

Cod ECLI ECLI:RO: [REDACTED]

Dosar nr. [REDACTED]

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA BUFTEA

SENTINȚA CIVILĂ NR. 8152

Ședința publică din data de la 20.12.2017

Instanța constituită din:

Președinte: [REDACTED]

Grefier: [REDACTED]

PENTRU CONFORMITATE

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe contestatorul [REDACTED]

[REDACTED]
formulată în contradictoriu cu intimații [REDACTED] și [REDACTED] ambii
cu domiciliul procesula ales la C.A. Burada Alexandra, sr. Dr. Nicolae Tomescu, nr. 11, et. 1,
sector 5, având ca obiect contestație creditor Legea 77/2016.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din 06.12.2017, fiind consemnate în
încheierea de ședință de la acea dată, parte integrantă din prezenta, când, instanța, având
nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de 20.12.2017, după care la
data de astăzi 20.12.2017 când, în aceeași compunere, a hotărât următoarele:

INSTANȚA

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătorei Buftea la data de
7.09.2017, sub nr. [REDACTED], contestatoarea [REDACTED] solicitat instanței,
în contradictoriu cu intimații [REDACTED] și [REDACTED] ca prin hotărârea ce
o va pronunța să constate că notificarea primită de la intimați nu îndeplinește condițiile de
admisibilitate prevăzute de Legea nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile și
să dispună obligarea intimaților la plata cheltuielilor de judecată, în conformitate cu disp.
art.453 Cod proc. civ.

În esență, contestatoarea a susținut că în cauză nu sunt îndeplinite condițiile
impreviziunii, câtă vreme nu s-a făcut dovada incidenței unei situații excepționale,
imprevizibile, care s-a ivit pe parcursul contractului și care are drept efect un grav
dezechilibru contractual.

În motivare, contestatoarea a arătat că între părți a fost încheiat contractul de credit nr.
[REDACTED] 2007 prin care banca a acordat intimaților un credit în sumă de
138570 CHF, având termen de rambursare 23 ani. În vederea acordării creditului, debitorul și
codebitorul au instituit favoarea băncii o garanție constând în ipoteca asupra bunului imobil
reprezentat de apartamentul situat în [REDACTED]

A menționat contestatoarea că intimații nu au avut întârzieri la plata ratelor și nu au
formulat cereri de reeșalonare sau de suspendare a plății ratelor, cu toate acestea, la data de
27.11.2015 au transmis băncii notificarea prin care au solicitat predarea în contul creanței a
imobilului, în temeiul prevederilor Legii nr. 77/2016.

Contestatoarea a învederat instanței că, în ceea ce privește condițiile de admisibilitate
ale procedurii prevăzute de legea 77/2016, acestea trebuie raportate și analizate atât prin
prisma condițiilor specifice detaliate de art. 4 din lege precum și cât prin prisma Deciziei
Curții Constituționale nr. 623/25.11.2016 potrivit căreia prevederile art. 11 teza I raportate la
art.3 teza a II-a, art. 4, art.7 și art.8 din Legea nr. 77/2016 sunt constituționale în măsura în
care instanța de judecată verifică condițiile referitoare la existența impreviziunii.

A menționat intimata că în speță nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege pentru
aplicarea teoriei impreviziunii având în vedere că fluctuația permanentă a cursului de schimb

valutar este un risc incert contractului de credit, pe care clientul trebuia să îl conștientizeze, iar banca nu a avut nici un control asupra acestuia. Pe de altă parte, susține contestatoarea, banca a dat dovadă de bună credință și a oferit clienților cu credite în CHF posibilitatea conversiei creditului în altă monedă și discount-uri personalizate, intimațiilor fiindu-le propusă o reducere de 25% și conversia creditului în lei. În ceea ce privește neasumarea riscului contractului de către partea lezată, contestatoarea susține că intimații au fost informați și au acceptat clauza contractuală prevăzută la art. 13 lit. b din contract, potrivit căreia a exonerat banca de orice pretenție în legătură cu efectele nefavorabile ale fluctuațiilor cursului de schimb valutar.

Totodată contestatoarea a arătat că trebuie făcută distincția între debitorii care nu mai vor să plătească ratele și cei care efectiv nu mai pot să le plătească, iar debitorii din cauza de față au vrut să beneficieze de dispozițiile unei legi care nu le este aplicabilă.

În drept au fost invocate disp. art. 7 din legea 77/2016 și prev. Cod pr. civilă.

În probatoriu, au anexat în copie, notificarea nr. [REDACTAT], adeverință de venit, cupon pensie, raport de evaluare imobil, cerere credit ipotecar, contract de credit, contract de ipotecă, oferta de reducere și conversie, scadențar, alte înscrisuri.

Intimații au depus la data de 11.10.2017, prin intermediul Serviciului registratură, întâmpinare prin care au solicitat respingerea, ca neîntemeiată, a contestației formulate de bancă, iar pe cale de consecință să se dispună fie încetarea contractului de credit, fie adaptarea sa.

Cu privire la condițiile de admisibilitate a notificării, intimații au arătat că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 1, 4 și 7 din Legea nr. 77/2016, aceștia având calitatea de consumatori și contractând creditul pentru achiziția unei locuințe, respectiv apartamentul situat în [REDACTAT] suprafață de [REDACTAT] mp, asupra căruia au decis să transfere dreptul de proprietate băncii.

Referitor la condițiile impreviziunii, astfel cum au fost configurate de Curtea Constituțională în Decizia nr. 623/2016 și apoi prin Decizia nr. 62/2017, intimații au precizat că la momentul finanțării (17.09.2007) rata de schimb pentru 1 CHF era de 2.0600 lei, astfel că la momentul acordării creditului debitorii datorau suma de 285454,20 lei. În momentul notificării, soldul creditului în echivalent lei este de 403271 lei (în CHF soldul este de 98939,75 CHF) după ce s-au efectuat plăți în valoare totală de 105843 CHF (aproximativ 390.000 lei).

Au mai arătat intimații că la data semnării contractului de credit, cuantumul ratei lunare pe care o aveau de achitat era de 1833 lei, iar la data transmiterii notificării rata lunară era de 3.647 lei.

În ceea ce privește valoarea de piață a imobilului care face obiectul contractului de ipotecă, potrivit contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. [REDACTAT] acesta valora 117810 euro iar în prezent, susțin intimații că, potrivit grilei notariale pe anul 2017 imobilul nu valorează mai mult de 50000 Euro.

În continuare au arătat că evenimentul neprevăzut care a cauzat schimbarea circumstanțelor în detrimentul părții dezavantajate (consumatorul) este deprecierea monedei Leu în conexiune cu moneda franc elvețian, fenomen definit ca hipervalorizarea francului elvețian și care este rezultatul unei aprecieri constante și a unor fenomene macro economice care nu puteau fi prevăzute la data încheierii contractului. Riscul supraadăugat, susțin intimații, este însăși supra aprecierea francului elvețian și nu are legătură cu situația materială a debitorilor, însă a produs un dezechilibru major al prestațiilor reciproce ale părților, în detrimentul împrumutaților. Astfel, condițiile existente la momentul acordării creditului s-au modificat fundamental iar în prezent debitorii sunt obligați la prestații vădit disproporționate față de cele în considerarea cărora și-au manifestat voința de a contracta.

Au mai susținut intimații că este necesar ca instanță să constate că efectele crizei economice care a început în anul 2008, cu repercusiuni directe asupra evoluției monedei CHF nu puteau fi prevăzute de părți și au avut un caracter excepțional prin comparație cu evoluția previzibilă a unei monede sau a unui contract încheiat în valută.

Efectele schimbării circumstanțelor – creșterii exagerate a cursului de schimb valutar - au fost majore, executarea contractului devenind excesiv de împovăraătoare pentru debitori, care obțin venituri în lei (iar rata lunară a crescut de la 1833 lei în luna septembrie 2007 la 3647 lei în luna iulie 2017). Aceștia susțin că sunt captivi financiar, deoarece nu au acces la o refinanțare (soldul fiind mai mare decât valoarea imobilului) și nici la rambursarea anticipată a creditului.

Referitor la oferta băncii, intimați au precizat că reducerea de 25% și conversia în lei ar fi condus la un debit principal de 342530 lei, mai mare decât suma împrumutată (284248 lei) în condițiile în care, timp de 9 ani debitorii au efectuat plăți în cuantum total de 380.000 lei.

În drept au fost invocate disp. art. 205, 201 alin. 4, 207, 254, 293 NCPC, art.453 NCPC, Legea 77/2016.

În dovedire, intimații au solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

La data de [redacted] intimata a depus la dosar, prin intermediul Serviciului registratură, răspuns la întâmpinare (filele 346-352).

Sub aspectul probatoriului, instanța a încuviințat părților proba cu înscrisurile depuse la dosar.

Analizând cererea dedusă judecătii, în raport de materialul probator administrat în cauză instanța reține următoarele:

În fapt, între intimații [redacted], în calitate de împrumutat, [redacted], în calitate de codebitor pe de o parte și contestatoarea [redacted], în calitate de bancă, pe de altă parte s-a încheiat contractul de credit ipotecar nr. [redacted] din data de [redacted] (filele 76-82) având ca obiect acordarea unui credit în valoare de 138570 CHF, destinația creditului fiind achiziționarea unui apartament situat în [redacted].

Asupra acestui imobil a fost instituită în favoarea creditorului o ipotecă, după cum rezultă din contractul de ipotecă autentificat sub nr. [redacted] (filele 83-87).

Potrivit scadențarului generat la data de 25.09.2007 (f.96-117), suma de 138570 CHF urma să fie rambursată în 276 luni, în rate lunare egale în cuantum de 889,52 CHF, suma totală plătită băncii (rată plus dobândă) fiind de 245507,32 CHF.

La 25.08.2016, intimații au notificat contestatoarea în temeiul Legii nr. 77/2016 în vederea dării în plată a imobilului ipotecat (filele 21-31)

Întrucât [redacted] a formulat contestație împotriva notificării, urmează a fi analizate de instanță condițiile de admisibilitate prevăzute de Legea nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite.

Această lege a făcut obiectul mai multor sesizări ale Curții Constituționale cu privire la excepția de neconstituționalitate atât a legii în integralitate, cât și a majorității dispozițiilor sale, fiind pronunțată Decizia nr. 623/2016, publicată în Monitorul Oficial al României la 18.01.2017, general obligatorie de la data publicării în Monitorul Oficial al României potrivit art. 147 alin.4 din Constituția României.

În paragraful 132 al deciziei nr. 623/2016 s-a prevăzut expres faptul că „*atât dispozitivul, cât și considerentele prezentei decizii sunt general obligatorii, potrivit dispozițiilor art. 147 alin. (4) din Constituție, și se impun cu aceeași forță tuturor subiecților de drept*”.

Potrivit deciziei arătate, sintagma "*precum și din devalorizarea bunurilor imobile*" din art. 11 teza întâi din Legea nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite este neconstituțională, iar prevederile din art. 11 teza întâi raportate la art. 3 teza a doua, art. 4, 7 și 8 din Legea nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite sunt constituționale în măsura în care instanța judecătorească verifică condițiile referitoare la existența impreviziunii.

Din considerentele deciziei Curții, instanța reține următoarele:

„114. Cu referire la această critică, Curtea reține, de asemenea, că majoritatea contractelor de împrumut vizate de legea criticată au fost încheiate în perioada 2007-2009, acestor contracte fiindu-le aplicabil cadrul legal de la acea dată. Astfel, dreptul comun îl constituia Codul civil în vigoare la acea dată, iar reglementări suplimentare, specifice domeniului bancar, se regăseau în Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 611 din 14 decembrie 1999. Curtea observă, însă, că Legea nr. 77/2016 se aplică și contractelor care au fost încheiate în baza altor prevederi legale decât cele ale Legii nr. 190/1999. Cu alte cuvinte, și unele credite care nu au fost contractate în scopul achiziționării unor imobile au fost garantate prin instituirea unor ipotecă asupra unor bunuri imobile.

115. Indiferent de textul legal specific în baza căruia au fost încheiate contractele până la data de 1 octombrie 2011, ele se supun reglementării de drept comun, Codul civil din 1864, care, în mod evident, permitea aplicarea teoriei imprevizunii, în temeiul art. 969 și art. 970. Având în vedere că Legea nr. 77/2016 reprezintă o aplicare a teoriei imprevizunii la nivelul contractului de credit, prevederile acesteia nu retroactivează. Cu toate acestea, Curtea observă că legiuitorul a configurat cadrul legal reprezentat de Legea nr. 77/2016 luând în considerare o impreviziune aplicabilă ope legis pentru toate contractele de credit în derulare, deformând condițiile aplicării imprevizunii.

116. Astfel, art. 11 teza întâi din Legea nr. 77/2016 prevede că dispozițiile legii se aplică tuturor contractelor în curs de derulare, fără a lua în considerare situația debitorilor, precum și specificul contractelor de credit încheiate și fără a face o diferențiere între debitorii de bună-credință și cei de rea-credință, între cei care nu mai pot să plătească și cei care nu mai vor să plătească. Cu alte cuvinte, deși în expunerea de motive se face referire la persoanele fizice care nu dispun de mijloacele necesare achitării creditului către instituția de credit, legea se aplică fără distincție celor două categorii de debitori menționați. Curtea reține, însă, că darea în plată intervine numai dacă în termenul de 30 de zile prevăzut de art. 5 alin. (3) din Legea nr. 77/2016 părțile contractului nu ajung la un acord, respectiv dacă negocierea întemeiată pe art. 969 și art. 970 din Codul civil eșuează. Însă, o astfel de instituție a imprevizunii aplicabilă ope legis pentru toate contractele încheiate până la data intrării în vigoare a Legii nr. 77/2016 nu poate fi recunoscută, fiind în contradicție cu prevederile constituționale ale art. 1 alin. (3) privind statul de drept, art. 1 alin. (5) în componenta sa privind calitatea legii, cele ale art. 21 alin. (3) privind dreptul la un proces echitabil, precum și cele ale art. 124 privind înfăptuirea justiției. În aceste condiții, prevederile legale criticate nu sunt clare, permițând interpretări contradictorii cu privire la posibilitatea instanței judecătorești de a verifica îndeplinirea condițiilor privind existența imprevizunii. Or, posibilitatea părților din contractele respective de a prezenta situația de fapt dintr-un dosar în fața unei instanțe judecătorești este absolut necesară având în vedere că judecătorul trebuie să verifice această situație, astfel încât instituția dării în plată să nu fie un instrument discreționar pus la dispoziția doar a unei părți și, astfel, să dezechilibreze raportul contractual. Numai în acest fel se poate asigura, în aceste cazuri, respectarea principiului egalității armelor în cadrul procesului civil.

117. Astfel, din analiza prevederilor legii criticate rezultă că legiuitorul înlătură posibilitatea controlului judecătoresc în ceea ce privește îndeplinirea condițiilor specifice imprevizunii, respectiv condițiile cu caracter obiectiv referitoare la cauza schimbării circumstanțelor (existența situației neprevăzute) sau la cuprinsul contractului (absența unei clauze de adaptare a contractului) și condițiile cu caracter subiectiv referitoare la atitudinea/conduita părților contractante (lipsa culpei debitorului în executarea contractului) sau la efectele schimbării circumstanțelor (caracterul licit al neexecutării obligațiilor contractuale). Legiuitorul se limitează la a stabili condițiile premisă ale incidenței noului cadru normativ, care se pot constitui eventual în condiții de admisibilitate a cererii introductive de instanță, alături de dovada parcurgerii procedurii prealabile a notificării, fără a reglementa nicio condiție specifică imprevizunii. Cu alte cuvinte, legiuitorul stabilește o impreviziune aplicabilă ope legis, convertind situația premisă în efect consumat, fără evaluarea niciuneia dintre condițiile obiective sau subiective care caracterizează

impreviziunea contractuală. Consecința directă este modificarea contractului în baza legii, intervenția judecătorului fiind una strict formală, limitată la verificarea condițiilor de admisibilitate a cererii, a căror întrunire cumulativă are ca efect direct darea în plată. Așa fiind, legea criticată înlătură controlul efectiv al instanței cu privire la starea de fapt, respectiv cu privire la cauza și efectele schimbării circumstanțelor de executare a contractului, dând prevalență unei presupuse stări de criză a contractului în privința debitorului. În mod implicit, legea rupe echilibrul contractului, instituind o prezumție absolută a incapacității de executare a contractului de către debitor, și elimină orice remediu judiciar prin atribuirea unui rol formal judecătorului cauzei, care este ținut de litera legii.

119. Așadar, singura interpretare care se subsumează cadrului constituțional în ipoteza unei reglementări generale a impreviziunii în executarea contractelor de credit este cea potrivit căreia instanța judecătorească, în lipsa acordului dintre părți, are competența și obligația să aplice impreviziunea în cazul în care constată că sunt îndeplinite condițiile existenței acesteia. Curtea mai reiterează faptul că, față de cadrul legal existent la data încheierii contractelor de credit, prevederile legale criticate trebuie să se aplice doar debitorilor care, deși au acționat cu bună-credință, în conformitate cu prevederile art. 57 din Constituție, nu își mai pot îndeplini obligațiile ce rezultă din contractele de credit în urma intervenirii unui eveniment exterior și pe care nu l-au putut prevedea la data încheierii contractului de credit.

120. În aceste condiții, Curtea constată că prevederile art. 11 teza întâi raportate la cele ale art. 3 teza a doua, art. 4, art. 7 și art. 8 din Legea nr. 77/2016 sunt constituționale numai în măsura în care instanța judecătorească, în condițiile manifestării opoziției creditorului, poate și trebuie să facă aplicarea teoriei impreviziunii la contractele în derulare. Astfel, din punct de vedere procedural, instanța judecătorească, în condițiile formulării contestației de către creditor sau a acțiunii în constatare de către debitor, va verifica îndeplinirea condiției notificării creditorului conform celor prevăzute de Legea nr. 77/2016, îndeplinirea criteriilor prevăzute de art. 4 din lege, aplicând în mod obligatoriu teoria impreviziunii în cadrul art. 7 din lege, respectiv art. 8 ori în cadrul art. 9 din aceeași lege.

121. Instanța judecătorească care, în condițiile legii, este independentă în aprecierea sa va putea face aplicarea impreviziunii până la limita superioară impusă de Legea nr. 77/2016 (predarea imobilului și ștergerea datoriilor principale și accesorii). Cu alte cuvinte, în lipsa acordului părților și în temeiul art. 969 și art. 970 din Codul civil din 1864, respectiv al Legii nr. 77/2016, instanța judecătorească va pronunța o hotărâre prin care va dispune fie adaptarea contractului în forma pe care o decide, fie încetarea sa.”

Prin urmare, condițiile ce trebuie îndeplinite cumulativ de către debitor sunt cele prevăzute de art. 4, 5 și 11 din Legea nr. 77/2016, astfel cum au fost interpretate prin considerentele deciziei nr. 623/2016 pronunțată de Curtea Constituțională.

Aceste condiții sunt:

1. creditorul și consumatorul să facă parte din categoriile prevăzute la art. 1 alin. (1), astfel cum acestea sunt definite de legislația specială – art. 4 alin.1 lit. a coroborat cu art. 1;
2. cuantumul sumei împrumutate, la momentul acordării, să nu depășească 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 - art. 4 alin.1 lit. b;
3. creditul să fi 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, să fie garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință – art. 4 alin.1 lit. c;
4. consumatorul să nu fi fost condamnat printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care se solicită aplicarea prezentei legi – art. 4 alin.1 lit. d;

5. consumatorul să fi notificat creditorul potrivit art. 5 alin.1 din lege;
6. să fie îndeplinite condițiile impreviziunii, astfel cum sunt acestea prevăzute expres prin considerentele deciziei nr. 623/2016 (paragrafele 116-177 din decizie).

În ipoteza contestării respectivelor condiții de către creditor, acestea sunt verificate de către instanța de judecată, în procedura contestației reglementate de art. 7 din lege.

Instanța reține în primul rând că nu s-a invocat de către contestatoarea [REDACTED] neîndeplinirea vreuneia dintre condițiile menționate la punctele 1-5, susținerile băncii privind exclusiv neîndeplinirea cerințelor impreviziunii.

Cu toate acestea, instanța constată că în cauză sunt îndeplinite cerințele enumerate la punctele 1-5, respectiv contestatoarea este o instituție de credit iar intimații au calitatea de consumatori, în accepțiunea 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 ori liberale.*”

Având în vedere că potrivit art. 17 din Legea nr. 193/2000, acest act normativ transpune în dreptul intern prevederile Directivei Consiliului Uniunii Europene 93/13/CEE din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii, pentru interpretarea noțiunii de consumator trebuie avută în vedere și jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene creată în interpretarea acestei directive.

De asemenea, în sentința pronunțată la data de 22 noiembrie 2011 în cauza *Benincasa* (C - 542/99), Curtea de Justiție a Uniunii Europene a reținut că numai contractele încheiate în afara și independent de orice activitate sau finalitate de natură profesională, în scopul exclusiv de satisfacere a propriilor necesități de consum privat ale unui individ, fac parte din regimul particular (...) în materie de protecție a consumatorului, în timp ce o asemenea protecție nu se justifică în cazul unui contract care are ca scop o activitate profesională (punctul 17).

Mai mult, instanța europeană a stabilit mai recent, la 3.09.2015, în cauza *Costea* împotriva SC Volksbank România SA (C-110/14), faptul că „Articolul 2 litera (b) din Directiva 93/13/CEE a Consiliului din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii trebuie interpretat în sensul că *o persoană fizică ce exercită profesia de avocat și încheie un contract de credit cu o bancă, fără ca scopul creditului să fie precizat în acest contract, poate fi considerată „consumator”, în sensul acestei dispoziții, atunci când contractul menționat nu este legat de activitatea profesională a acestui avocat.*”

Instanța reține faptul că intimații sunt persoane fizice care au contractat în nume propriu creditul de față, în vederea achiziționării unui apartament, astfel că există o prezumție simplă, ce nu a fost răsturnată de contestatoare, în sensul că intimații, persoane fizice au acționat în scopuri personale, fără caracter comercial, fiind consumatori.

Condiția prevăzută de art. 4 alin.1 lit. a din Legea nr. 77/1916 este deci îndeplinită în cauză, părțile având calitatea de instituție de credit, respectiv consumator, în sensul prevederilor legilor speciale.

Cea de-a doua condiție este îndeplinită în cauză, valoarea creditului fiind de 138.570 CHF, valoare situată sub pragul legal prevăzut de art. 4 alin.1 lit. b din Legea nr. 77/1916.

A treia condiție, prevăzută de art. 4 lit. c, este de asemenea îndeplinită, scopul creditului fiind menționat expres în contract, respectiv achiziționarea unui imobil.

Destinația de locuință a imobilului achiziționat de intimați rezultă din cuprinsul contractului de credit, al raportului de evaluare și din faptul că apartamentul a devenit domiciliul intimatei [REDACTED]

Intimații au probat îndeplinirea celei de-a patra condiții, prevăzută de art. 4 alin.1 lit. d, aceasta depunând certificate de cazier judiciar din care rezultă că nu sunt condamnați penal (fila 160).

Condiția notificării creditorului contestator este îndeplinită în cauză, astfel cum instanța a reținut în cadrul situației de fapt.

Verificarea îndeplinirii condiției impreviziunii presupune analizarea de către instanța investită cu contestația a tuturor condițiilor pe care instanța de constituțională le arată expres în decizia nr. 623/2016.

Astfel, Curtea a reținut că „sub imperiul Codului civil din 1864 atât doctrina, cât și practica au recunoscut posibilitatea aplicării *teoriei impreviziunii* în cazul în care *un eveniment excepțional și exterior voinței părților ce nu putea fi prevăzut în mod rezonabil de acestea la data încheierii contractului ar face excesiv de oneroasă executarea obligației debitorului.* (...)”

Sub regimul Codului civil din 1864 (aplicabil contractului de credit din dosarul de față) teoria impreviziunii era fundamentată pe prevederile art. 970 care stipulau: *"Convențiile trebuie executate cu bună-credință. Ele obligă nu numai la ceea ce este expres într-însele, dar la toate urmările, ce echitatea, obiceiul sau legea dă obligației după natura sa."*

Așadar, chiar dacă nu era consacrată *in terminis*, din punct de vedere normativ, impreviziunea rezulta din însăși reglementarea de principiu referitoare la contracte, ea fiind justificată prin elementele de bună-credință și echitate ce caracterizează executarea contractelor. Condițiile privind aplicarea impreviziunii au fost decelate în jurisprudență și preluate în mare parte în Codul civil actual, într-o formă aproximativ identică [art. 1.271].

În esență, *impreviziunea intervine când în executarea contractului a survenit un eveniment excepțional și exterior ce nu putea fi prevăzut în mod rezonabil la data încheierii contractului în privința amplitudinii și efectelor sale, ceea ce face excesiv de oneroasă executarea obligațiilor prevăzute de acesta.* Drept urmare, clauzele contractului cu executare succesivă în timp trebuie adaptate în mod adecvat la noua realitate în măsura survenirii unui risc care se circumscrie ideii de impreviziune.

În acest context, Curtea a reținut că determinarea împrejurărilor care justifică aplicarea impreviziunii, concept derivând din buna-credință care trebuie să caracterizeze executarea contractului, trebuie realizată ținându-se cont de ideea de risc al contractului. Acesta trebuie analizat dintr-un punct de vedere bivalent atunci când acesta se materializează; astfel, *contractul în sine presupune un risc inerent* asumat în mod voluntar de cele două părți ale contractului, în baza autonomiei lor de voință, principiu care caracterizează materia încheierii contractului, și *unul supraadăugat* care nu a putut face obiectul în concreto al unei previziuni de către niciuna dintre acestea, risc care trece dincolo de puterea de prevedere a cocontractanților și care ține de intervenirea unor elemente ce nu puteau fi avute în vedere la momentul a quo.

Impreviziunea vizează numai riscul supraadăugat și, în condițiile intervenirii acestuia, este menită să reamenajeze prestațiile la care părțile s-au obligat în condițiile noii realități economice/juridice. Ea nu are drept scop revenirea la prestațiile de la momentul a quo al încheierii contractului de credit sau la riscul acceptat de către părți la același moment, fiind, așadar, străină acestora, dar oferă o bază legală pentru adaptarea sau încetarea contractului. Adaptarea are loc atunci când utilitatea socială a contractului poate fi menținută, pe când *încetarea atunci când în cazul intervenirii noilor condiții contractul își pierde utilitatea socială.* În consecință, Curtea reține că revine, în primul rând, părților obligația de a renegocia contractul, iar, în al doilea rând, renegocierea trebuie să fie una efectivă prin raportare la noua realitate.

Din cele de mai sus rezultă că adaptarea contractului pe parcursul executării sale la noua realitate intervenită echivalază cu menținerea utilității sociale a acestuia, mai precis permite executarea în continuare a contractului prin reechilibrarea prestațiilor. *Evaluarea intervenirii acestui risc trebuie privită și realizată în ansamblu, prin analiza cel puțin a calității și pregătirii economice/juridice a cocontractanților [dihotomia profesionist/consumator], a valorii prestațiilor stabilite prin contract, a riscului deja materializat și suportat pe perioada derulării contractului de credit, precum și a noilor condiții economice care denaturează atât voința părților, cât și utilitatea socială a contractului de credit.* Această evaluare de ansamblu permite stabilirea, pe de o parte, a limitei dintre cele două categorii de riscuri anterior menționate și, pe de altă parte, în funcție de rezultatul la care se ajunge, luarea unei decizii cu privire la soarta contractului. Însă, odată

constată depășirea riscului increment contractului și survenirea celui supraadăugat, intervenția asupra acestuia devine obligatorie și trebuie să fie efectivă, fie în sensul încetării, fie în cel al adaptării sale noilor condiții, ea producând efecte juridice pentru viitor, prestațiile deja executate rămânând câștigate contractului.

De asemenea, Curtea a constatat că regula *pacta sunt servanda* presupune luarea în considerare a unor elemente precum buna-credință și echitatea, în condițiile schimbării fundamentale a condițiilor de executare a contractului. Ca principiu general, echitatea se manifestă sub două aspecte: obiectiv - denumind principiul exactei compensații cu implicarea egalității de tratament - și subiectiv - însemnând luarea în considerare a unei situații particulare, de regulă, slăbiciunea unei părți contractante. Rămânând la același nivel general, funcțiile echității sunt de interpretare și de completare a normelor juridice, inclusiv a voinței exprimate a părților.

Din coroborarea dispozițiilor art. 969 și art. 970 din Codul civil din 1864 rezultă două principii interdependente pe care se întemeiază contractul civil: puterea de lege/forța obligatorie pe care acesta o are pentru părțile contractante, pe de o parte, și buna-credință în executarea acestuia, pe de altă parte. Puterea de lege a contractului vizează nu numai ceea ce contractul prevede expres în clauzele sale, ci și toate urmările, ce echitatea, obiceiul sau legea dă obligației, după natura sa (art. 970 alin. 2 din Codul civil din 1864). Cu alte cuvinte, echitatea, corolar al bunei-credințe, guvernează contractul civil de la nașterea sa până la epuizarea tuturor efectelor, independent de existența unei clauze exprese în cuprinsul contractului. Așadar, executarea unui contract civil este legitimă atâta timp cât este rezultatul întrunirii cumulative a celor două principii (forța obligatorie și executarea cu bună-credință), principii care nu au existență de sine stătătoare, ci se condiționează reciproc. Teoria impreviziunii, fundamentată pe cele două principii, atenuază caracterul obligatoriu al contractului, în măsura în care, pe perioada executării acestuia, intervine o situație imprevizibilă, însă niciuna dintre părțile contractante nu abdică de la obligațiile care îi revin potrivit executării cu bună-credință a contractului. Așadar, echitatea, alături de buna-credință, oferă un fundament al impreviziunii, pornind de la relația existentă între ele.

Prin urmare, potrivit arhitecturii constituționale și legale, în caz de neînțelegere între părți, evaluarea existenței situației neprevăzute (condiție obiectivă) și a efectelor sale asupra executării contractului, a bunei-credințe în exercitarea drepturilor și obligațiilor contractuale ale părților (condiții subiective), precum și a echității (ce presupune atât o latură obiectivă, cât și una subiectivă) trebuie realizată cu maximă rigoare și cade în sarcina instanței judecătorești, organ care beneficiază de garanția de independență și imparțialitate și care, pe această cale, dobândește un rol important în determinarea condițiilor de executare a contractului. Consecința luării în considerare a criteriului bunei-credințe constituie o lărgire a rolului judecătorului în contract, dar securitatea juridică nu va fi pusă în pericol, întrucât intervenția judiciară este limitată de îndeplinirea condițiilor specifice impreviziunii contractuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, Curtea a reținut că impreviziunea constituie doar o aparentă excepție de la principiul autonomiei de voință a părților.

Chiar dacă Legea nr. 77/2016 nu se referă în terminis la impreviziune, *intenția legiuitorului de a face aplicarea instituției impreviziunii reiese din art. 11 teza întâi care face referire la echilibrarea riscurilor izvorând din contractul de credit*, precum și din Expunerea de motive a legii care folosește expresia "criză a contractului". Aceste sintagme trebuie interpretate ca fiind o expresie particularizată la nivelul contractului de credit a teoriei impreviziunii, așa cum a fost enunțată mai sus. *Legiuitorul a avut în vedere reechilibrarea prestațiilor în condițiile în care, pe perioada executării contractului, a intervenit un risc supraadăugat riscului firesc ce însoțește un contract de credit și în care niciuna dintre părți nu este culpabilă de apariția evenimentului.*

Din analiza prevederilor legale rezultă, astfel, că instanța, potrivit art. 4 alin. (1) din lege, verifică îndeplinirea cumulativă a anumitor condiții (persoanele cărora se aplică prevederile legale, cuantumul sumei împrumutate, scopul contractării creditului, lipsa în privința consumatorului debitor a vreunei condamnări pronunțate printr-o hotărâre definitivă

pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care se solicită aplicarea legii) și că, într-o interpretare restrictivă a legii, nu ar avea dreptul la verificarea altor condiții, cum ar fi condițiile privind existența impreviziunii.

În aceste condiții, Curtea a constatat că prevederile art. 11 teza întâi raportate la cele ale art. 3 teza a doua, art. 4, art. 7 și art. 8 din Legea nr. 77/2016 sunt constituționale numai în măsura în care *instanța judecătorească, în condițiile manifestării opoziției creditorului, poate și trebuie să facă aplicarea teoriei impreviziunii la contractele în derulare*. Astfel, din punct de vedere procedural, *instanța judecătorească, în condițiile formulării contestației de către creditor sau a acțiunii în constatare de către debitor, va verifica îndeplinirea condiției notificării creditorului conform celor prevăzute de Legea nr. 77/2016, îndeplinirea criteriilor prevăzute de art. 4 din lege, aplicând în mod obligatoriu teoria impreviziunii în cadrul art. 7 din lege, respectiv art. 8 ori în cadrul art. 9 din aceeași lege.*

121. Instanța judecătorească care, în condițiile legii, este independentă în aprecierea sa *va putea face aplicarea impreviziunii până la limita superioară impusă de Legea nr. 77/2016 (predarea imobilului și ștergerea datoriilor principale și accesorii)*. Cu alte cuvinte, în lipsa acordului părților și în temeiul art. 969 și art. 970 din Codul civil din 1864, respectiv al Legii nr. 77/2016, instanța judecătorească va pronunța o hotărâre prin care va dispune fie adaptarea contractului în forma pe care o decide, fie încetarea sa.”

Raportat la considerentele deciziei Curții Constituționale, instanța urmează a analiza condițiile impreviziunii în cauza de față:

- a) Condițiile obiective presupun, *pe de o parte*, existența unui eveniment viitor care trece dincolo de capacitatea rezonabilă de previziune a părților și *pe de altă parte*, efectul de dezechilibrare gravă a prestațiilor contractuale ale părților.

Întîmări susțin că evenimentele care au apărut după încheierea contractului și pe care nu le-au putut prevedea în mod rezonabil la încheierea acestuia au fost reprezentate de creșterea accelerată a cursului CHF și implicit dublarea ratei lunare, având în vedere că debitorii obțin venituri în lei.

În ceea ce privește creșterea cursului valutar, instanța reține în primul rând că debitorii sunt cei care, în baza principiului autonomiei de voință, au ales să contracteze un împrumut într-o altă monedă decât cea națională, respectiv în CHF. Procedând astfel, implicit debitorii au sperat la șansa unui câștig (scăderea cursului CHF și, prin urmare, plata unei sume mai mici ca urmare a achiziționării CHF pentru achitarea ratei de credit), respectiv și-a asumat riscul unei pierderi (creșterea cursului CHF prin devalorizarea monedei naționale și, în mod subsecvent, creșterea cuantumului ratei de credit).

Este cunoscut și acceptat pentru un consumator obișnuit, obiectiv și rezonabil, de tipul omului prudent și diligent, că există o variație a cursului monedă națională-monedă străină. În același sens, chiar dacă fluctuația cursului monetar este de notorietate, nicio parte contractantă nu poate să prevadă cu exactitate care vor fi diferențele, acestea putând fi atât pozitive cât și negative pentru toate părțile contractante.

Expunerea consumatorului la riscul valutar, ca tip de risc financiar materializat în fluctuații de curs valutar, reprezintă o trăsătură naturală a contractelor de credit în monedă străină. Orice împrumut denominat într-o altă monedă decât cea în care consumatorul obține veniturile, de regulă moneda națională, implică obligația obținerii de către debitor a valutei necesare plății ratelor de credit, pe baza resurselor financiare pe care le are la dispoziție în moneda națională, la cursul valutar la care moneda străină poate să fie procurată.

Pe de altă parte, în ipoteza încheierii unui contract de credit într-o monedă străină, există un *risc inherent* oricărui contract și un *risc supra-adăugat*. Riscul inherent este cel obișnuit, adică cel care implică posibilitatea prevederii și acceptării sale de către părți la momentul încheierii contractului, respectiv o devalorizare sau o valorizare rezonabilă a monedei străine a creditului. Riscul supra-adăugat este cel excepțional, adică cel care nu a putut face obiectul unei previzionări de către niciuna dintre părți, risc care trece dincolo de puterea de prevedere a cocontractanților și care ține de intervenirea unor elemente ce nu puteau fi avute în vedere la momentul încheierii contractului, precum valorizarea exorbitantă a monedei creditului.

Împrejurarea care trebuie analizată se referă la diferența de curs valutar ce poate fi în mod rezonabil previzionată și acceptată de către un observator obiectiv și rezonabil, de tipul omului prudent și diligent, respectiv cea care depășește limitele rezonabilității.

A considera că, indiferent de intensitatea variației monedă națională-monedă străină, debitorul consumator este cel care și-a asumat atât riscul inerent, cât și riscul supra-adăugat, ar însemna golirea de conținut a instituției impredictibilității, ceea ce nu poate fi acceptat.

Contractarea creditului în franci elvețieni în cursul anului 2007 s-a prefigurat a fi mai avantajoasă față de alte oferte de creditare în lei sau în euro. În condițiile în care creditul în franci elvețieni era un produs nou pe piață și în lipsa unor informații corespunzătoare cu privire la moneda în care s-a contractat împrumutul, respectiv cu privire la istoricul evoluției francului elvețian și riscuri generate de variațiile cursului de schimb valutar, întimații s-au obligat să returneze sumele împrumutate la termenele și în cunoscutele menționate în contract, având ca premisă cursul de schimb valutar CHF - leu din perioada respectivă.

Însă, pe parcursul derulării contractului, francul elvețian s-a apreciat într-un mod galopant, astfel că, raportat la moneda națională, valoarea acestuia s-a dublat, cursul de schimb depășind valoarea de 4,00 lei/CHF în luna iulie 2010, cu repercusiuni grave asupra împrumutaților, în ceea ce privește posibilitatea de îndeplinire a obligațiilor de plată a ratelor lunare, cu riscul de a puși în imposibilitatea de executare fortuită a contractului încheiat. Această creștere accelerată a valorii francului elvețian în raport cu moneda națională, precum și cheltuielile generate de mecanismul de schimb valutar, din lei în euro și din euro în franci, lipsa francilor elvețieni de la casele de schimb valutar perioadă mare de timp, diferențele dintre cursul practicat de bancă și casele de schimb valutar și, respectiv cursul stabilit de B.N.R., diferențele dintre cursul de vânzare și cel de cumpărare, au condus la majorarea continuă a costurilor contractului, producând un dezechilibru major al prestațiilor reciproce ale părților, în detrimentul împrumutaților, cu efectul obținerii unor foloase de către banca împrumutătoare fără contraprestație.

Prin urmare, s-a produs o schimbare fundamentală a condițiilor de contractare, astfel că în prezent împrumutații sunt obligați la prestații vădit disproporționate față de cele în considerarea cărora s-a manifestat voința de a contracta (cunoscutele ratei lunare fiind).

Omiterea băncilor de a informa consumatorul asupra riscului de hipervalorizare a CHF, fenomen care era previzibil pentru experții financiari ce activează în cadrul acestora, dat fiind faptul că CHF- ul este o monedă instabilă, iar la momentul încheierii contractului valoarea acestei monede era la un minim istoric, creșterea valorii față de moneda națională fiind inevitabilă, constituie o încălcare a obligației de consiliere, sever sancționată în dreptul european și național întrucât este de natură să angajeze din punct de vedere juridic un consumator plecând de la o imagine deformată a întinderii drepturilor și obligațiilor asumate. Dezechilibrul major care rezultă dintr-un astfel de contract de adeziune constă în imposibilitatea consumatorului de a cunoaște și anticipa mărimea obligațiilor sale. Așa cum se prevede la art. 1 din Legea nr. 193/2000, orice contract încheiat între comercianți și consumatori pentru vânzarea de bunuri sau prestarea de servicii cuprinde clauze contractuale clare, fără echivoc, pentru înțelegerea cărora nu sunt necesare cunoștințe de specialitate.

În speță, instanța constată că la data încheierii contractului de credit (17.09.2007) cursul BNR a fost de 2,0600 lei pentru un CHF, iar la data formulării notificării-25.08.2017, era de 4,0363 lei pentru un CHF. Având în vedere că rata lunară fixă potrivit graficului de rambursare este în cuantum de 889,52 CHF, rezultă că, la data contractării creditului, 17.09.2007 împrumutații aveau de achitat lunar aproximativ 1832 lei, în timp ce la data notificării, 25.08.2017 cuantumul ratei lunare este de aproximativ 3590 lei.

Instanța reține că o astfel de creștere a cursului monedă națională-monedă străină în care a fost acordat creditul, între data încheierii contractului de credit și data formulării notificării, precum cea din speță, reprezintă o variație ce nu ar fi putut fi în mod rezonabil previzionată și acceptată de către un observator obiectiv și rezonabil, de tipul omului prudent și diligent. Această variație nu se încadrează în noțiunea de *risc inerent*, asumat în mod rezonabil de către părți, ci față de caracterul excesiv, trece în sfera *riscului supraadăugat*.

Pentru a reține astfel, trebuie subliniat că, în lipsa unei definiții legislative a noțiunii de onerozitate excesivă, procentul de 50% de mărire a valorii obligației debitorului este propus de către comentatorii Proiectului Codului Privat European ca un criteriu în acest sens.

Materializarea riscului valutar, caracteristică impreviziunii intră în discuție numai în momentul unei depășiri semnificative, excepționale, a limitelor de variație ale cursului previzibile la momentul încheierii contractului, fie ca efect brusc al unui șoc valutar, fie ca efect cumulat al unei depreciere continue, și cu condiția ca această depășire să transforme obligația de rambursare a împrumutului într-una excesiv de oneroasă pentru debitor.

O asemenea fluctuație valutară, aptă să transforme obligația de rambursare a împrumutului într-una excesiv de oneroasă pentru debitor, a existat în speță, intimații fiind ținute să restituie băncii o rată lunară al cărei quantum excede semnificativ valoarea celei previzionate, în mod rezonabil la momentul contractării.

Din motivarea deciziei nr. 623/2016 a Curții Constituționale rezultă că evaluarea intervenirii acestui risc trebuie privită și analizată în ansamblu, prin analiza cel puțin a calității și pregătirii economice/juridice a cocontractanților, a valorii prestațiilor stabilite prin contract, a riscului deja materializat și suportat pe perioada derulării contractului de credit, precum și a noilor condiții economice care denaturează atât voința părților, cât și utilitatea socială a contractului de credit.

În cauză, instanța reține că intimații, în calitate de consumatori, în raport cu profesionistul - bancă, nu au avut pregătirea economică ori juridică necesară pentru a putea prevedea, în mod rezonabil, faptul că s-ar putea dubla cursul valutar al francului elvețian, care la acel moment era ținut în mod artificial la un nivel scăzut, motiv pentru care instanța apreciază că s-a produs în cazul de față un risc supraadăugat.

b) Condiția subiectivă presupune pe de o parte buna-credință a debitorului și, pe de altă parte, imposibilitatea îndeplinirii obligațiilor asumate prin contract.

Astfel, principiul bunei-credințe trebuie să fie avut în vedere de judecător atunci când analizează în concret, la speță, îndeplinirea condițiilor impreviziunii. Mai exact, judecătorul trebuie să analizeze conduita debitorului pentru a stabili, pe baza probelor, dacă acesta nu poate să plătească din motive care nu îi sunt imputabile sau dacă, dimpotrivă, este vorba despre un refuz de plată de rea-credință.

În acest sens, decizia curții stabilește că este necesar să se facă „o diferențiere între debitorii de bună-credință și cei de rea-credință, între cei care nu mai pot să plătească și cei care nu mai vor să plătească” (paragraful 116), să se evalueze buna-credință în exercitarea drepturilor și obligațiilor contractuale ale părților chiar dacă „consecința luării în considerare a criteriului bunei-credințe constituie o lărgire a rolului judecătorului în contract, dar securitatea juridică nu va fi pusă în pericol, întrucât intervenția judiciară este limitată de îndeplinirea condițiilor specifice impreviziunii contractuale” (paragraful 100).

„Curtea mai reiterează faptul că, față de cadrul legal existent la data încheierii contractelor de credit, prevederile legale criticate trebuie să se aplice doar debitorilor care, deși au acționat cu bună-credință, în conformitate cu prevederile art. 57 din Constituție, nu își mai pot îndeplini obligațiile ce rezultă din contractele de credit în urma intervenirii unui eveniment exterior și pe care nu l-au putut prevedea la data încheierii contractului de credit.” (paragraf 119).

Debitorii de rea-credință nu sunt îndreptățiți la remediile oferite de legea specială motivat de faptul că abuzul de drept contractual paralizează dreptul lor la remedii. Astfel, Curtea distinge între neexecutarea culpabilă a contractului și neexecutarea licită a acesteia, prima subsumându-se noțiunii de rea-credință (paragraful 117).

În cauza de față, instanța reține că intimații au o situație financiară care nu le permite să își mai îndeplinească obligațiile asumate prin contractul de credit încheiat cu contestatoarea.

În acest sens, instanța reține că potrivit adeverințelor de venit pe anii 2015 și 2016 (filele 175-176) intimata [redacted] a obținut un venit impozabil de natură salarială de 61536 de lei în 2015, respectiv de 68743 de lei în 2016 (aproximativ 5728 de lei

pe lună). Potrivit adeverinței nr. 175/12.05.2017 (f.188) intimata [REDACTED] are un salariu net de 4500 lei, iar rata lunară este în cuantum de 889CHF (aproximativ 3590 lei).

În condițiile în care rata lunară acoperă mai mult de jumătate din veniturile lunare cumulate ale debitorului principal și codebitorului, iar pe lângă această datorie familia intimaiilor mai are de suportat și alte cheltuieli curente, instanța reține că intimații au făcut dovada că situația lor financiară nu le-ar permite îndeplinirea pe viitor a obligațiilor contractuale asumate, iar această situație nu le-ar putea fi imputată, fiind determinată de cauze exterioare ce nu țin de voința lor.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile impreviziunii, intervenția asupra contractului de credit devine obligatorie și trebuie să fie efectivă, fie în sensul încetării, fie în cel al adaptării sale noilor condiții, ea producând efecte juridice pentru viitor, prestațiile deja executate rămânând câștigate contractului.

Instanța observă că prin considerentele deciziei, Curtea Constituțională a stabilit că, în aplicarea Legii nr. 77/2016, există o *ierarhie a remediilor* în contextul evaluării judiciare, remedii necesare a fi luate în considerare atât de către părți la momentul prezentării la notar-dispozițiile art. 5 și art. 7 alin. 6, cât și de instanța sesizată cu contestația creditorului împotriva notificării de date în plată sau cu acțiunea debitorului întemeiată pe prevederile art. 8 din lege, ca urmare a eșecului negocierii anterioare.

Curtea Constituțională a mai stabilit că instanța va decide soluția pe care o va dispune cu privire la soarta contractului după cum se menține sau nu utilitatea socială a acestuia. Cu alte cuvinte, adaptarea are loc atunci când utilitatea socială a contractului poate fi menținută, mai precis, „poate fi executat în continuare prin reechilibrarea prestațiilor” (paragraful 98), pe când încetarea are loc atunci când contractul își pierde utilitatea socială.

În cauză, o reechilibrare a prestațiilor prin împărțirea riscului supraadăugat între debitor și creditor nu ar permite executarea în continuare a contractului și menținerea utilității sociale a acestuia. Ca atare, singura soluție care se impune este încetarea contractului prin dare în plată a imobilului ipotecat. Această soluție este în acord cu principiul echității de care instanța constituțională a stabilit că trebuie să se țină seama atunci când se decide soarta viitoare a contractului cu privire la care s-a constatat îndeplinirea condițiilor impreviziunii.

Pentru a decide astfel instanța reține că potrivit scadențarului generat la data de 25.09.2007 (f.96-117), suma de 138570 CHF urma să fie rambursată în 276 luni, în rate lunare egale în cuantum de 889,52 CHF, suma totală plătită băncii (rată plus dobândă) fiind de 245507,32 CHF.

Potrivit graficului de rambursare din data de 22.08.2017, intimații mai aveau de restituit băncii suma de 141803,97 CHF din totalul de 245507 CHF, așadar, până la momentul transmiterii notificării de dare în plată intimații au achitat aproximativ 103704 CHF.

Întrucât debitorii au achitat mai bine de 1/2 din creditul contractat și au suportat riscul supra-adăugat aferent acestei perioade, având în vedere și imposibilitatea lor de plată, generată de dublarea ratei lunare este echitabil ca banca contestatoare să recupereze restul creanței prin valorificarea bunului pe care a înțeles să îl solicite drept garanție și să suporte o parte din riscul supra-adăugat generat de creșterea cursului CHF, care nu se îndepărtează cu mult de la procentul de risc suportat de intimați.

Reținând că sunt îndeplinite toate condițiile pentru darea în plată a imobilului adus drept garanție prevăzute de Legea 77/2016 și de decizia Curții Constituționale 623/25.10.2016 și față de caracterul special al acestei reglementări, care derogă de la dreptul comun, instanța constată că în cadrul acestei proceduri nu este necesară verificarea condițiilor prevăzute de codul de procedură fiscală sau de legea 230/2007 pentru transferul dreptului de proprietate.

Pentru toate aceste considerente, instanța va respinge contestația ca neîntemeiată

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

Respinge contestația formulată de contestatoarea O. B. R. SA cu sediul ales la [redacted] în contradictoriu cu intimații [redacted] și [redacted] ambii cu domiciliul procesula ales la C.A. Burada Alexandra, sr. Dr. Nicolae Tomescu, nr. 11, et. 1, sector 5, ca neîntemeiată.

Respinge cererea privind obligarea intimaților la plata cheltuielilor de judecata, ca neîntemeiată.

Cu drept de apel în termen de 15 zile de la comunicare.

Cererea de apel se depune la Judecătoria Buftea.

Pronunțată în sesiune publică astăzi, 27.12.2017.

Presedinte

[redacted]

Grefier

[redacted]

[redacted]