

Cod ECLI ECLI:RO: [REDACTED]
Dosar nr. [REDACTED]

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA BRAȘOV
CIVIL

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 9811/2017

Ședința publică de la 12.10.2017

Instanța constituită din:

PREȘEDINTE [REDACTED]
GREFIER [REDACTED]

Pe rol judecarea cauzei Litigii cu profesioniștii privind pe contestator [REDACTED]
[REDACTED] REPR. LEGAL, CU SEDIUL ALES LA [REDACTED]
[REDACTED] și pe intimat [REDACTED] intimat [REDACTED]
intimat [REDACTED] LA CAB AV BURADA ALEXANDRA, intimat
[REDACTED] LA CAB AV BURADA ALEXANDRA, având ca obiect contestație creditor
Legea 77/2016.

Dezbaterile asupra fondului cauzei au avut loc în ședința publică din data de 14.09.2017, 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 pentru data de 28.09.2017 și pentru data de 12.10.2017, când, în aceeași compunere, a hotărât următoarele:

INSTANȚA

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătorei Brașov sub nr. [REDACTED] contestatoarea [REDACTED] a chemat în judecată intimații [REDACTED] și [REDACTED] solicitând instanței ca, în baza probelor administrate în cauză, să dispună sesizarea Curții Constituționale cu soluționarea excepției de neconstituționalitate a Legii nr. 77/2016 și suspendarea judecării prezentei cauze în temeiul art. 413 alin. 1 și 2 C.proc.civ. admiterea prezentei contestații având în vedere că notificarea nu îndeplinește cerințele Legii nr. 77/2016, intimații neavând dreptul de a li se stinge datoriile izvorâte din contractul de credit nr. [REDACTED] 2007, astfel cum acesta a fost modificat prin Actele adiționale subsecvente, prin darea în plată a imobilului situat în [REDACTED] ipotecat în favoarea contestatoarei prin contractul de vânzare-cumpărare cu ipotecă [REDACTED] și, pe cale de consecință, anularea notificării transmise de intimați și obligarea intimaților la plata cheltuielilor de judecată, potrivit dovezilor care vor fi depuse la dosar cel târziu până la închiderea dezbaterilor.

În motivare, contestatoarea a învederat instanței că nu sunt îndeplinite condițiile trasate de art. 5 alin. 1 din Legea nr. 77/2016 cu privire la detalierea condițiilor de admisibilitate.

Intimații au formulat întâmpinare prin care au solicitat respingerea prezentei contestații, ca neîntemeiată. Intimații au arătat că sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate ale notificării prevăzute de Legea nr. 77/2016.

În cauză a fost administrată proba cu înscrisuri.

Analizând actele și lucrările dosarului instanța reține următoarea situație de fapt:

La data de [REDACTED] 07 între contestatoarea [REDACTED] SA și intimații [REDACTED] și [REDACTED] s-a încheiat contractul de credit nr. [REDACTED], modificat prin actele adiționale depuse la filele 29-45 ale dosarului.

La data de [REDACTED] 16 intimații au transmis contestatoarei notificarea de dare în plată a imobilului situat în [REDACTED], în vederea stingerii integrale a datoriei și a oricăror accesorii ale acesteia, prezente sau viitoare, izvorând din contractul de credit nr. [REDACTED] în [REDACTED] 07.

Conform art. 5 alin. (1) din Legea nr. 77/2016 în vederea aplicării prezentei legi, consumatorul transmite creditorului, prin intermediul unui executor judecătoresc, al unui avocat sau al unui notar public, o notificare prin care îl informează că a decis să îi transmită dreptul de proprietate asupra imobilului în vederea stingerii datoriei izvorând din contractul de credit ipotecar, **detaliind și condițiile de admisibilitate a cererii, astfel cum sunt reglementate la art. 4.**

Potrivit art. 4 alin. (1) din Legea nr. 77/2016 pentru stingerea creanței izvorând dintr-un contract de credit și a accesoriilor sale prin dare în plată trebuie îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții: a) creditorul și consumatorul fac parte din categoriile prevăzute la art. 1 alin. (1), astfel cum acestea sunt definite de legislația specială; b) quantumul sumei împrumutate, la momentul acordării, nu 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; c) creditul a fost contractat de consumator cu scopul de a achiziționa, construi, extinde, moderniza, amenaja, reabilita un imobil cu destinație de locuință sau, indiferent de scopul pentru care a fost contractat, este garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință; d) consumatorul să nu fi fost condamnat printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care se solicită aplicarea prezentei legi.

Din cuprinsul notificării depuse la fila 53 volum I dosar rezultă că intimații au redactat notificarea cu respectarea prevederilor art. 5 alin. 1 din Legea nr. 77/2016 în sensul că au detaliat condițiile de admisibilitate a cererii, astfel cum sunt reglementate la art. 4.

Curtea Constituțională a statuat că, 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. 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).

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.

Condițiile impreviziunii sunt enumerate la paragraful 117 al Deciziei nr. 623/2016, 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).

În privința condițiilor cu caracter subiectiv Curtea Constituțională a reținut că regula pacta sunt servanda poate fi supusă unor atenuări impuse de situații ce intervin pe parcursul executării contractului, situații care nu au putut fi avute în vedere la încheierea acestuia și care pun una dintre părțile din contract în situația de a **nu-și mai putea onora obligațiile contractuale.**

Din motivarea Deciziei nr. 623/2016 rezultă că Legea nr. 77/2016 se aplică exclusiv debitorilor de bună-credință, respectiv, celor care nu dispun de mijloacele necesare achitării creditului către instituția de credit.

Intimații din prezenta cauză au depus la dosar înscrisuri din care să rezulte îndeplinirea condițiilor cu caracter obiectiv și subiectiv necesare verificării teoriei impreviziunii.

Astfel, contractul de credit nr. [REDACTAT] a fost încheiat pentru suma de 71.625 CHF, rata lunară în anul 2007 fiind de 746,53 lei, calculată la un curs de schimb la data încheierii contractului de credit de 2.0160 lei.

