



ECLI:RO:JD [REDACTED]  
Dosar nr: [REDACTED]

ROMANIA  
JUDECATORIA SECTORULUI 2 BUCUREȘTI – SECȚIA CIVILĂ  
SENTINȚA CIVILĂ NR. 11043

Sedința Publică din data de 19.10.2017

Instanța constituită din:

Presedinte: [REDACTED]

Grefier: [REDACTED]

Pe rol se afla soluționarea cauzei civile având ca obiect *actiune in constatarea dării in plata* Legea 77/2016, privind pe reclamantele [REDACTED] și [REDACTED], in contradictoriu cu parata OTP [REDACTED], prin reprezentant legal OTP [REDACTED].

Dezbaterile orale au avut loc in sedința publică din data de 29.09.2017 și au fost consemnate in incheierea de la acea data, care face parte integrantă din prezenta sentința, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amanat pronunțarea la data de 05.10.2017 și la data de 19.10.2017, când a hotărât următoarele:

INSTANȚA

**Deliberand asupra cauzei civile de fata, constata urmatoarele:**

Prin cererea inregistrata pe rolul Judecatoriei Sector 2 Bucuresti, la data de 06.10.2016 sub nr. 284 [REDACTED], reclamantele [REDACTED] și [REDACTED] in contradictoriu cu parata OTP [REDACTED] prin reprezentant legal OTP [REDACTED] S [REDACTED] au solicitat instantei ca prin hotararea ce se va pronunța sa se constate stingerea obligatiilor nascute din contractul de credit nr. [REDACTED] 16/27.06.2008 prin efectul dării in plata al imobilului adus in garanție.

In motivarea in fapt a cererii, reclamantele au aratat ca au incheiat cu banca contractul de credit nr. [REDACTED] 16/27.06.2008, contract de credit ce a fost garantat cu imobilul situat in [REDACTED], iar scopul contractului a fost acela de achiziționare a imobilului asupra caruia s-a instituit garanția.

Reclamantele au aratat ca in cauza sunt intrunite condițiile prevazute de art.4 din Legea nr.77/2016 și a notificat parata sa se prezinte la biroul notarului public Monica Pop si Asociatii, notificarea care nu a fost contestata de catre parata.

In drept: Legea nr.77/2016.

La data de 09.11.2016, parata O [REDACTED] a depus la dosar intampinare prin care a solicitat sesizarea Curtii Constitutionale in vederea soluționării excepției de neconstitucionalitate a Legii 77/2016 in ansamblul sau.

Totodata a aratat ca actiunea inregistrata pe rolul acestei instante nu indeplineste condițiile de admisibilitate prevazute de Legea nr. 77/2016 și ca debitorul a formulat direct cererea de chemare in judecata cu incalcarea art.4 din Legea nr.77/2016.

1

Operator de date cu caracter personal nr. 2891

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Legii nr. 677/2011. Persoanele cărora li se adresează prezentul înscris, precum și terțele persoane care intră in posesia acestuia au obligația de a proteja, conserva și folosi datele cu caracter personal in condițiile prevazute de Legea nr. 677/2011 și cu respectarea art. 71-74 C.civ.



Prin incheierea de sedinta din data de 07.04.2017 instanta a respins ca inadmisibila cererea de sesizare a Curtii Constitutionale.

**Analizand inscrisurile existente la dosar, instanta retine urmatoarele:**

Intre parti s-a incheiat contractul de credit nr. [redacted] 27.06.2008, prin care s-a acordat reclamantelor suma de 167967 CHF, contract de credit ce a fost garantat cu imobilul situat in [redacted]

Prin notificarea inregistrata la sediul contestatoarei (f.79-85) se comunica paratei faptul ca reclamantele au luat decizia de a-i transmite acesteia dreptul de proprietate a imobilului situat mai sus, invitand contestatoarea sa se prezinte la sediul notarului public [redacted] vederea incheierii actului translativ de proprietate.

Parata nu a inteles sa conteste indeplinirea conditiilor de admisibilitate a procedurii reglementate de Legea nr.77/2016 in termen de 10 zile de la comunicarea notificarii in conditiile art. 7 din Legea nr.77/2016

In drept, pentru a opera stingerea obligatiilor debitorilor trebuie indeplinite cumulativ conditiile stabilite de art. 4 din Legea77/2016 respectiv:

a. creditorul si consumatorul fac parte din categoriile prevazute la art. 1 alin. (1), astfel cum acestea sunt definite de legislatia speciala;

b. cuantumul sumei imprumutate, la momentul acordarii, nu depasea echivalentul in lei al 250.000 euro, suma calculata la cursul de schimb publicat de catre Banca Nationala a Romaniei in ziua incheierii contractului de credit;

c. creditul a fost contractat de consumator cu scopul de a achizitiona, construi, extinde, moderniza, amenaja, reabilita un imobil cu destinatie de locuinta sau, indiferent de scopul pentru care a fost contractat, este garantat cu cel putin un imobil avand destinatia de locuinta;

d. consumatorul sa nu fi fost condamnat printr-o hotarare definitiva pentru infractiuni in legatura cu creditul pentru care se solicita aplicarea prezentei legi.

De asemenea, prin Decizia nr. 623 din 25.10.2016, Curtea Constitutionala a Romaniei s-a pronuntat asupra exceptiei de neconstitutionalitate a dispozitiilor Legii nr.77/2016, iar prin aceasta decizie a admis exceptia de neconstitutionalitate si a constatat ca sintagma „precum si din devalorizarea bunurilor imobile” din art.11 teza intai din Legea nr.77/2016 privind darea in plata a unor bunuri imobile in vederea stingerii obligatiilor asumate prin credite este neconstitutională si, de asemenea, a retinut ca prevederile din art.11 teza intai raportate la art. 3 teza a doua, art.4, 7 si 8 din Legea nr.77/2016 privind darea in plata a unor bunuri imobile in vederea stingerii obligatiilor asumate prin credite sunt constitutionale in masura in care instanta judecatoreasca verifica conditiile referitoare la existenta impreviziunii.

In consecinta, instanta trebuie sa procedeze la analiza conditiilor stabilite de Legea nr.77/2016 si a aspectelor retinute in cuprinsul Deciziei Curtii Constitutionale nr. 623 din 25.10.2016.

a) Conditia prevazuta de art.4 alin.1 lit.a) din Legea nr.77/2016:

Instanta retine ca reclamantele indeplinesc prima conditie prevazuta de art.4 alin.1 lit.a) din Legea nr.77/2016, respectiv reclamantele au calitatea de consumator. In cauza sunt incidente prevederile dispozitiile art. 1 din Legea nr.77/2016, potrivit carora „Prezenta lege se aplica raporturilor juridice dintre consumatori si institutiile de credit, institutiile financiare nebancale sau cesionarii creantelor detinute asupra consumatorilor. (2)

2

Operator de date cu caracter personal nr. 2891

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Legii nr. 677/2011.

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 Legea nr. 677/2011 și cu respectarea art. 71-74 C.civ.



*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”.*

Potrivit art. 2 alin. 1 din Legea nr. 193/2000 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 sau liberale.

Reclamantele au calitatea de consumator, în înțelesul disp. art. 2 alin. 1, iar parata este profesionist, perfectând contractul de credit în cadrul unei activități comerciale, potrivit disp. art. 2 alin. 2 din Legea nr. 193/2000.

În lipsa altor elemente care să determine o altă concluzie, se reține că reclamantele au acționat la încheierea contractului de credit în calitate de consumator și a continuat să acționeze în aceeași calitate până la data transmiterii notificării.

b) 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, suma calculată la cursul de schimb publicat de către Banca Națională a României în ziua încheierii contractului de credit.

c) Condiția prevăzută de art. 4 alin. 1 lit. c) din Legea nr. 77/2016:

În conformitate cu dispozițiile art. 4 pct 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;”*

În ceea ce privește art. 4 alin. 1 lit. c) din Legea nr. 77/2016 parata a invocat ca motiv de inadmisibilitate faptul că suma de bani nu a fost împrumutată de reclamante în scopul de a achiziționa, 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.

Se va respinge ca neîntemeiat acest motiv având în vedere că în speta suma împrumutată a fost achiziționată de reclamante în scopul achiziționării unui imobil cu destinație de locuință așa cum rezultă și din contractul de credit.

Totodată sunt aplicabile disp. art. 4 alin. 1 lit. c) din Legea nr. 77/2016, respectiv *„indiferent de scopul pentru care a fost contractat, este garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință”.*

La dosarul cauzei a fost depusă și o adeverință emisă de Asociația de proprietari prin reprezentant legal prin care se atestă că în imobil nu este sediul social al vreunei persoane juridice. În conformitate cu art. 42 din Legea nr. 230/2007 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari este obligatoriu acceptul asociației de proprietari pentru că într-un imobil cu destinația de locuință să se stabilească sediul social/secundar al unei persoane juridice.

d) Condiția prevăzută de art. 4 alin. 1 lit. d) din Legea nr. 77/2016:

Totodată în speta sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 4 alin. 1 lit. d) din Legea nr. 77/2016, respectiv consumatorul trebuie să nu fi fost condamnat printr-o hotărâre



definitiva pentru infractiuni in legatura cu creditul pentru care se solicita aplicarea prezentei legi.

e) *In ceea ce priveste indeplinirea conditiilor impreviziunii:*

Desi nu a avut o reglementare expresa in sistemul Codului civil din anul 1864 teoria impreviziunii a fost aplicata in practica judiciara, punctul de plecare fiind reprezentat de prevederile art. 970 din Codul civil.

Astfel cum s-a retinut in Decizia Curtii Constitutionale nr. 623 din 25.10.2016 impreviziunea vizeaza nu riscul inerent manifestarii de vointa care insoteste un contract cu executare in timp sau ale carui obligatii sunt supuse unui termen, ci riscul supraadaugat.

Astfel cum a fost configurata in practica judiciara impreviziunea presupune aparitia, dupa incheierea contractului, a unor imprejurari exceptionale, care nu puteau fi avute in vedere in mod rezonabil de catre debitor la momentul incheierii contractului iar aceste imprejurari fac ca executarea contractului sa devina excesiv de oneroasa pentru debitor astfel incat obligarcea sa la executarea obligatiilor ar fi vadit injusta.

Asadar, un prim element care se impune a fi stabilit in cauza il constituie existenta unor imprejurari exceptionale care au determinat ca executarea obligatiilor sa devina excesiv de oneroasa.

In prezenta cauza, supra-evaluarea monedei CHF in raport de data contractarii, ca urmare a crizei economice mondiale, se impun a fi analizate prin raportare la riscul supraadaugat.

La data incheierii contractului de credit, un franc elvetian (CHF) avea valoarea de 2,2746 lei iar la data introducerii cererii de chemare in judecata avea valoarea de 4.0919 lei;

Astfel, revine, asadar, instantei sa aprecieze doua aspecte : pe de-o parte, daca evenimentul survenit ulterior incheierii contractului, ce a determinat aceasta crestere, nu putea fi prevazut, in mod rezonabil, la data incheierii contractului in privinta amplitudinii si efectelor sale; pe de alta parte, daca aceasta crestere face excesiv de oneroasa executarea obligatiilor reclamantei.

In ceea ce priveste cresterea spectaculoasa a valorii monedei CHF, aceasta s-a produs ca urmare a crizei economice mondiale. Or, desi existau mai mult analize financiare pe piata care prospectau o posibila criza economica, este incontestabil ca amploarea acesteia nu a putut fi determinata in mod rezonabil la momentul incheierii contractului de catre parti. De asemenea, se retine ca, potrivit doctrinei pentru a fi verificata aceasta conditie, intereseaza ca imprevizibilitatea, precum si aspectul economico-financiar – care trebuie sa caracterizeze efectul asupra contractului – sa se raporteze nu atat la natura sau cauza evenimentului, cat mai ales la efectele acestuia asupra executarii obligatiilor contractuale.

Or, prin raportare la alte contracte de credit incheiate in moneda straina, doar moneda CHF a avut o crestere spectaculoasa, ca urmare a deciziei Bancii Centrale a Elvetiei de a nu mai sustine plafonul minim de schimb valutar al francului elvetian fata de euro. Acest fapt a fost un eveniment imprevizibil, exterior contractului, care nu putea fi in sine anticipat de parti la momentul contractarii, motiv pentru care prima conditie este apreciata ca fiind indeplinita.

Referitor la cea de-a doua conditie, instanta constata ca si aceasta se verifica in cauza de fata, o crestere atat de mare a monedei CHF in raport de moneda nationala cauzand o onerozitate excesiva a obligatiilor reclamantei, prin comparatie cu obligatiile bancii.

Pentru aceste motive va admite cererea formulata de catre reclamantele [REDACTED] si [REDACTED] in contradictoriu cu parata O [REDACTED] K [REDACTED] T [REDACTED]



reprezentata de O. FA. [redacted] si va constata ca sunt indeplinite conditiile de admisibilitate prevazute de Legea 77/2016 si Decizia Curtii Constitutionale nr.623/25.10.2016, va constata stingerea obligatiilor nascute din contractul de credit ipotecar nr. [redacted] din 27.06.2008 si va transmite dreptul de proprietate al imobilului situat in [redacted] catre parata.

Situatia personala a reclamantelor, inclusiv fluctuatia veniturilor obtinute de catre acestea nu pot constitui motive de impreviziune astfel cum a fost definita aceasta institutie pe cale doctrinara si jurisprudentiala

**PENTRU ACESTE MOTIVE  
IN NUMELE LEGII  
HOTARASTE**

Admite cererea formulata de catre reclamantele [redacted] si [redacted], ambele cu domiciliul ales – Bucuresti, str. Dr. Nicolae Tomescu 11, et. 1, ap. 2, sector 5, in contradictoriu cu parata O. FA. [redacted] Z. [redacted] reprezentata de O. FA. [redacted] S. [redacted], cu sediul in [redacted].

Constata ca sunt indeplinite conditiile de admisibilitate prevazute de Legea 77/2016 si Decizia Curtii Constitutionale nr.623/25.10.2016, constata stingerea obligatiilor nascute din contractul de credit ipotecar nr. [redacted] din 27.06.2008 si transmite dreptul de proprietate al imobilului situat in [redacted] catre parata.

Cu drept de apel in termen de 7 zile de la comunicare, cerere de apel care se va depune la Judecatoria Sectorului 2 Bucuresti.

Pronuntata in sedinta publica, astazi 19.10.2017.

Presedinte

Grefier



CONFORM CU DECIZIA

5

Operator de date cu caracter personal nr. 2891

Prezentul înscris conține date cu caracter personal ce intră sub protecția Legii nr. 677/2011. 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 Legea nr. 677/2011 și cu respectarea art. 71-74 C.civ.