

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SECTORUL 2 BUCUREȘTI
BD. UNIRII NR.37, SECTOR 3
BUCUREȘTI
SECTIE COMUNA

Destinatar:

[REDACTED]
București, cu domiciliul procesual ales
la Cabinet de avocat Burada Alexandra
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: amanari pronuntare sîrbu

**COMUNICARE
HOTARÂRE CIVILĂ**
NR. [REDACTED] DIN DATA DE [REDACTED]

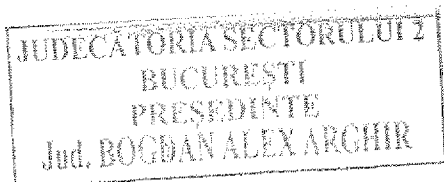
Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. [REDACTED], pronunțată la data de [REDACTED], de către JUDECĂTORIA SECTORUL 2 BUCUREȘTI SECTIE COMUNA.

PARAFA ȘEFULUI INSTANȚEI
(ștampila)

Grefier,

I.V. 25.03.2021 15:59:57, nr. comunicare: 2 din 3





Cod ECLI ECLI:RO: [REDACTED]

Dosar nr. [REDACTED]

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SECTORUL 2 BUCUREȘTI
SECȚIA CIVILĂ
SENTINȚA CIVILĂ NR. [REDACTED]

Ședința publică din data de 12.03.2021

Instanța constituită din:

Președinte: Sîrbu Ioana Adriana

Grefier: Vițălaru Iuliana

Pe rol se află pronunțarea asupra cauzei civile având ca obiect *contestație creditor* Legea 77/2016, formulată de creditoarea [REDACTED] în contradictoriu cu debitorii [REDACTED] și [REDACTED].

Dezbaterile asupra excepției prematurității cererii reconvenționale și asupra fondului cauzei au avut loc în ședința publică din data de 26.02.2021, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când, instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la 10.03.2021, și apoi, pentru același motiv, la data de 12.03.2021, când, în aceeași compunere, hotărăște următoarele:

INSTANȚA,

Deliberând asupra cauzei, constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorul 2 București sub nr. [REDACTED], la data de 25.11.2020, creditoarea [REDACTED], în contradictoriu cu debitorii [REDACTED] și [REDACTED], a formulat contestație împotriva notificării de dare în plată nr. [REDACTED], solicitând anularea notificării de dare în plată pentru neîndeplinirea condițiilor de formă, admiterea excepției autorității de lucru judecat a deciziei nr. [REDACTED] pronunțată de Tribunalul București, definitivă prin decizia nr. [REDACTED] pronunțată de Curtea de Apel București în dosarul nr. [REDACTED] și, ca urmare, constatarea inadmisibilității notificării de dare în plată nr. [REDACTED], ca urmare a neîndeplinirii condițiilor prevăzute de art. 4, art.8.5 și art. 11 din Legea nr.77/2016, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea în fapt a contestației a arătat că la data de [REDACTED], între [REDACTED], în calitate de creditor și [REDACTED], în calitate de împrumutat, s-a încheiat contractul de facilitare de credit și de garanție nr. [REDACTED], având ca obiect acordarea unui credit ipotecar în sumă de 165.000 CHF pentru achiziționarea imobilului situat în București, sector 2, [REDACTED] termenul de rambursare a creditului fiind de 360 de luni.

La data de [REDACTED], între [REDACTED] în calitate de cedent și [REDACTED] în calitate de cesionar, s-a încheiat un contract de cesiune de creanțe, prin care a fost cesionată și creanța rezultată din contract.

A arătat că, pe parcursul derulării creditului, debitoarea a solicitat în mai multe rânduri modificarea structurii de costuri a creditului, ca urmare a restanțelor înregistrate la plată, solicitări acceptate de creditor, fiind astfel încheiate 4 acte adiționale la contract.

După intrarea în vigoare a Legii nr.77/2016, debitoarea a formulat, la data de [REDACTED] notificarea de dare în plată nr. [REDACTED], prin care și-a manifestat intenția de a transmite creditoarei proprietatea asupra imobilului adus în garanție, cu ștergerea integrală a datoriilor izvorâte din contractul de credit. A învederat că împotriva notificării a

Operator de date cu caracter personal nr. 2891

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (Regulamentul general privind protecția datelor). Persoanele cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul general privind protecția datelor și cu respectarea art. 71-74 Cod civil.



formulat contestație, fiind format dosarul nr. [REDACTED] al Judecătoriei Sectorul 2 București, soluționat definitiv, în sensul admiterii contestației împotriva notificării, întrucât s-a constatat neîndeplinirea în cauză a condițiilor de existență ale impreviziunii.

A mai precizat că după soluționarea definitivă a litigiului, debitorii au inițiat noi negocieri în vederea adaptării contractului, fără însă a se ajunge la o înțelegere, întrucât aceștia nu au fost de acord cu oferta formulată de bancă.

După modificarea Legii nr.77/2016 prin Legea nr.52/2020, debitoarea a comunicat băncii notificarea nr. [REDACTED] privind darea în plată a imobilului ipotecat, pe care înțelege să o conteste întrucât este inadmisibilă, vădit nelegală și neîntemeiată, pentru următoarele motive:

În primul rând, a arătat creditoarea, notificarea de dare în plată nr. [REDACTED] nu îndeplinește condițiile de formă prevăzute de Legea nr.77/2016, întrucât nu este însoțită de niciun document în dovedirea îndeplinirii condițiilor de admisibilitate, impunându-se astfel anularea ei.

În al doilea rând, dispozițiile Legii nr.52/2020 nu sunt aplicabile în timp prezentei cauze, în special în privința condițiilor impreviziunii, urmând a fi guvernată de dispozițiile legale în forma anterioară modificării Legii nr.77/2016 și de art. 1578 din Codul civil 1864/art.2164 din Codul civil (după semnarea actului adițional nr.1 la contract).

Astfel, dacă se va aprecia că normele în discuție sunt unele de procedură, determinarea legii aplicabile se va face prin prisma prevederilor art. 26 alin.1 din Codul de procedură civilă, legea aplicabilă, care guvernează puterea prezumțiilor de impreviziune instituite prin Legea nr.52/2020, fiind cea în vigoare de la data producerii ori, după caz, a săvârșirii faptelor juridice care fac obiectul probațiunii.

Dacă se va aprecia că normele în discuție sunt de drept material, criteriul de stabilire a legii aplicabile va fi acela de la momentul încheierii contractului, așadar Codul civil de la 1864, aplicarea Legii nr.52/2020 echivalând cu o aplicare retroactivă a Legii noi, contrară prevederilor art. 15 alin.2 din Constituția României.

În consecință, a arătat creditoarea, este exclusă aplicarea prezumțiilor legale absolute de impreviziune instituite de Legea nr.52/2020 raportului juridic dedus judecății.

În al treilea rând, creditoarea a invocat autoritatea de lucru judecat a deciziei civile nr. [REDACTED] pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. [REDACTED], definitivă, prin care instanța a stabilit că nu există niciun caz de impreviziune în raporturile contractuale dintre părți, având în vedere, la pronunțarea acestei soluții, inclusiv variația cursului de schimb valutar, concluzia fiind aceea că nu reprezintă o situație neprevăzută care să impună reținerea incidenței impreviziunii, nefiind un eveniment excepțional, chestiunea fiind definitiv dezlegată în litigiul anterior.

Astfel, a arătat creditoarea, sunt îndeplinite în cauză condițiile prevăzute de art. 431 din Codul de procedură civilă privitoare la identitatea de părți, obiect și cauză, în prezenta cauză fiind identice atât părțile, cât și calitățile în care acționează, contestația formulată are același obiect, respectiv constatarea inadmisibilității/nelegalității/netemeinicii notificării de dare în plată a imobilului ipotecat în vederea stingerii obligațiilor asumate prin contractul de credit, cauza fiind aceeași, respectiv situația de fapt a incidenței impreviziunii ca urmare a cursului valutar CHF-RON pe durata derulării contractului de credit, calificată juridic pe dispozițiile Legii nr.77/2016.

În al patrulea rând, creditoarea a arătat că nu sunt îndeplinite în cauză condițiile de existență ale impreviziunii, conform Legii nr.52/2020.

În acest sens, a solicitat a se observa că prin decizia nr. [REDACTED] a fost analizată cauza de impreviziune invocată de debitorii, referitoare la fluctuația cursului valutar pentru



perioada cuprinsă între data semnării contractului de credit () și data formulării notificării de dare în plată (), stabilind că, pentru această perioadă, nu sunt întrunite condițiile aplicării teoriei impreviziunii, soluție care se impune cu putere de lucru judecat în prezenta cauză.

Prin urmare, instanța investită cu judecarea contestației întemeiată pe Legea nr.52/2020 nu poate analiza decât perioada cuprinsă între prima notificare și cea care face obiectul judecății, perioada ce poate fi analizată fiind cuprinsă între 18.05.2016-16.11.2020.

Or, în acest interval de timp, variația cursului de schimb valutar CHF-RON a fost inferioară pragului instituit de lege, nefiind, prin urmare, în prezența îndeplinirii condițiilor prezumției de impreviziune.

Mai mult, interpretarea ce trebuie dată art.4 alin.1 ind.1 lit. a din Legea nr.77/2016, astfel cum a fost modificată prin Legea nr.52/2020, este aceea că s-ar putea avea în vedere existența unui caz de impreviziune doar în situația în care creșterea ar fi una bruscă, cu adevărat excepțională, iar nu o creștere cumulată, care să fi intervenit treptat, firesc pe durata unui contract de credit încheiat pe o perioadă îndelungată de timp (de 30 de ani), cum este cazul în speță.

În probațiune, a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

A solicitat judecarea cauzei în lipsă.

Cererea de chemare în judecată a fost legal timbrată cu 20 lei (f.85).

Contestatoarea a formulat și cerere de sesizare a Curții Constituționale a României cu excepția de neconstituționalitate a prevederilor Legii nr. 52/2020. (f.73-83).

Intimații au formulat *întâmpinare și cerere reconvențională* la data de 22.12.2020 (f.94-107).

Prin *întâmpinare*, au invocat excepția insuficienței timbrării a cererii de chemare în judecată, iar pe fondul cauzei au solicitat respingerea contestației împotriva notificării de dare în plată, ca neîntemeiată.

Sub aspect reconvențional au solicitat, ca efect al constatării intervenirii impreviziunii, să se dispună adaptarea contractului de credit fie prin indexarea/conversia în lei a creditului la un curs maxim de 2,84 lei/CHF (cursul din data acordării + 20%), fie prin conversia în lei a tuturor debitelor ce decurg din contract cu aplicarea unei reduceri de sold de 37,5%, iar în subsidiar, prin 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 sau viitoare, izvorând din contractul de credit și de garanție, cu cheltuieli de judecată.

La termenul de judecată din data de 26.02.2021 a fost respinsă, ca neîntemeiată, excepția insuficienței timbrării a cererii de chemare în judecată, invocată din intimați prin *întâmpinare*, cu motivarea ce se regăsește în încheierea de ședință de la acea dată.

Prin încheierea din 10.03.2021 s-a dispus sesizarea Curții Constituționale pentru soluționarea excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 4 alin.1 ind.1 lit. a, art.4 alin.1 ind.2, art.4 alin.1 ind.3, art. 4 alin.3 și art.4 alin.4 din Legea nr.77/2016 privind darea în plată a unor imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, astfel cum au fost modificate prin Legea nr.52/2020 prin raportare la dispozițiile art. 1 alin.3, art. 1 alin.5, art. 147 alin.4, art.21 alin.3 și art.44 alin.1 din Constituție și a fost respinsă cererea formulată de contestatoarea de suspendare a judecății până la soluționarea de către Curtea Constituțională a excepției de neconstituționalitate.

În cauză a fost administrată proba cu înscrisuri.



Analizând materialul probator administrat în cauză, instanța reține următoarele:

În fapt, între [REDACTED] și intimații [REDACTED] și [REDACTED] s-a încheiat contractul de facilitate de credit și de garanție nr. [REDACTED] privind acordarea unui credit ipotecar pentru achiziția unui imobil, în sumă de 165.000 CHF, pe o durată de 360 luni, în vederea achiziționării imobilului apartament cu nr. [REDACTED], situat în București, [REDACTED] sector 2.

La data de [REDACTED] debitorii au formulat o notificare de dare în plată, împotriva căreia creditoare a formulat contestație, soluționată prin decizia nr. [REDACTED] pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. [REDACTED] definitivă, în sensul admiterii contestației și repunerii părților în situația anterioară.

La data de [REDACTED] debitorii au formulat o nouă notificare de dare în plată, cu nr. [REDACTED] întemeiată pe dispozițiile Legii nr.52/2020, în care au fost invocate prevederile art. 4 alin.1 ind.1 din Legea nr.77/2016, intimații prevalându-se de cazul de impreviziune constând în creșterea cursului valutar CHF – LEU.

Referitor la primul motiv de contestație, prin care se critică faptul notificarea de dare în plată nr. [REDACTED] nu îndeplinește condițiile de formă prevăzute de Legea nr.77/2016, întrucât nu este însoțită de niciun document în dovedirea îndeplinirii condițiilor de admisibilitate, impunându-se astfel anularea ei, instanța constată că acesta este neîntemeiat, pentru următoarele considerente:

Conform art. 5 din Legea nr.77/2016, sub aspectul condițiilor de formă și procedurii de notificare, debitorul care își exercită dreptul de a da în plată imobilul în condițiile legii speciale, trebuie să transmită creditorului o notificare prin care să își exprime această intenție, în care să detalieze condițiile de admisibilitate prevăzute la alin.4, respectiv, că părțile contractului au calitatea de creditor, respectiv consumator, quantumul sumei împrumutate nu depășea echivalentul în lei al 250.000 euro, la momentul acordării, 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, consumatorul nu a fost condamnat printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul și este îndeplinită condiția privind impreviziunea, să prevadă două date de convocare și sediul notarului public în vederea încheierii actului de dare în plată, iar această notificare să fie transmisă prin intermediul unui executor judecătoresc, al unui avocat sau al unui notar public.

Or, aplicând aceste dispoziții legale în speță, instanța constată că notificarea nr. [REDACTED] (f.56-63) a fost emisă cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute de art. 5 coroborat cu art.4 din Legea nr.77/2016 și nu se impune anularea acesteia.

Astfel, notificarea a fost transmisă prin intermediul unui avocat, a fost recepționată efectiv de creditoare, detaliază toate condițiile de admisibilitate reglementate de art. 4 din lege, cuprinde două date de convocare și sediul notarului public.

Totodată, conform art. 4 alin. 1 ind. 3 teza a II-a din același act normativ *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).*

Prin urmare, legea instituie o prezumție relativă privind îndeplinirea de către debitor a condițiilor de admisibilitate prevăzute la art. 4 alin. (1) din lege, revenind creditorului care

Operator de date cu caracter personal nr. 2891

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (Regulamentul general privind protecția datelor). Persoanele cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul general privind protecția datelor și cu respectarea art. 71-74 Cod civil.



contestată îndeplinirea acestora sarcina probei acestor omisiuni. Ca atare, debitorii nu aveau obligația atașării vreunui înscris odată cu notificarea, fiind respectate dispozițiile art. 5 din Legea nr.77/2016, aceștia detaliind prin notificare condițiile de admisibilitate prevăzute de lege.

În consecință, apreciind că notificarea de dare în plată nr. [REDACTED] îndeplinește toate condițiile de formă impuse de lege, iar debitorii nu erau obligați conform legii să probeze în fața creditorului îndeplinirea condițiilor de admisibilitate, ci doar să detalieze întrunirea acestora, urmează ca primul motiv de contestație să fie respins, ca neîntemeiat.

Cu privire la cel de-al doilea motiv, constând în inaplicabilitatea în timp a Legii nr.52/2020, în ceea ce privește prezumțiile de impreviziune reglementate de art. 4 alin.1 ind. 1 lit. a, prezentei cauze, instanța reține următoarele:

Prezumțiile sunt, conform definiției prevăzute de art.327 din Codul de procedură civilă., consecințele pe care legea sau judecătorul le trage dintr-un fapt cunoscut pentru a fi stabilit un fapt necunoscut.

Prin art. 4 alin.1 ind.1 din Legea 77/2016, astfel cum a fost modificată prin Legea nr.52/2020, legiuitorul prezumă că, în cele două situații enunțate, există un eveniment excepțional și exterior care nu putea fi prevăzut în mod rezonabil la data încheierii contractului în privința amplitudinii și efectelor sale și care face ca executarea contractului pentru una dintre părți să devină excesiv de oneroasă.

Cu privire la stabilirea, sub aspect temporal, a legii aplicabile prezumțiilor legale, art. 26 alin.1 din Codul de procedură civilă prevede că acestea sunt supuse legii în vigoare la „data producerii ori, după caz, a săvârșirii faptelor juridice care fac obiectul probațiunii”.

Totodată, raportat la dispozițiile art. 26 alin. 1 din Codul de procedură civilă, pentru ca prezumțiile să fie aplicabile este necesar, conform art. 4 alin.1 ind.2 din Legea nr.77/2016, ca pragurile valorice prevăzute în cele două situații să se mențină în ultimele 6 luni anterioare transmiterii notificării.

Instanța reține așadar că, pentru a fi aplicabilă cauzei prezumția invocată și modificările aduse Legii nr.77/2016 prin Legea nr.52/2020 este necesar, pe de o parte, ca notificarea de dare în plată să fie formulată ulterior intrării în vigoare a Legii nr.52/2020, respectiv datei de [REDACTED], precum și trecerea unei perioade de 6 luni după intrarea în vigoare a Legii nr.52/2020 în care pragul valoric prevăzut în lege să se fi menținut.

Or, în speță, notificarea nr. [REDACTED] a fost formulată ulterior intrării în vigoare a Legii nr.52/2020 și după trecerea perioadei de 6 luni menționate la art. 4 alin.1 ind.2, rezultă că Legea nr.77/2016 astfel cum a fost modificată prin Legea nr.52/2020 este aplicabilă în speță, iar intimații se pot prevala de prezumția legală instituită prin acest act normativ.

În al treilea rând, creditoarea a invocat autoritatea de lucru judecat a deciziei civile nr. [REDACTED] pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. [REDACTED], definitivă, prin care instanța a stabilit că nu există niciun caz de impreviziune în raporturile contractuale dintre părți, având în vedere, la pronunțarea acestei soluții, inclusiv variația cursului de schimb valutar, concluzia fiind aceea că nu reprezintă o situație neprevăzută care să impună reținerea incidenței impreviziunii, nefiind un eveniment excepțional, chestiunea fiind definitiv dezlegată în litigiul anterior.

Autoritatea de lucru judecat invocată de contestatoare se produce limitat în timp, întrucât fundamentul ei, bazat pe verificarea jurisdicțională și imutabilitatea litigiului, se justifică atâta vreme cât rămân neschimbate împrejurările de fapt și de drept care au fundamentat adoptarea hotărârii. Atunci când temeiurile de fapt și de drept care au determinat



o anumită soluție, în considerarea unei stări prezente la momentul judecății anterioare, dar de natură a fi revizuită ulterior, se modifică în timp, nu poate fi reținută autoritatea de lucru judecat, respectiv efectul pozitiv al lucrului judecat anterior.

În condițiile reglementate de Legea nr.77/2016, debitorii pot urma, în baza aceluiași contract, de mai multe ori, în mod succesiv, procedura dării în plată a imobilului, legea aplicabilă fiind cea de la data primirii fiecărei notificări în parte de către creditor, iar existența condițiilor impreviziunii urmând să se analizeze prin raportare la momentul la care debitorii au cerut protecția legii.

Astfel, în cadrul dosarului nr. [REDACTED] având ca obiect contestația împotriva notificării de dare în plată din data [REDACTED], astfel cum rezultă din considerentele deciziei civile nr. [REDACTED] pronunțată de Tribunalul București, instanța a procedat la verificarea îndeplinirii condițiilor referitoare la existența impreviziunii, prin raportare la același împrejurare supraadăugată, respectiv variația cursului de schimb CHF-LEU între momentul încheierii contractului și data notificării de dare în plată, prin raportare la dispozițiile Legii nr.77/2016 în forma în vigoare la data notificării și Decizia Curții Constituționale nr.623/25.10.2016, reținând că atâta vreme cât variația cursului de schimb valutar nu este un eveniment excepțional, ci, dimpotrivă, este o împrejurare previzibilă, faptul că pe parcursul executării contractului cursul de schimb a evoluat de la 2,1 lei/1CHF la data încheierii contractului până la 4,11 lei/1CHF, cu consecința majorării semnificative a cuantumului total al creditorului, nu poate determina aplicarea teoriei impreviziunii.

Între momentul notificării din [REDACTED] și cel al notificării din [REDACTED], atât situația de fapt invocată este diferită, respectiv se solicită analiza perioadei de timp cuprinsă între momentul încheierii contractului și data celei de-a doua notificări, deci și intervalul de timp cuprins între [REDACTED] și [REDACTED] cât și cadrul legislativ aplicabil este diferit, analiza condiției de admisibilitate a impreviziunii urmând a fi făcută din perspectiva Legii nr.52/2020 prin care a fost modificată Legea nr.77/2016, legiuitorul stabilind, diferit de forma anterioară a legii, că o creștere de peste 52,6% a cursului de schimb valutar, pe durata executării contractului de credit, față de data încheierii contractului de credit reprezintă impreviziune.

Prin urmare, situația de fapt calificată juridic, care reprezintă cauza cererii de chemare în judecată este diferită în prezenta cauză față de cererea ce a făcut obiectul dosarului nr. [REDACTED] modificarea cadrului legislativ fiind de natură să înlăture efectul pozitiv al autorității de lucru judecată, având în vedere modificarea în concret a conținutului legii prin raportare la situația specifică a debitorilor.

Pentru aceste considerente, reținând că nu există identitate de cauză între prezenta cerere și cea care a format obiectul dosarului nr. [REDACTED], va respinge acest motiv al contestației creditoarei, ca neîntemeiat.

În al patrulea rând, creditoarea a arătat că nu sunt îndeplinite în cauză condițiile de existență ale impreviziunii, conform Legii nr.52/2020.

Procedând la analiza acestui motiv al contestației, în drept, instanța reține că potrivit art.1 alin.1 din Legea 77/2016, aceasta *aplică raporturilor juridice dintre consumatori și instituțiile de credit, instituțiile financiare nebankare sau cesionarii creanțelor deținute asupra consumatorilor*, iar conform art. 5 alin. 1 din același act normativ *în vederea acestei 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.*



Potrivit art. 4 alin. 1 din Legea 77/2016, astfel cum a fost modificat prin Legea nr.52/2020, 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) quantumul 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.

Totodată, conform art. 4 alin. 1 ind.1 din Legea nr.77/2016, 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, iar 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 astfel cum prevede alin. 1 ind.2 al dispoziției legale.

Raportând aceste dispoziții legale la situația de fapt ce rezultă din înscrisurile depuse la dosar, instanța constată următoarele:

În primul rând, intimații au calitatea de consumatori în sensul art. 1 alin. 2 din lege coroborat cu art. 2 alin. 1 din Legea 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între profesioniști și consumatori, încheind contractul în scopuri din afara activității profesionale, respectiv în vederea achiziționării unui imobil apartament.

Referitor la condiția prevăzută de art. 4 alin. 1 lit. b din Legea 77/2016, instanța constată că și aceasta este îndeplinită. Astfel, obiectul contractului l-a constituit acordarea unui împrumut în valoare de 165.000 CHF, sumă inferioară pragului de 250.000 euro.

În ceea ce privește condiția prevăzută de art. 4 lit. c din Legea nr. 77/2016, instanța constată că și aceasta este îndeplinită, creditul fiind contractat cu scopul de a achiziționa un imobil cu destinație de locuință, fiind totodată garantat cu imobilul având destinația de locuință achiziționat, astfel cum rezultă din art.3.1lit.a și art.7 alin.1 lit.e din contractul de credit.

Cu privire la cea de-a patra condiție, respectiv aceea ca debitorii să nu fi fost condamnați printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care se solicită aplicarea prezentei legi, instanța constată că reclamanta contestatoare nu a făcut dovada neîndeplinirii acesteia.

Referitor la cea de-a cincea condiție de admisibilitate, aceea a existenței impreviziunii în contract, instanța constată că prin art. 4 alin. 1 ind.1 lit.a coroborat cu art. 4 alin.1 ind.2 și art.4 alin.1 ind.3 din Legea nr.77/2016 legiuitorul a instituit o prezumție absolută de 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 prin raportare la cursul publicat de Banca Națională a României la data transmiterii notificării de plată și data încheierii contractului de credit.

Cum prezumția este absolută, fiind prezumată, așadar, atât apariția unei împrejurări excepționale exterioare contractului care face excesiv de oneroasă executarea acestuia, intervenită după încheierea contractului, dar și faptul că această împrejurare nu a putut fi avută în vedere la încheierea contractului și cu privire la care debitorul nu și-a asumat riscul schimbării împrejurărilor, în măsura în care sunt îndeplinite condițiile prevăzute de aceasta, respectiv creșterea cursului valutar cu peste 52,6% față de data încheierii contractului, instanța este obligată să constate intervenirea impreviziunii, în urma verificării îndeplinirii condiției prevăzute de acest text.

Astfel, la data încheierii contractului de credit () cursul de schimb valutar publicat de Banca Națională a României era de 1CHF=2,3667 lei, iar la data formulării notificării din 16.11.2020 cursul era de 1CHF=4,5106 RON, acesta înregistrând o creștere mai mare de 52,6%, fiind așadar îndeplinită și cerința impreviziunii, astfel cum a fost reglementată prin dispozițiile art.4 alin.1 ind.1 lit. a din Legea nr.77/2016.

Ca atare, întrucât pe parcursul executării contractului a intervenit impreviziunea ca urmare a creșterii cursului valutar cu mai mult de 52,6% în mod întemeiat au solicitat debitorii, în principal, reechilibrarea contractului la noua situație economică, iar în subsidiar, încetarea contractului de credit prin transferul dreptului de proprietate asupra imobilului ipotecat către creditor, contestația urmând a fi respinsă, ca neîntemeiată.

Privitor la **cererea reconvențională**, instanța constată că acțiunea formulată de debitori, întemeiată pe prevederile Legii nr.77/2016, fie că se solicită pronunțarea unei hotărâri prin care să se constate stingerea obligațiilor născute din contractul de credit ipotecar și să se transmită dreptul de proprietate către creditor, fie să se procedeze la adaptarea contractului în vederea echilibrării riscurilor izvorând din contractul de credit este subsecventă, astfel cum rezultă din interpretarea prevederilor Legii nr.76/2016, pe de o parte, soluției definitive pronunțate în contestația formulată de creditor ori neformulării unei astfel de contestații, pe de altă parte, conduitei creditorului de a refuza să se prezinte la notarul public în vederea încheierii actului de dare în plată ori de a refuza să procedeze la adaptarea contractului de credit, soluții care constituie regula în materia acestui act normativ, doar în cazul eșecului acestor căi prevăzute de legiuitor, debitorul urmând a se adresa instanței de judecată.

Prin urmare, apreciind că la acest moment procesual, când contestația formulată de creditoare împotriva notificării de dare în plată nu este definitivă, iar conduita creditoarei contestatoare în cazul respingerii definitive a contestației nu poate fi cunoscută, instanța apreciază că cererea reconvențională principală în adaptarea contractului de credit încheiat între părți și cererea reconvențională subsidiară în încetarea contractului de credit prin transferarea către creditoare a dreptului de proprietate asupra imobilului ipotecat sunt premature formulate, urmând a admite excepția invocată din oficiu, cu consecința respingerii cererii reconvenționale, ca prematur formulată.

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

Respinge contestația formulată de creditoarea , persoană juridică , cu sediul în , înregistrată la

Operator de date cu caracter personal nr. 2891

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (Regulamentul general privind protecția datelor). Persoanele cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul general privind protecția datelor și cu respectarea art. 71-74 Cod civil.



cu sediul procesual ales în [REDACTED]
[REDACTED] în contradictoriu cu intimații [REDACTED] CNP
[REDACTED] și [REDACTED], CNP [REDACTED], ambii cu domiciliul în
București, sector 2, [REDACTED], cu domiciliul procesual
ales la Cabinet de avocat Burada Alexandra în București, bd. Pache Protopopescu nr.31, et.2,
ap.3, sector 2, ca neîntemeiată.

Admite excepția de prematuritate a cererii reconvenționale, invocată din oficiu.

Respinge cererea reconvențională formulată de intimații [REDACTED] și [REDACTED]
[REDACTED] în contradictoriu cu contestatoarea [REDACTED], ca prematur formulată.

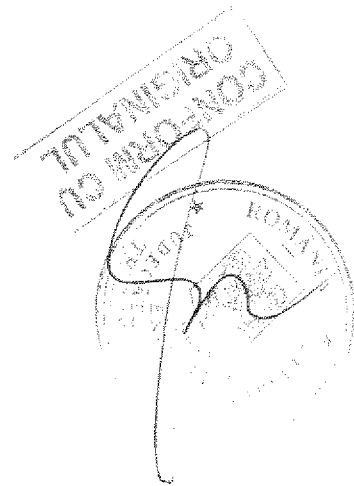
Cu drept de apel în termen de 15 zile lucrătoare de la comunicare. Cererea de apel se
depune la Judecătoria Sectorul 2 București.

Pronunțată astăzi, 12.03.2021, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea
grefei instanței.

Președinte
Sîrbu Ioana-Adriana

Grefier,
Vițălaru Iuliana

Red.-thred. S.I.A.-V.I./24.03.2021/5ex.
Com. V.I./3 ex.



Operator de date cu caracter personal nr. 2891

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (Regulamentul general privind protecția datelor). Persoanele cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră în posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal în condițiile prevăzute de Regulamentul general privind protecția datelor și cu respectarea art. 71-74 Cod civil.