

Cod ECLI ECLI:RO:JDS

Dosar nr.

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SECTORUL 5 BUCUREȘTI

Sentința civilă nr. 8034

Ședința publică de la 13 noiembrie 2017

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE -

GREFIER -

Pe rol soluționarea cauzei civile privind pe contestatoarea pe intimații, având ca obiect contestație creditor Legea 77/2016.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de , fiind consemnate în încheierea de ședință de la acca dată, care face parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de , la și apoi la 13.11.2017, când a hotărât următoarele:

INSTANȚA

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de sub nr. contestatoarea a chemat în judecată pe intimații pentru ca prin hotărârea ce se va pronunța să se constate că notificarea primită de la intimați nu îndeplinește condițiile de admisibilitate prevăzute de legea nr. 77/2016, cu cheltuieli de judecată; de asemenea a invocat excepția de neconstituționalitate a prevederilor Legii nr. 77/2005 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite.

În motivarea cererii, contestatoarea a arătat că la data de între reclamanta și pârâți s-a încheiat contractul de credit bancar nr. pentru suma de 298.305 CHF cu scopul de a achiziționa un imobil în orașul . În vederea acordării creditului intimata a instituită în favoarea băncii a garanției constând în ipotecă de rang I, în acest sens fiind încheiat și contractul de ipotecă nr. la Biroul . De asemenea între împrumutatul și codebitorii au fost încheiate încă două contracte de credit , respectiv nr. și ambele având ca obiect finanțarea sumelor datorate de către împrumutați conform contractului de credit , niciuna dintre acestea neavând instituite garanții în favoarea băncii.

Mai arată că la data de 6 intimații au transmis băncii notificarea prin care a solicitat predarea în contul creanței a imobilului în temeiul prevederilor Legii nr. 77/2016 solicitând băncii să se prezinte la sediul BNP în data de

Ori, în condițiile în care cele două contracte nu au instituit în favoarea băncii nici o garanție, în mod evident nu sunt supuse dispozițiilor Legii nr. 77/2016, așadar este inadmisibilă solicitarea intimaților de stingere a obligațiilor pecuniare rezultând din cuprinsul acestora.

Mai subliniază că potrivit disp. art. 4 alin 1 pct a pentru a putea stinge creanțele în temeiul Legii nr. 77/2016 debitorul trebuie să aibă calitatea de consumator, astfel cum acesta este definit prin dispozițiile art. 1 alin 2 din lege. Intimații nu au dovedit că dețin calitatea de

consumator, emanând doar anumite acte normative cu privire la această calitate. Imobilul adus în garanție nu are destinația de locuință.

Prin urmare, noțiunea de „destinație de locuință” trebuie raportată la aceea ce semnifică locuința familială respectiv locuința în care debitorul principal locuiește cu familia sa.

În drept au fost invocate disp. art. 4 din Legea nr. 77/2016, contractul de credit dintre părți, art. 29 alin 4 din Constituție, art. 413 alin 1 Cpc.

În dovedirea cererii, au fost depuse la dosarul cauzei, un set de înscrisuri (filele 14-53).

La data de 18.01.2017 intimații au depus la dosarul cauzei întâmpinare, prin care au solicitat respingerea contestației, ca neîntemeiată, constatându-se că nu sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate; în ceea ce privește excepția de neconstituționalitate solicită respingerea acesteia ca inadmisibilă întrucât la data de 25.10.2016 curtea s-a pronunțat cu privire la această excepție.

În motivarea întâmpinării, intimații au arătat că instanța urmează să constate că notificarea formulată și transmisă de pârâtă îndeplinește întocmai condițiile de formă prevăzute de Legea nr. 77/2016.

Mai arată că la data de [redacted] 16 au notificat contestatoarea cu privire la decizia lor de a transfera dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren în suprafață de [redacted] mp și construcția [redacted] în regim [redacted] situat în oraș [redacted] ipoteca fiind instituită în favoarea creditoarei pentru garantarea obligațiilor ce izvorăsc din contractul de credit ipotecar [redacted] din [redacted], la această notificare fiind atașate un set de înscrisuri.

Mai precizează că solicitarea contestatoarei este o încercare de a evita prevederile imperative ale codului de procedură civilă respectiv ale art. 249 care prevede că „Cel care face o susținere în cuprinsul procesului trebuie să o dovedească, în afară de cazurile anumite prevăzute de lege”.

Condițiile existente la momentul acordării creditului s-au modificat fundamental astfel că în prezent debitorii sunt obligați la prestații vădit disproportionale față de cele în considerare a cărora s-a manifestat voința de a contracta.

Contractul de credit nr. [redacted] din data de [redacted] în valoare de 11.164 CHF și contractul de credit nr. [redacted] din data de [redacted] în valoare de 11.747 CHF la care contestatoarea face referire în contestație, nu sunt contracte de refinanțare ci sunt contracte negarantate cu ipotecă și nepurtătoare de dobânzi, prin care banca a „finanțat” restanțele clientului rezultate din primul contract de credit ipotecar nr. [redacted] din [redacted].

În drept au fost invocate disp. art. 453 Ncpc, art. 1,2,3,4,5 și 7 din Legea nr. 77/2016, art. 1 și art. 61 din Constituția României, OUG nr. 21/1992, art. 29 și unu din Lega nr. 47/1992.

În dovedirea întâmpinării, intimații au depus la dosarul cauzei, un set de înscrisuri (filele 120-135).

La data de 17.02.2017 contestatoarea a depus la dosarul cauzei răspuns la întâmpinare.

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

În fapt, între intimații [redacted] în calitate de garant împrumutat și [redacted], în calitate de co-debitor, pe de o parte, și contestatoarea [redacted] pe de altă parte, s-a încheiat contractul de credit bancar ipotecar nr. [redacted] în [redacted] având ca obiect acordarea unui credit în valoare de 298.305 CHF, destinația creditului fiind achiziționarea unui imobil situat în [redacted], constituit din teren în suprafața de [redacted] și construcția [redacted] edificata pe acesta.

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

Contractul de credit a fost modificat prin actul adițional nr. [redacted] din [redacted] și nr. [redacted].

La [redacted], intimații au notificat contestatoarea în temeiul Legii nr. 77/2016 în vederea dării în plată a imobilului ipotecat, notificarea fiind înregistrată la contestatoare sub nr. [redacted] (s. 20-23).

Întrucât [redacted] a formulat contestație, 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 o singură decizie de admitere în parte a excepțiilor, respectiv **Decizia nr. 623/2016, publicată în Monitorul Oficial al României la 18.01.2017.**

Decizia aceasta este general obligatorie de la data publicării în Monitorul Oficial al României potrivit art. 147 alin.4 din Constituția României.

Mai mult, chiar în paragraful 132 al acesteia 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*”.

Or, instanța este ținută atât de dispozitivul deciziei arătate, care prevede :

„*Admite excepția de neconstituționalitate (...) și constată că 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.*

Admite excepția de neconstituționalitate (...) și constată că 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 imprevizunii.”

dar și de considerentele acesteia care prevăd:

„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 ipoteci 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 imprevizunii 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.”

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 sunt următoarele:

1. creditorul și consumatorul fac 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. 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 - art. 4 alin.1 lit. b;
3. 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 – 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).

Instanța apreciază că dovezile îndeplinirii acestor condiții formale nu trebuiau atașate notificării prevăzute de art. 5 alin.1 din lege, expediată de către intimați pentru declanșarea procedurii. Conform acestui text de lege, notificarea expediată de către debitori trebuie să cuprindă detalierea condițiilor de admisibilitatea a cererii, prevăzute de art. 4 din lege, fără să fie necesar a fi însoțită și de înscrisuri doveditoare în acest sens. 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, verificare care a avut loc în prezenta cauză.

Analizând îndeplinirea acestor condiții în cauza de față, instanța reține următoarele:

Creditorul contestator este o instituție de credit, fiind îndeplinită condiția prevăzută de art. 1 alin.1 din lege.

În privința calității intimaților de consumator, instanța va verifica îndeplinirea de către aceasta a condițiilor stabilite prin 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.

Directiva însăși prevede în art. 2 lit. b că este consumator orice persoană fizică acționând în scopuri ce se află în afara activității sale profesionale, în cadrul contractelor reglementate de directivă.

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. Împrejurarea că creanța născută din același contract este garantată printr-o garanție ipotecară contractată de această persoană în calitate de reprezentant al cabinetului său de avocat și având ca obiect bunuri destinate exercitării activității profesionale a persoanei respective, precum un imobil care aparține acestui cabinet, nu este relevantă în această privință.”

Instanța reține faptul că intimații sunt persoane fizice care au contractat în nume propriu creditul de față, în vederea achiziționării unei locuințe. Prin urmare, 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.

Și a doua condiție este îndeplinită în cauză, valoarea creditului fiind de 298305 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.

Cât despre destinația de locuință a imobilului achiziționat de intimați, aceasta rezulta din cuprinsul extrasului de carte funciară pentru informare existent la fila nr. 50 a primului volum al dosarului.

În privința celei de-a patra condiții, și aceasta este dovedită prin depunerea la dosar a certificatelor de cazier judiciar ale intimaților, din care rezulta că aceștia nu au fost condamnați pentru niciun fel de infracțiuni.

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

Verificarea îndeplinirii celei de-a șasea condiții – impreviziunea, presupune analizarea de către instanța investită cu contestația a tuturor condițiilor pe care instanța de constituțională le arată expres în decizia nr. 623/2016 care vor fi redată în continuare:

„95. În acest sens, Curtea reține 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. (...) Astfel, sub regimul Codului civil din 1864 (aplicabil contractelor din dosarele 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 relativă 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].

96. 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 reține 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.

97. *Impreviziunea vizează numai riscul supraadăugat* și, în condițiile intervenirii acestuia, este menită să reamănajeze 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.

98. Din cele de mai sus rezultă că adaptarea contractului pe parcursul executării sale la noua realitate intervenită echivalează 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 constatată depășirea riscului inerent 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.

99. De asemenea, Curtea constată 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, atenuează 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.*

100. 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.

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

102. 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.*

103. 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.

(...)

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. ”

În lumina considerentelor decizie Curții instanța urmează a analiza condițiile impreviziunii:

- 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.

Intimații 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 cursului CHF concomitent cu reducerea veniturilor acestora.

În ceea ce privește creșterea cursului valutar, instanța reține că debitorii sunt cei care au ales, în baza principiului autonomiei de voință, să contracteze un împrumut într-o altă monedă decât cea națională, respectiv în CHF. Procedând în această modalitate, în mod 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 îndeobște 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 de credite 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.

Chestiunea ce trebuie dezlegată 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. În acest sens, 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 impreviziunii, ceea ce nu poate fi acceptat.

Astfel, în ipoteza încheierii unui contract de credit într-o monedă străină, există un *risc inerent* oricărui contract și un *risc supra-adăugat*.

Riscul inerent 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 previziuni de către niciuna dintre părți, risc care trece dincolo de puterea de prevedere a cocontractanților și care ține de intervenția unor elemente ce nu puteau fi avute în vedere la momentul încheierii contractului, precum valorizarea exorbitantă a monedei creditului.

În speță, instanța constată că la data încheierii contractului de credit cursul BNR a fost de 2,29 de lei pentru un CHF, iar la data formulării notificării era de 4,08 lei pentru un CHF, rezultând o creștere de 78 %.

Instanța apreciază că o 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, la modul general, în lipsa unei definiții legislative a noțiunii de onerozitate excesivă, procentul de 50% de mărire a valorii obligației debitorului este reținut și propus de către comentatorii Proiectului Codului Privat European ca un criteriu în acest sens (Principles of European Contract Law, p. 121, apud în *Condițiile impreviziunii (...) C. Zamșa, cit. ant.*)

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 deprecieri 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 ținuți să restituie băncii o dobândă 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 personală și 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 eliberate de Agenția Națională de Administrare Fiscală (f. 166-176), intimatul [REDACTAT] a realizat, în anul 2015, venituri impozabile din drepturi de proprietate intelectuală în cuantum total brut de 71345 lei, iar în anul 2016 cuantumul acestora a fost de 135.308 lei.

Se observa, astfel, cu ușurință, ca veniturile debitorului principal nu au un caracter de stabilitate, variind într-o proporție foarte mare de la un an la altul. Or, în condițiile în care în anul 2015 intimatul a realizat un venit mediu lunar brut de aproximativ 5.945 lei, suma net inferioară ratei de credit, care ajunsese la valoarea de aproximativ 6300 lei, devenise practic imposibil ca acesta să achite măcar jumătate din această rată fără a-și periclită mijloacele de trai, ale căror unica sursă o reprezenta venitul brut de 5.945 lei, din care se deduceau contribuțiile obligatorii la fondul de pensii și de asigurări de sănătate, precum și impozitul aferent.

Creșterea veniturilor înregistrată în anul următor nu este, în opinia instanței, suficientă pentru a acoperi deficitul înregistrat în patrimoniul părții, având în vedere că și în anii anteriori celor analizați veniturile intimatului au avut un cuantum redus, raportat la nivelul ratei de credit (17.444 lei brut în anul 2014, 72144 lei brut în anul 2013 și 78158 lei brut în anul 2013).

În ceea ce îl privește pe intimatul [REDACTAT], aceasta a realizat, în anul 2016, un venit net din salariu în cuantum de 5019 lei, la care s-a mai adăugat un venit mediu lunar din salarii de aproximativ 840 lei, conform adeverințelor de venit pe anul 2016 (f.192 și 182). În anul anterior (2015), intimatul a înregistrat un venit net mediu lunar similar, de aproximativ 6.251 lei.

Se constată, astfel, că și acest intimat a realizat venituri inferioare nivelului ratei lunare de credit, ceea ce a făcut ca plata a 50% din aceasta să îngreuneze peste măsura traiul său de zi cu zi, reducând cu mult (peste jumătate) venitul alocat acestuia.

Instanța mai reține că încheierea unor contracte de credit în vederea refinanțării creditului inițial reprezintă un indiciu cert al existenței unei imposibilități de plată pe o perioadă îndelungată.

Toate aceste încercări ale debitorilor de plată a creditului contractat, dovedesc buna lor credință.

C) Constatând că sunt îndeplinite condițiile impreviziunii, în acord cu paragraful nr. 98 din cuprinsul Deciziei Curții Constituționale a României nr. 623 din 25.10.2016 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 aceste considerente, instanța 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 recchilibrarea prestațiilor” (paragraful 98), pe când încetarea are loc atunci când contractul își pierde utilitatea socială.

În cauză, având în vedere nivelul relativ redus al veniturilor intimatilor, chiar și în contextul prelungirii duratei contractului și a reducerii implicite a valorii ratelor lunare, acestia nu ar putea suporta plata acestora fără a-si pune în pericol existența.

Față de această situație de fapt, instanța apreciază că o reechilibrare a prestațiilor prin împărțirea riscului supraadăugat între debitori 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.

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 apreciază 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
HOTĂRĂȘTE

Respinge contestația formulată de contestatoarea **[REDACTAT]** R. **[REDACTAT]** S. **[REDACTAT]** M. **[REDACTAT]** A GR. **[REDACTAT]** N. **[REDACTAT]** L. B. **[REDACTAT]** OF G. **[REDACTAT]**, cu sediul în **[REDACTAT]** în contradictoriu cu intimați **[REDACTAT]** și **[REDACTAT]**, ambii cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură în București, str. Doctor Nicolae Tomescu nr. 11, etaj 1, ap. 2, sector 5, ca neîntemeiată.

Cu drept de apel în termen de 15 zile lucrătoare de la comunicare, care se depune la Judecătoria sectorului 5 București.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 13.11.2017.

PREȘEDINTE,

GREFIER,

[REDACTAT]