplinește condițiile prevăzute de dispozițiile Legii nr. 77/2016. Aceasta a fost transmisă prin avocat fără ca în cuprinsul delegației să fie prevăzută expres mandatarea acestuia de a redacta și semna notificarea de dare în plată.

Potrivit contestatoarei, din cuprinsul art. 4 alin. 4 din Legea nr. 77/2016 și al considerentelor Curții Constituționale expuse în Decizia nr. 623/2016, rezultă că intenția legiutorului a fost în primul rând de salvare a negotium-ului și doar în subsidiar (și doar dacă etapa negocierilor eșuează), contractul să înceteze cu efectele specifice dării în plată reglementate de Legea nr. 77/2016.

Notificarea formulată nu poate fi considerată admisibilă și nu i se poate da curs întrucât încalcă normele de drept ale Uniunii Europene care au prioritate față de dreptul intern. A apreciat contestatoarea că efectul procedurilor reglementate de Legea nr. 77/2016 asupra patrimoniului său este similar cu cel al unui expropriu întrucât duce la stingerea dreptului de proprietate asupra creanței rezultate din contractul de credit fără o justă și prelabilă despăgubire.

Se încalcă principiile fundamentale inserate în Tratatul privind Uniunea Europeană și dezvalte în jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene cum ar fi principiul libertății contractuale, principiul securității juridice (în special din perspectiva neretroactivității), principiul proporționalității. Se încalcă, de asemenea, și alte acte normative ale Uniunii Europene cum ar fi Directiva 2014/17/UE și Directiva 1993/13/CEE

Stingerea nejustificată a dreptului de proprietate asupra unei creanțe rezultată dintr-un contract comercial legal încheiat în cadrul activității specifice a băncii reprezintă o ingerință abruptă și extrem de gravă, total incompatibilă cu sistemul de drept european și cu principiile democratice.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 7 din Legea nr. 77/2016, art. 148 alin. 2 din Constituție, și art. 17 din Carta Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene.

Cererea a fost legal timbrată cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 20 lei.

Prin întâmpinarea depusă la data de 24.07.2020 (f. 101), intimații [REDACTED] și [REDACTED] au solicitat respingerea contestației ca neîntemeiată, notificarea îndeplinind condițiile de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 77/2016 astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 52/2020, precum și Deciziile CCR nr. 623/2016, nr. 415/2018 și nr. 731/2019.

Prin cererea reconvențională depusă la aceeași dată, s-a solicitat de către debitorii-intimați, în principal, adaptarea contractului de credit fie prin conversia în lei a creditului, la un curs maxim de 2,7 lei/1 CHF, fie prin conversia în lei a tuturor debitelor ce decurg din contractul de credit cu aplicarea unei reduceri de sold de 37,5%. În subsidiar, s-a solicitat să se constate încetarea contractului de credit și stingerea oricăror datorii ale intimațiilor debitori, prezente și viitoare, izvorâte din acesta, ca efect al transferului dreptului de proprietate asupra imobilului constituit garanție.

Pe cale de excepție, intimații au invocat excepția netimbrării și excepția tardivității.

Referitor la puterea de lucru judecat, au arătat că nu este întrunită tripla identitate impusă de art. 432 C.proc.civ. În ce privește obiectul, între cele două dosare nu există identitate de chestiune litigioasă. Astfel, prima notificare din data de 10.06.2016 a vizat situația de fapt petrecută până la acel moment, fiind analizată impreviziunea (manifestarea riscului valutar) în perioada 2008-2016.

În prezenta cauză, notificarea din data de 12.06.2020 vizează situația de fapt petrecută până în prezent, inclusiv perioada cuprinsă între 10.06.2016 și prezent, ce nu a fost analizată în primul litigiu.

Prin urmare, există diferență între chestiunile litigioase puse în discuție, atât sub aspectul temeiului de fapt, cât și al temeiului juridic, neexistând identitatea pretinsă de art. 431 alin. 2 C.proc.civ., pentru a se da valență considerentelor și dispozitivului deciziei Curții Constituționale față de verificarea condițiilor impreviziunii.

Au apreciat intimații că fluctuația valutară – marcată de persistență și continuitate – a produs efecte economice asupra contractului de credit și în perioada 2016-prezent (neanalizată în cadrul primului litigiu), dezechilibrând și mai mult obligațiile debitorilor.

În prezentul dosar situația de fapt este diferită de cea avută în vedere la data formulării primei notificări de dare în plată (în urmă de 4 ani), dar și cadrul juridic diferă fundamental prin adoptarea legii nr. 52/2020 privind condițiile impreviziunii.

Au arătat contestatorii cu notificarea îndeplinește condițiile de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 77/2016, fiind redactată și transmisă prin avocat la sediul creditorului reclamant, în cuprinsul notificării au fost menționate două date diferite de convocare, stabilite în intervalul de 30-90 zile impus de lege, precum 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 privind calitatea de consumator a debitorilor, cuantumul sumei împrumutate, scopul creditului și inexistența unei condamnări definitive pentru infracțiuni în legătură cu creditul care face obiectul notificării.

În ce privește impreviziunea, au invocat prezumția absolută reglementată de art. 4 alin. 1<sup>3</sup> coroborat cu alin. 3 din Legea nr. 77/2016, raportat la valoarea cursului de schimb a CHF de la data contractării creditului și valoarea medie din ultimele 6 luni anterioare prezentei notificări. În toată această perioadă, cursul CHF a depășit creșterea de 52,6%.

Pe cale de cerere reconvențională, a solicitat ca în analiza acesteia să se aibă în vedere situația de fapt și argumentele de drept expuse în cuprinsul întâmpinării, precum și probatoriul propus cu privire la cererea de chemare în judecată având în vedere că acesta este comun, dată fiind legătura între cele două cereri.

La data de 29.07.2020, a fost invocată de către contestatoarea [REDACTAT] excepția de neconstituționalitate a prevederilor Legii nr. 52/2020.

la data de 20.08.2020, contestatoarea a formulat răspuns la întâmpinare (f. 159), solicitând respingerea ca neîntemeiată a excepției tardivității și netimbrării. Contestația a fost depusă în termenul legal, așa cum rezultă din dovezile de la dosar, fiind timbrată cu taxa judiciară de timbru în cuantum de 20 lei, așa cum i s-a pus în vedere.

Pentru argumentele privind fondul cauzei, a făcut trimitere la considerațiile din cuprinsul contestației la notificarea de dare în plată precum și din cuprinsul excepției de neconstituționalitate.

Prin încheierea din data de 23.09.2020, instanța a respins ca neîntemeiate excepțiile netimbrării și tardivității pentru motivele expuse la acel termen de judecată. De asemenea, prin încheierea din data de 07.10.2020, s-a admis cererea contestatoarei și a fost sesizată Curtea Constituțională cu excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor 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.

Sub aspect probator, instanța a încuviințat pentru ambele părți proba cu înscrisuri, apreciind că aceasta este admisibilă și utilă pentru soluționarea cauzei sub toate aspectele.

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

La data de [REDACTAT] între intimații [REDACTAT] și [REDACTAT], pe de o parte, și [REDACTAT], s-a încheiat contractul de facilitare de credit și de garanție nr. [REDACTAT] având ca obiect acordarea unui împrumut în valoare de 154.489 CHF pe o perioadă de 360 luni în scopul achiziționării imobilului situat în București, str. [REDACTAT]

Contractul de credit menționat anterior a fost preluat de către [REDACTAT].

Prin Notificarea din data de 12.06.2020 (f. 16-22), în temeiul art. 5 din Legea nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite astfel cum a fost modificată prin prevederile Legii nr. 52/2020 și coroborată cu Deciziile Curții Constituționale nr. 623/2016, nr. 415/2018 și nr. 731/2019, intimații au comunicat creditoarei [REDACTAT] despre intenția lor de reechilibrare a contractului, în principal, iar, în subsidiar, încetarea acestuia prin transferul către creditor al dreptului de proprietate asupra imobilului ipotecat conform contractului de ipotecă, în vederea stingerii integrale a datoriei precum și a oricăror accesorii ale acesteia prezente și viitoare, izvorând din contractul de facilitare credit și garanție.

Prin prezentul demers judiciar, în temeiul art. 7 din Legea nr. 77/2016, creditoarea [REDACTAT] a contestat îndeplinirea condițiilor de admisibilitate a procedurii reglementate de Legea nr. 77/2016 în ceea ce privește notificarea debitorilor.

În drept, în vederea aplicării dispozițiilor Legii nr. 77/2016 privind darea în plată a unor imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite în forma în vigoare la data transmiterii notificării (12.06.2020), în temeiul art. 5 din acest act normativ, 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 acestea sunt reglementate în cuprinsul art. 4 din lege.

Potrivit art. 7 alin. 1 din Legea 77/2016, creditorul, dacă apreciază că nu sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate ale notificării, poate contesta îndeplinirea acestora, în termen de 10 zile de la data comunicării notificării de către debitoarea împrumutată, termen care se calculează conform art. 181 alin. 1 pct. 2 C.pr.civ. raportat la art. 184 alin. 1 C.pr.civ.

În temeiul art. 4 din Legea nr. 77/2016, notificarea înaintată creditoarei contestatoare de către intimaiți trebuie să îndeplinească, în mod cumulativ cele cinci condiții prevăzute la alin. 1 lit. a-e, respectiv: 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 legătura cu creditul pentru care se solicită aplicarea prezentei legi; e) este îndeplinită condiția privind impreviziunea.

Având în vedere că prin notificarea transmisă contestatoarei la data de 12.06.2020 intimaiții au înțeles, în principal, să se reechilibreze contractul de credit [REDACTED], sau, în subsidiar, să stingă obligațiile rezultate din acest contract, instanța urmează să verifice îndeplinirea condițiilor legale cu privire la acest contract, astfel cum sunt ele reglementate de textul de lege menționat anterior.

Privitor la cerința prevăzută la lit. „a”, creditorul și consumatorul trebuie să facă parte din categoriile prevăzute la art. 1 alin. 1, și anume creditorul să aibă calitatea de instituție de credit, instituție financiară nebanară sau cesionar al creanțelor deținute, în timp ce consumatorul trebuie să îndeplinească cerințele legii speciale ce definesc noțiunea de „consumator”. În prezenta cauză, instanța constată îndeplinită această cerință cu privire la contractul de credit în discuție, având în vedere că intimaiții [REDACTED] și [REDACTED] în calitate de împrumutați, au calitatea de consumatori, astfel cum această noțiune este definită în cuprinsul art. 2 alin.1 din Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între profesioniști și consumatori, rep., ei fiind persoane fizice care au contractat cu banca în scopuri din afara activității sale comerciale, industriale sau de producție, artizanale, ori liberale și reținând că [REDACTED] este o instituție de credit, astfel cum aceasta este definită prin prevederile art. 3 din O.U.G. nr. 99/2006 privind instituțiile de credit.

Cea de-a doua condiție, prevăzută la lit. „b” referitoare la cuantumul sumei împrumutate, este îndeplinită cu privire la convenția încheiată între părți. Astfel, suma împrumutată de intimaiți prin contractul de credit în discuție este de 154.489 CHF aceasta situându-se sub pragul valoric maxim prevăzut de lege de 250.000 de euro.

Analizând cerința prevăzută la lit. „c”, instanța constată îndeplinită această condiție legală, imobilul având caracterul de locuință familială, având în vedere amplasarea sa într-un ansamblu rezidențial, precum și luând în considerare că nu s-a făcut dovada că imobilul a fost folosit în scopul desfășurării unei activități profesionale.

În ceea ce privește a patra cerință de admisibilitate constând în inexistența unei condamnări definitive pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care solicită aplicarea Legii nr. 77/2016, instanța reține că la dosar există dovada îndeplinirii acestei condiții la filele 114-115 .

Atât prin notificarea adresată contestatoarei-creditoare [REDACTED], cât și în timpul procesului, intimații debitori au invocat existența cazului de impreviziune cu caracter absolut menționat la art. 1<sup>1</sup> lit. a coroborat cu art. 1<sup>3</sup> din Legea nr. 77/2016 în vigoare la data transmiterii notificării – [REDACTED].

Conform art. 1<sup>1</sup> lit. a din Legea nr. 77/2016, reprezintă impreviziune atunci când 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.

La momentul transmiterii notificării de dare în plată – 12.06.2020, cursul CHF/RON publicat de Banca Națională a României a fost de 4,5129 lei/CHF, în timp ce la data contractării creditului, cursul era de 2,2584 lei/1 CHF, 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 (f. 122-123 necontestate de creditoare).

Luând în considerare această situație de fapt, instanța constată că, în privința contractului de credit nr. [REDACTED], este îndeplinită și condiția impreviziunii, așa cum a fost invocată și susținută de către intimații debitori.

În ce privește puterea de lucru judecat invocată de contestatoare față de decizia civilă nr. [REDACTED] pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. [REDACTED] potrivit art. 431 Cod procedură civilă, *nimeni nu poate fi chemat în judecată de două ori în aceeași calitate, în temeiul aceleiași cauze și pentru același obiect.*

Prin decizia civilă amintită, Tribunalul București a reținut, în ce privește cazurile de impreviziune invocate (devalorizarea valutei în care a fost contractat creditul și devalorizarea gravă a imobilului), faptul că față de normele legale în vigoare la momentul transmiterii notificării – [REDACTED], având în vedere și considerentele Deciziei Curții Constituționale nr. 623/24.10.2016, că acestea nu sunt adevărate cauze de impreviziune și nu justifică intervenția instanței de judecată pentru a se obține o derogare de la principiul forței obligatorii a contractului valabil încheiat.

În primul rând, notificării care face obiectul prezentei contestații i se aplică forma Legii nr. 77/2016 în vigoare la data de 12.06.2020, formă care reglementează și cazul absolut de impreviziune în care se încadrează intimații debitori. În cadrul primului dosar, în care a fost pronunțată decizia civilă nr. [REDACTED], s-a avut în vedere perioada cuprinsă între [REDACTED] (data acordării creditului) și [REDACTED] (data transmiterii primei notificări), precum și dispozițiile Codului Civil din 1864 în ce privește cazul de impreviziune invocat.

În al doilea rând, așa cum prevede textul de la art. 1<sup>1</sup> lit. a din lege, pentru a se stabili dacă este incident acest caz de impreviziune, se au în vedere două momente și anume momentul acordării creditului [REDACTED], și cel a transmiterii notificării – [REDACTED] acordându-se valoare juridică întregii perioade cuprinse între aceste două momente.

Nu se poate vorbi astfel de o putere de lucru judecat nici în ce privește perioada analizată, întrucât, așa cum s-a menționat anterior, această perioadă, pentru a putea fi valorificată în temeiul Legii nr. 77/2016 trebuie luată ca un întreg, iar nu fragmentată în mai multe perioade. În plus, legea privind darea în plată nu limitează numărul notificărilor emise în baza dispozițiilor sale, debitorii fiind liberi să le transmită creditorului atunci când consideră că sunt îndeplinite condițiile legale.

Pentru toate aceste considerente, instanța constată că nu sunt aplicabile dispozițiile art. 431 din Codul de procedură civilă raportat la decizia civilă nr. [REDACTED], acest motiv de contestație fiind neîntemeiat.

Cu privire la îndeplinirea condițiilor de formă ale notificării transmise de către intimați, dispuse de art. 5 din Legea nr. 77/2016, instanța reține următoarele:

Notificarea din [REDACTED] este transmisă prin intermediul unui avocat (Cabinet de Avocat Burada), fiind stabilite două date, respectiv 19.08.2020, interval orar 11:00 - 13:00 și 26.08.2020, interval orar 11:00 - 13:00, iar din cuprinsul ei reiese că se dorește, în principal,

reechilibrarea contractului de credit nr. [REDACTED], iar în subsidiar, transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului anterior menționat în vederea stingerii datoriilor izvorând din contractul de credit încheiat între părți.

Constatând că notificarea transmisă de intimații debitori [REDACTED] și [REDACTED] îndeplinește toate condițiile prevăzute de Legea nr. 77/2016, instanța va respinge ca neîntemeiată contestația formulată de creditoarea [REDACTED]

Prin cererea reconvențională formulată de intimații [REDACTED] și [REDACTED] au solicitat, în subsidiar adaptarea contractului, iar în subsidiar încetarea acestuia, reiterându-se pretențiile menționate în notificarea transmisă creditoarei.

Raportat la soluția de respingere pe care instanța o va pronunța în privința contestației creditoarei [REDACTED] în temeiul art. 7 alin. 6 din Legea nr. 77/2016, conform căruia *În termen de 10 zile de la data respingerii definitive a contestației, creditorul are obligația să se prezinte, în conformitate cu notificarea prealabilă a debitorului, la notarul public indicat în cuprinsul acesteia. Dispozițiile art. 5 alin. (4) sunt aplicabile atât în vederea transmiterii informațiilor și a înscrisurilor, cât și în vederea stabilirii datei exacte a semnării actului de dare în plată* instanța va respinge cererea reconvențională ca prematur introdusă.

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

Respinge ca neîntemeiată contestația formulată de creditoarea [REDACTED] cu sediul în [REDACTED] și cu sediul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, [REDACTED]

[REDACTED] în contradictoriu cu intimații [REDACTED] (CNP: [REDACTED]) și [REDACTED] (CNP: [REDACTED]), ambii cu domiciliul în București, [REDACTED]

[REDACTED] sector 3 și cu domiciliul procesual ales în București, Bd. Pache Protopopescu, nr. 31, et. 2, ap. 3, sector 2-la Cab. de Av. Burada Alexandra.

Respinge cererea reconvențională ca prematur introdusă.

Cu drept de apel în termen de 15 zile lucrătoare de la data comunicării, apelul urmând a fi depus la Judecătoria Sectorului 3 București.

Pronunțată astăzi, 27.01.2021, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

**Președinte,  
Maria Livădariu**

**Grefier,  
Marius Pietreanu**

CONFIRM CU ORIGINALUL