

ROMÂNIA

[REDACTAT] A [REDACTAT]  
SECȚIA CIVILĂ

DECIZIE Nr. [REDACTAT]  
Ședința publică de la [REDACTAT]  
Completul compus din:

[REDACTAT]  
[REDACTAT]  
[REDACTAT]

S-a luat în examinare, spre soluționare, apelul formulat de apelanta B [REDACTAT]  
R [REDACTAT] Sa M [REDACTAT] A C [REDACTAT] N [REDACTAT] B [REDACTAT] Of [REDACTAT], împotriva sentinței civile nr. [REDACTAT], pronunțată de Judecătoria [REDACTAT], în dosarul nr. [REDACTAT], intimați fiind [REDACTAT] având ca obiect contestație creditor Legea 77/2016 CT. CREDIT NR. [REDACTAT]

La apelul nominal făcut în ședința publică, au răspuns: pentru apelanta, avocat [REDACTAT] cu împuternicire avocațială depusă în ședință publică și atașată la dosar la fila [REDACTAT], intimata [REDACTAT], personal și asistată de avocat B [REDACTAT] Alexandra, cu împuternicire avocațială atașată la dosar la fila [REDACTAT] pentru intimatul [REDACTAT], avocat Burada Alexandra.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care învederează instanței că prin serviciul Registratură, la data de [REDACTAT]-7, apelanta a depus răspuns la întâmpinare.

Instanța, procedează la legitimarea intimății [REDACTAT]

Instanța, comunică apărătorului intimațiilor, un exemplar de pe răspunsul la întâmpinare depus de apelantă.

La întrebarea instanței, părțile arată că nu mai au cereri prealabile de formulat și nici probe de administrat.

Nemăfiind alte cereri de formulat, excepții de invocat sau probe de administrat, instanța constată încheiată cercetarea procesului și acordă cuvântul în dezbaterile apelului.

Apelanta, prin apărător, solicită admiterea apelului, pe fond admiterea contestației, cu cheltuieli de judecată, reprezentând taxa de timbru fond și apel, arătând nu sunt îndeplinite condițiile legii 77/2016 și că variabilitatea monedei străine nu este un element imprezibil, debitorul și-a asumat aceste riscuri. De asemenea, precizează că în acest moment, cursul de schimb a scăzut.

Apărătorul intimațiilor, solicită respingerea apelului ca nefondat, apreciind că sunt îndeplinite condițiile deciziei CCR 623/2016, în cazul în care contractul de credit își pierde utilitatea socială, instanța de judecată e obligată să intervină și să dispună încetarea acestuia. De asemenea, referitor la riscul hipervalorizării, arată că intimații înregistrau venituri în lei la momentul încheierii contractului și la acea dată evoluția francului elvețian era stabilă, între 2,1-2,6 lei, apreciind că acest risc a avut loc la nivel macroeconomic.

Intimații prin apărător, referitor la clauza adaptabilității contractului, arată că nu a fost prevăzută o asemenea clauză, intimații neputând solicita introducerea acesteia, fiind un contract de adeziune. De asemenea, arată că la acest moment cursul este 4,1 lei, intimații

\* operator de date cu caracter personal nr. 5 [REDACTAT]

neavând venituri necesare pentru a achita o asemenea rată, în suma de [REDACTED], față de [REDACTED] lei, cât era la momentul încheierii contractului.

Apărătorul intimațiilor, arată că acest contract este lipsit de utilitate socială și solicită respingerea contestației, cu consecința încetării contractului.

## INSTANȚA

Asupra apelului civil de față:

Constată că, prin cererea înregistrată pe rolul Judecătorei P[REDACTED] la data de [REDACTED], sub nr. [REDACTED] reclamanta B[REDACTED] R[REDACTED] C[REDACTED] A A C[REDACTED] O G[REDACTED] în contradictoriu cu pârâții [REDACTED] și [REDACTED] a solicitat instanței ca prin hotărârea ce se va pronunța să se constate inadmisibilitatea Notificării primite de la debitori, cu cheltuieli de judecată.

Creditoarea a invocat excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor legii 77/2016.

Pe fondul cauzei, se arată că între banca și debitor a fost încheiat contractul de credit nr. [REDACTED] prin care banca a acordat debitorului un credit în suma de 203.440,00 de CHF cu scopul de a achiziționa imobilului compus din [REDACTED] - construcții în suprafață de [REDACTED] împreună cu o locuință având regim de înălțime [REDACTED] situate în oraș [REDACTED], pct. [REDACTED], jud., [REDACTED]. În vederea acordării creditului, Debitorul a instituit în favoarea băncii o garanție constând în ipoteca asupra bunului imobil compus din teren intravilan curți - construcții în suprafață de [REDACTED] p. împreună cu o locuință având regim de înălțime P+M situate în oraș [REDACTED], pct. [REDACTED], jud., [REDACTED].

În prezent, creditul acordat se recuperează de la debitor prin plata de buna-voie a ratelor.

La data de [REDACTED], Debitorul a transmis băncii notificarea prin care a solicitat predarea în contul creanței a imobilului în temeiul prevederilor Legii nr. 77/2016.

### NEINDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE ADMISIBILITATE A PROCEDURII PREVĂZUTE DE LEGE PENTRU ÎNCHEIEREA ACTULUI DE DARE ÎN PLATA DE CĂTRE DEBITOR

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 prin prisma condițiilor de forma și de comunicare a notificării transmise de debitor băncii prevăzute de art. 5 din lege. Condițiile de forma ale notificării constau în: i) transmiterea acesteia în scris prin intermediul unui executor judecătoresc, notar sau avocat; ii) transmiterea acesteia la sediul creditorului; iii) instituirea unui termen de prezentare la notar a băncii de 30 de zile de la primirea notificării în două zile diferite și cu precizarea a orelor aferente; iv) anexarea la notificare a tuturor documentelor justificative, în original, în dovedirea condițiilor de admisibilitate instituite de art. 4 din lege.

Prevederile art. 4 din legea 77/2016 stabilesc că, pentru stingerea debitului prin modalitatea dării în plata a bunului ipotecat în favoarea băncii trebuie îndeplinite CUMULATIV următoarele patru condiții de admisibilitate: i) să existe un creditor instituție bancară, financiar nebancară sau cesionar și un consumator; ii) suma împrumutată să nu depășească echivalentul a 250.000 Euro, aceasta valoare fiind raportată la cursul euro de la data acordării creditului; iii) creditul să fi fost contractat în scopul achiziționării unei locuințe sau este garantat cu un imobil cu destinația de locuință; iv) consumatorul să nu fi fost condamnat definitiv pentru o infracțiune în legătura cu creditul.

Prin urmare, instanța de judecată urmează să analizeze în soluționarea contestației atât îndeplinirea condițiilor de admisibilitate cât și pe cele de forma ale notificării, prevederile art. 4 și 5 din lege fiind unele imperative și deși legea nu prevede în mod expres o obligativitate a îndeplinirii cumulative a acestor condiții, caracterul cumulativ este dedus din interpretarea coroborată a prevederilor art. 4 și 5 din lege.

### NERESPECTAREA CONDIȚIILOR DE FORMA SI DE TRANSMITERE ALE NOTIFICĂRII

Potrivit prevederilor art. 5 alin. 1 teza finala din legea 77/2016, consumatorul are obligația ca la momentul transmiterii notificării să "detalieze" condițiile de admisibilitate ale cererii. Detalierea condițiilor de admisibilitate a notificării nu trebuie rezumată la descrierea acestora pe larg în cuprinsul notificării, ci aceasta urmează a fi raportată la anexarea notificării a dovezilor care atestă îndeplinirea celor patru condiții de admisibilitate. Prin urmare, debitorul trebuie ca o dată cu transmiterea notificării să anexeze acesteia și dovezile - documente originale - care să ateste: i) calitatea acestuia de consumator de la data acordării creditului inclusiv până la data formulării notificării, ii) cuantumul sumei acordate cu titlu de credit, iii) faptul că imobilul care constituie garanția constituită în favoarea băncii a avut permanent destinația de locuință, respectiv ca iv) acesta nu a săvârșit vreo infracțiune decurgând sau în legătura cu creditul.

Lipsa acestor dovezi echivalează cu lipsa condițiilor de forma ale notificării.

Complینirea condiției legată de anexarea dovezilor ce atestă îndeplinirea condițiilor de admisibilitate trebuie efectuată de către debitor la data formulării notificării și nu ulterior, având în vedere că atât prevederile legale referitoare la forma notificării precum și cele referitoare la admisibilitatea acesteia sunt unele imperative, nerespectarea acestora conducând instanța de judecată la pronunțarea unei hotărâri prin care să constate inaplicabilitatea dispozițiilor Legii nr.77/2016.

Lipsa unei sancțiuni din partea instanței de judecată, ar conduce la situația inacceptabilă a lipirii de efecte juridice a unei norme imperative. Potrivit principiului actus interpretandus este potius ut valeat quam ut pereat, legea trebuie interpretată în sensul în care poate produce efecte juridice și nu în sensul neaplicării ei.

### NERESPECTAREA CONDIȚIILOR DE ADMISIBILITATE PENTRU ÎNCHEIEREA ACTULUI DE DARE ÎN PLATA

i) Debitorul nu are calitatea de consumator. Potrivit dispozițiilor art. 4 alin.1 pct.a, pentru a putea stinge creanțele în temeiul Legii 77/2016, debitorul trebuie să aibă calitatea de consumator, astfel cum acesta este definit prin dispozițiile art.1 alin.2 din lege. Atât art.2 pct.2 din OG nr.21/1992 cât și art. 2 din Legea nr.193/2000 definesc consumatorul ca fiind: "orice persoană fizică sau grup de persoane fizice constituite în asociații, care acționează în scopuri din afara activității sale comerciale, industriale sau de producție, artizanale ori liberale"

În dreptul Uniunii Europene, consumatorul a fost definit în Convenția de la Bruxelles privind recunoașterea și executarea hotărârilor în materie civilă și comercială ca fiind persoana ce încheie un contract în afara profesiei sale. Diferite directive, precum cea privind încheierea contractelor la distanță, de exemplu, au preluat această definiție, cu limitarea definiției la persoanele fizice, nu și cele juridice cum era prevăzut în Convenție. „Prevederile de protecție care s-au stabilit la nivel european și ulterior au fost transpuse și la nivel național se aplică consumatorilor, au rezultat din preocuparea de a-i proteja pe aceștia ca parte considerată mai vulnerabilă din punct de vedere economic și mai puțin experimentată în materie juridică decât cealaltă parte contractuală. Aplicarea acestor prevederi nu trebuie extinsă în cazul persoanelor a căror protecție nu este justificată. Rezultă că reclamantul care acționează în calitate profesională și care nu este prin urmare un consumator, nu se bucură de beneficiile regulilor de competență specială". Curtea de Justiție a Uniunii Europene -cauza C-89/91, Shearson Lehmann Hutton Inc. c. TVB Treuhandgesellschaft für Vermögensverwaltung und Beteiligungen mbH

Totodată, în cauza C-348/14, având ca obiect o cerere înaintată de Judecătoria Câmpulung pentru emiterea unei hotărâri preliminare în scopul clarificării anumitor aspecte din cadrul Directivei 93/13/CEE privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii precum și din cadrul Directivei 87/102/CEE privind creditul pentru consum, CJUE a constatat, în principal, că, potrivit Directivei 93/13/CEE: "intra sub incidența noțiunii „consumator” persoana fizică ce se află în situația de codebitor în cadrul unui contract încheiat cu un profesionist, atât timp cât acționează în scopuri care pot fi considerate ca fiind în afara meseriei sau a profesiei sale. "

Legea prevede în mod expres faptul ca debitorii trebuie sa detina calitatea de consumator. Prin urmare notificarea transmisa de care debitor ar trebui sa contină detalii cu privire la calitatea de consumator a debitorului pe întreaga perioada de la data acordării creditului si pana la data formulării notificării, pierderea calității de consumator (utilizarea imobilului ca sediu profesional spre exemplu sau închirierea constanta a acestuia în vederea obținerii de venituri sau alte situații similare) echivalând cu neîndeplinirea primei condiții de admisibilitate prevăzuta de lege.

Prin urmare, învederează instanței de judecata ca pentru a proba calitatea de consumator, debitorul ar fi trebuit ca o data cu notificarea sa transmită dovezi ca, pe parcursul perioadei cuprinsa între data acordării creditului si cea a formulării notificării, creditul a fost utilizat exclusiv pentru îndeplinirea scopului pentru care acesta a fost acordat, ca în baza atributelor conferite de dreptul de proprietate asupra bunului achiziționat, debitorul nu a obținut alte venituri care sa îi poată schimba calitatea de profesionist, si ca nu a achiziționat imobilul în vederea exercitării profesiei sale, etc.

ii) Creditul nu a fost contractat de consumator în scopul de a achiziționa, construi, extinde, moderniza, amenaja, reabilita un imobil cu destinație de locuința si/sau imobilul adus în garanție nu are destinația de locuința

Solicită instanței de judecata sa constate ca potrivit art. 2 din contractul de credit scopul acordării împrumutului consta în achiziționarea imobilului compus din teren intravilan curți -construcții în suprafață de [REDACTED] împreună cu o locuință având regim de înălțime [REDACTED], pct. [REDACTED], jud. [REDACTED].

Imobilul a cărui dare în plata se solicita nu îndeplinește condiția de a fi imobil cu destinația de locuința.

Din expunerea de motive a legii 77/2016 rezulta ca aceasta vizează transpunerea în legea naționala atat a prevederilor directivei 2014/17/UE precum si recomandările CEDO si CJUE cu privire la protejarea locuinței familiale.

În același sens sunt si prevederile art. 2 lit. a din legea locuinței nr. 114/1996 care definesc locuința ca fiind acea „Construcție alcătuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările si utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.” „ Prin urmare, noțiunea de „destinație de locuința" trebuie raportata la ceea ce semnifica locuința familiala respectiv locuința în care debitorul principal locuiește cu familia sa/ garantul ipotecat locuiește cu familia sa.

Ca si în cazul existentei calității de consumator pe toata durata rambursării creditului si în cazul destinației imobilului ipotecat ca locuința, acesta este necesar sa existe pe toata durata rambursării creditului cu atat mai mult cu cat si expunerea de motive arata ca inițierea acestei legi a avut ca principal scop protejarea consumatorilor de a-si pierde locuința precum si reintroducerea rapida a imobilelor în circuitul civil, or modificarea acestei destinații oricând pe parcursul rambursării creditului echivalează cu neîndeplinirea celei de-a treia condiții de admisibilitate instituita de lege.

Totodată, având în vedere ca bunul este supus unei proceduri de transferare a dreptului de proprietate asupra unui bun imobil, chiar daca este o alta procedura decât cea a vânzării, apreciază ca si în cazul dării în plata, în ceea ce privește bunul, acesta trebuie sa îndeplineasca aceleași condiții ca în cazul unei vânzări respectiv: i) sa nu aiba inscise alte sarcini; ii) certificat fiscal care atesta plata impozitelor; iii) adeverința de la asociația de proprietari nu exista datorii decurgând din cotele de întreținere; iv) dovada inexistentei datoriilor la furnizorii de utilități. Neîndeplinirea acestor condiții echivalează cu nerespectarea dreptului de proprietate a Creditorului cărui a I se va micșora astfel de doua ori patrimoniul o data prin pierderea creanței ce urma a fi recuperata de la debitor (avand în vedere ca scopul infiintarii/existentei instituțiilor financiare consta în acordarea creditelor pentru recuperarea unei sume mai mari prin aplicare de dobânzi, iar nu în preluarea bunurilor imobile în contul creanțelor) precum si prin faptul ca în patrimoniul acestuia ar fi create fara voința acestuia datorii decurgând din toate aceste cheltuieli.

2 CJUE, Hotărârea Aziz, EU:C:2013:164, punctul 61, Hotărârea EU:C:2014:1388, punctul 11 "Astfel, pierderea locuinței familiale este nu numai de natura sa aducă atingere în

grav dreptului consumatorilor, ci totodată pune familia consumatorului vizat în situație deosebit de fragilă"

#### OBLIGAREA DEBITORULUI LA PLATA CHELTUIELILOR DE JUDECATA

În conformitate cu dispozițiile art. 453 Cod proc. civ. solicitam instanței de judecată ca în măsura admiterii acțiunii, să constate că Banca este îndreptățită la plata cheltuielilor de judecată de către debitor, întrucât cheltuielile ocazionate de prezentul litigiu sunt consecința faptei culpabile a acesteia de a transmite notificarea fără respectarea prevederilor legii 77/2016.

În drept, au fost invocate disp. art. 4 din Legea 77/2016, contractul de credit dintre partii, art. 29 alin 4 din Constituție, art. 413 alin. 1 Cod proc. civila.

**Pârâții au formulat întâmpinare în cauză** prin care au solicitat respingerea contestației ca neîntemeiată.

În motivare au arătat că la data de [redacted], în temeiul prevederilor Legii 77/2016, intimații au notificat creditoarea SC [redacted] S.A cu privire la decizia de a transfera dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren intravilan curți - construcții în suprafață de [redacted] împreună cu o locuință având regim de înălțime P + M cu o suprafață construită la sol de [redacted], situat în Oraș [redacted], pct. [redacted] Jud. [redacted] împreună cu cota de [redacted] (echivalentul suprafeței de [redacted] din terenul intravilan - parcela [redacted], categoria de folosință drum, în suprafață totală măsurată de [redacted] întregul imobil fiind înscris în Cartea Funciară nr. [redacted], având nr. Cadastral [redacted] CI a [redacted], în vederea stingerii integrale a datoriei precum și a oricăror accesorii ale acesteia, prezente sau viitoare, izvorând din Contractul de credit nr. [redacted] din [redacted].

Notificarea a fost redactată de avocat și transmisă prin executor judecătoresc în cuprinsul acesteia au fost menționate două date de convocare, stabilite la cel puțin 30 de zile calendaristice de la data notificării fiind de asemenea indicat și sediul notarului public la care urmează să se prezinte părțile în vederea încheierii actului de dare în plată.

La notificare au fost atașate următoarele documente: Contractul de credit nr. [redacted] din [redacted], Act Adițional nr. [redacted] din [redacted], Contractul de Ipotecă nr. [redacted] din [redacted], Contract de Vânzare - Cumpărare nr. [redacted] din [redacted], Grafic de Rambursare; Memoriu Tehnic Justificativ; Plan Schiță de Amplasament Scara 1:500; Fișa Corpului de Proprietate; Relevu Casă - Etaj Scara 1:100; Relevu Casă - Parter Scara 1:100; Declarație; Răspuns ONRC nr. [redacted] din [redacted]; Certificat de Atestare Fiscală nr. [redacted] din [redacted]; Adeverință nr. [redacted] din [redacted]; Încheiere OCPI nr. [redacted] Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. [redacted] din [redacted]; Copii Certificate de Cazier Judiciar; Copii Cărți de Identitate. Dovada faptului că aceste documente au fost anexate la notificare stă procesul verbal de înmănare ce a însoțit Notificarea transmisă prin B [redacted] și M [redacted].

#### e) Admisibilitatea procedurii

Din cuprinsul legii 77/2016 rezultă că, pentru a fi admisibilă, procedura inițiată de debitor trebuie realizată în conformitate cu prevederile articolelor 1, 4 și 5 care stabilesc condițiile de admisibilitate ale procedurii sau mai bine zis criteriile pe care trebuie să le îndeplinească debitorul pentru a recurge la darea în plată.

Astfel, articolul 1 prevede: 1) Prezenta lege se aplică raporturilor juridice dintre consumatori și instituțiile de credit, instituțiile financiare nebancare sau cesionarii creanțelor deținute asupra consumatorilor.

Consumatori sunt persoanele definite de Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între profesioniști și consumatori, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Dispozițiile prezentei legi se aplică și în cazul în care creanța creditorului izvorând dintr-un contract de credit este garantată cu fideiusiunea și/sau solidaritatea unuia sau mai multor codebitori sau coplătitori.

Prevederile prezentei legi nu se aplică creditelor acordate prin programul "Prima casă", aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 5 din Legea 77/2016 prevede: " (1) 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."

Din conținutul articolului 5 reiese că: notificarea are scopul de a informa creditorul cu privire la decizia de "a da în plată" precum și că obligația debitorului este aceea de a detalia condițiile de admisibilitate astfel cum acestea sunt reglementate de art. 4 din aceeași Lege și nu de a dovedi cu înscrisuri, așa cum susține reclamanta.

În mod diligent însă, intimații au atașat la notificare documente care fac dovada încadrării în criteriile de admisibilitate ale legii, detaliind fiecare criteriu și făcând trimitere la documentația atașată.

Conform dicționarului explicativ al limbii române, a detalia înseamnă: A arăta, a expune, a analiza, a demonstra ceva în mod amănunțit.

Având în vedere definiția verbului precum și faptul că în lege nu se specifică criteriile pe care trebuie să le îndeplinească acțiunea de a "detalia" precum și având în vedere natura speței, considerăm că prin expunerea îndeplinirii celor 4 criterii de admisibilitate intimații au arătat/expus suficient, totodată anexând și documente care atestă cele expuse. Apreciem, în acest context că este îndeplinită condiția cerută de lege. Mai departe, vă rugăm să constatați că întemeierea contestației și pe motivul subiectiv că aceștia nu se ridică la așteptarea sau la înțelegerea creditoarei a verbului a detalia, nu poate fi de natură a înlătura evidența și anume că împrumutații îndeplinesc toate condițiile cerute de lege și că banca uzează abuziv de acest drept procesual doar cu scopul de a avea posibilitatea de a sesiza Curtea Constituțională.

Mai mult decât atât, încă de la momentul analizării documentației pentru acordarea creditelor solicitate de intimați, creditoarea avea cunoștință de natura imobilului, pentru care de altfel, s-a și instituit în favoarea băncii o ipotecă.

Este demn de precizat că această informație a fost întotdeauna la îndemâna băncii, deoarece au fost încheiate polițe de asigurare a locuinței care se aflau în posesia băncii.

Prin contestația formulată, reclamanta contestatoare, contestă de fapt admisibilitatea Notificării primite în raport de prevederile art. 4 alineatul 1 litera a și c din Legea 77 /2016, care prevăd că: a) creditorul și consumatorul fac parte din categoriile prevăzute la art. 1 alin. (1), astfel cum acestea sunt definite de legislația specială; 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;

Revenind însă la criteriile de admisibilitate prevăzute de Articolul 4: A. Condiția de la art.4 alin.1 litera a, calitatea de consumator:

Reclamanta contestatoare afirmă că debitorii nu și-au menținut calitatea de consumator și că nu au făcut dovada menținerii calității de consumatori pe parcursul derulării contractului (!!). Ne mai arată reclamanta că intimații trebuiau să dovedească că creditul, a fost utilizat pentru scopul în care a fost contractat (scopul creditului fiind achiziția unui imobil...) în primul rând, calitatea de consumator este de necontestat și este pe deplin dovedită prin conținutul Contractului de credit încheiat între consumatori în nume personal și în calitate de persoane fizice, contract de credit ce a fost contractat în scopul achiziționării unui imobil având destinația de locuință.

În "dovedirea" acestei calități, împrumutații nu trebuiau din perspectiva Legii 77/2016 să aducă nicio dovadă suplimentară față de Contractul de credit încheiat, deoarece acesta conține toate elementele necesare stabilirii calității de consumator.

În drept, sunt aplicabile prevederile Directivei 93/13 care prevede: a) Considerente „întrucât, în general, consumatorii nu cunosc normele de drept care, în alte state membre, reglementează contractele pentru vânzarea de bunuri sau de servicii; întrucât această necunoaștere îi poate descuraja să încheie tranzacții directe pentru achiziționarea de bunuri sau de servicii în alt stat membru; [...] întrucât persoanele care achiziționează bunuri și servicii ar trebui protejate împotriva abuzului de putere comis de către vânzător sau furnizor, mai ales împotriva contractelor de adeziune și împotriva excluderii abuzive a unor drepturi esențiale din contracte;

Întrucât se poate obține o protecție mai eficace a consumatorului prin adoptarea unor norme de drept uniforme în ceea ce privește clauzele abuzive; întrucât aceste norme ar trebui să se aplice tuturor contractelor încheiate între vânzători sau furnizori și consumatori [...]”.

Articolul 1 alineatul (1): „Scopul prezentei directive este de apropiere a actelor cu putere de lege și actelor administrative ale statelor membre privind clauzele abuzive în contractele încheiate între un vânzător sau furnizor și un consumator.”

Articolul 2: „în sensul prezentei directive: -[...] «consumator» înseamnă orice persoană fizică ce, în cadrul contractelor reglementate de prezenta directivă, acționează în scopuri care se află în afara activității sale profesionale; «vânzător sau furnizor» înseamnă orice persoană fizică sau juridică ce, în cadrul contractelor reglementate de prezenta directivă, acționează în scopuri legate de activitatea sa profesională, publică sau privată.”

În dreptul național, Articolul 2 din Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între comercianți și consumatori, în versiunea în vigoare la data încheierii contractului de credit în discuție, prevede, la alineatele (1) și (2), următoarele: „(1) 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, artizanale ori liberale.

(2) Prin comerciant se înțelege orice persoană fizică sau juridică autorizată, care, în temeiul unui contract care intră sub incidența prezentei legi, acționează în cadrul activității sale comerciale, industriale sau de producție, artizanale ori liberale, precum și orice persoană care acționează în același scop în numele sau pe seama acesteia.”

În cauza de față, analizând conținutul Contractului de credit atașat la notificarea transmisă (în cazul în care mai era nevoie de lămuriri suplimentare), se poate observa că a fost încheiat de către împrumutați, în nume personal și în calitate de persoane fizice, acesta fiind un contract de adeziune, preformat prin care BANCA R. S.A. a pus la dispoziția acestora o facilitate de credit în scopul achiziționării unui imobil reprezentat de un apartament, în temeiul Legii 190/1999.

Noțiunea „consumator”, în sensul articolului 2 litera (b) din Directiva 93/13, are, un caracter obiectiv și este independentă de cunoștințele concrete pe care persoana în cauză le poate avea sau de informațiile de care această persoană dispune în mod real sau pe care le poate dobândi pe parcursul creditului.

Instanța națională sesizată cu un litigiu având ca obiect un contract care poate intra în domeniul de aplicare al directivei menționate mai sus, are obligația să verifice, ținând seama de ansamblul elementelor de probă și în special de termenii acestui contract, dacă împrumutatul poate fi calificat drept „consumator” în sensul directivei menționate. Pentru a proceda astfel, instanța națională trebuie să țină seama de toate împrejurările cauzei, în special de natura bunului sau a serviciului care face obiectul contractului vizat, care sunt susceptibile să demonstreze în ce scop este dobândit acest bun sau acest serviciu.

Așa cum am arătat mai sus, scopul a fost a acela de a achiziționa un imobil apartament în conformitate cu prevederile art. 2 din Contractul de credit.

În susținerea acestei argumentații înțeleg să invoce Decizia CJUE C-110/14, având ca obiect o cerere de decizie preliminară formulată în temeiul articolului 267 TFUE de Judecătoria Oradea (România), prin decizia din 25 februarie 2014, primită de Curte la 7 martie 2014, în procedura Horațiu Ovidiu Costea împotriva SC Volksbank România SA,

Așa cum am arătat și mai sus, dovada faptului că împrumutata este consumator și că acest fapt a fost probat chiar din momentul transmiterii notificării este chiar Contractul de credit (contract de adeziune, preformat și nenegociat) al cărui scop este evidențiat foarte clar și anume achiziția unui imobil constând într-un apartament și nu contractarea în scopul obținerii unei surse de finanțare pentru scopuri profesionale. Scopul creditului a fost îndeplinit la momentul achiziționării cu sumele puse la dispoziție de bancă a unui imobil compus din teren intravilan curți - construcții, având destinația de locuință.

Față de scopul pentru care a fost încheiat contractul de credit, în conformitate cu prevederile contractuale, calitatea de consumator a persoanelor fizice ce au încheiat contractul NU SE PIERDE, aceștia beneficiind de protecție legală pe tot parcursul derulării contractului.

B. Condiția de la art. 4 alin. 1 litera c: Acest alineat instituie două condiții alternative: scopul contractului să fi fost acela de a achiziționa un imobil cu destinația de locuință sau să fie garantat cu un imobil având destinația de locuință.

Așa cum vom arăta în cele ce urmează, în speță ambele condiții sunt îndeplinite.

La data transmiterii notificării, intimații au arătat faptul că, Contractul de credit, a fost contractat în scopul de a achiziționa un imobil cu destinația de locuință, aspect de altfel necontestat de reclamantă. Acest aspect este probat prin conținutul Contractului de credit și al Contractului de ipotecă nr. [REDACTED] din data de [REDACTED].

Este evident că Banca are cunoștință despre acest aspect fie și prin prisma faptului că transferul sumelor provenite din contractul de credit în vederea achiziționării imobilului cu destinația de locuință a fost realizat chiar de către aceasta.

Astfel, s-a atașat la notificare și la prezenta un extras de carte funciară din care reiese destinația acestuia (!) și Adeverință emisă de Primăria O. [REDACTED] S. [REDACTED] din care reiese că destinația imobilului nu a fost modificată, împrumutată menținând pe toată durata existenței creditului destinația de locuință a imobilului, Certificat de Atestare Fiscală și Extras ONRC.

De asemenea, s-a demonstrat că la adresa imobilului nu figurează nici o societate comercială așa cum reiese din Extrasul emis de Oficiul Registrului Comerțului, înregistrat cu nr. [REDACTED] din 22.07.2016. În susținerea suplimentară a acestui aspect precizăm că din

Adeverința emisă de Primăria Orașului S. [REDACTED], înregistrată sub nr. [REDACTED] din 25.07.2016 reiese că pentru imobilul situat în Jud. [REDACTED], Str. [REDACTED], nr. [REDACTED], figurează în Registrul Agricol cu următoarele bunuri: casă de locuit având [REDACTED] din anul [REDACTED] și suprafață de [REDACTED] curți construcții + [REDACTED] cotă drum.

Destinația de locuință a imobilului reiese foarte clar și este de necontestat și din CERTIFICATUL DE ATESTARE FISCALĂ pentru [REDACTED] și N. [REDACTED] nr. [REDACTED] din 25.07.2016, acest aspect fiind dovedit și prin Extrasul de Carte Funciară pentru Informare

Deși în această speță este evident că acest imobil este locuința debitorilor facem totuși precizarea că sintagma "destinația de locuință" din lege nu se referă la "locuința familială" (noțiune introdusă de Noul Cod civil prin art. 321) ci la destinația efectivă a acestuia, nedând astfel posibilitatea celor care au garantat cu spații comerciale sau industriale, terenuri, fânețe și alte garanții "apreciate" de bănci la acel moment să stingă creanțele izvorâte din credit prin transferul proprietății unor bunuri imobile având această destinație ((în sensul legii 114/1996 locuința este o construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii).

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României a formulat următorul punct de vedere referitor la Legea privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite: Astfel ca legea să aibă un caracter social trebuie stabilite criteriile de eligibilitate și termenii specifici în care mecanismul prevăzut să poată fi aplicat. În acest sens, considerăm că se poate avea în vedere aplicarea legii numai în ceea ce privește bunurile imobile cu destinația de locuință, excluzând terenurile și clădirile comerciale, coroborat cu instituirea unor condiții care să fie îndeplinite cumulative pentru stingerea creanței și accesoriilor acesteia prin procedura dării în plată (impunerea unui prag maximal pentru valoarea creditului și/sau a unui grad de îndatorare



minim), în concluzie ce nu este imobil cu destinația de locuință, reprezintă clădire comercială sau teren.

Referitor la contextul economic și social în care Legea dării în plată a fost adoptată, reamintesc părții faptul că criza CHF a atins punctul culminant în luna ianuarie a anului 2015 când, într-un interval de doar câteva ore, valoarea unui franc elvețian a sărit de la 3,7 lei la 4,3 lei. Șocul i-a izbit din plin pe românii cu credite în această monedă, care s-au trezit că trebuie să plătească peste noapte cu peste 15% mai mult la rată. Spunem punctul culminant, deoarece evoluția monedei CHF de la data acordării creditelor și până în prezent, a fost fulminantă, CHF apreciindu-se cu peste 100 % față de momentul acordării creditelor în anii 2007-2008, cursul la care s-au contractat inițial acestea situându-se în general între 1,8 RON/1 CHF și 2,4 RON/1 CHF.

Cum în această perioadă de creditare nu era "suficientă" dublarea cursului valutar, ceea ce a condus și la o dublare a ratei lunare de plată, cetățenii români creditați cu "maximă diligență" de aceste bănci, au mai fost împovărați și cu perceperea de comisioane sub diverse denumiri care creșteau semnificativ nivelul ratei lunare, deprecierea semnificativă a valorii imobilelor achiziționate prin credite bancare, în contextul crizei financiare, atitudinea pasivă a băncilor, acestea având până acum atâția ani în care ar fi putut interveni pentru corectarea efectelor produselor de creditare nocive pentru consumatori pe care le-au lansat, precum și indiferența cu care își tratează de multe ori clienții, materializate prin răspunsuri standard la solicitările clienților sau prin refuzul de eliberare de copii după contracte, scadențare, etc. ori de perceperea de costuri foarte mari pentru aceasta.

Astfel, s-a ajuns în situația ingrată ca, de multe ori, relația dintre Bancă și debitor să se mute de la ghișeu în fața instanței de judecată, ceea ce a presupus costuri mari și perioade îndelungate de așteptare a unei soluții favorabile.

Hipervalorizarea francului elvețian s-a dovedit a fi un eveniment imprevizibil, viitor și incert raportat la puterea de înțelegere a consumatorilor, aceștia neavând cunoștințe de specialitate în domeniul financiar-bancar care să le permită anticiparea unei creșteri accelerate la cursului de schimb și, în consecință, asumarea în cunoștință de cauză a riscului valutar.

Această creștere accelerată a valorii francului elvețian în raport cu moneda națională, precum și cheltuielile generate de mecanismul de schimb valutar, au produs un dezechilibru major al prestațiilor reciproce ale părților, în detrimentul împrumutaților. Mai mult decât atât, acolo unde banca a înțeles să aplice în mod abuziv și alte costuri (dobânzi majorate, comisioane de risc și/sau de administrare, comisioane de acordare, etc.), împrumutații au suferit daune mai mari peste cele cauzate de riscul valutar despre care nu au avut cunoștință sau în legătură cu care au fost induși în eroare.

În concluzie, condițiile existente la momentul acordării creditului s-au modificat fundamental astfel că în prezent debitorii sunt obligați la prestații vădit disproporționate față de cele în considerarea cărora s-a manifestat voința de a contracta. Legea dării în plată a fost adoptată în scopul restabilirii unui echilibru contractual și oferă împrumutaților care nu beneficiază de alte soluții amiabile (este binecunoscut faptul că Banca Rom[redacted] S.A. nu oferă o soluție de conversie a creditelor sau o altă variantă de natură a reduce obligația de plată) sau legislative, de a stinge datoria izvorâtă din Contractul de credit prin transferul dreptului de proprietate asupra bunului ipotecat.

Este de neînțeles, cum creditorii văd în această decizie un beneficiu pentru împrumutați când de fapt operațiunea presupune de fapt o pierdere majoră pentru aceștia constând în avansul achitat, ratele achitate (care au constituit numai dobândă) precum și imobilul aflat în proprietatea acestora.

Este de asemenea de neînțeles, cum aceștia înțeleg "darea în plată" ca pe o expropriere în contextul în care aceștia au încasat până la această dată, o sumă egală aproape cu valoarea finanțată și achitată de împrumutați cu titlu de dobânzi iar în situația încheierii actului de dare în plată, aceștia primesc în proprietate bunul ipotecat pe care îl pot valorifica în vederea acoperirii creanței.

**La data de [redacted], reclamanta a formulat răspuns la întâmpinare prin care a reluat motivele expuse pe larg în contestație.**

La data de [REDACTED], reclamanta a formulat o precizare prin care a solicitat instanței ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună admiterea contestației pentru neîndeplinirea condițiilor de admisibilitate impuse de Legea nr. 77/2016; sa constate ca notificarea primita de la Debitor nu îndeplinește condițiile de admisibilitate prevăzute de legea nr. 77/2016 in interpretarea data de Decizia Curții Constituționale nr. 623/2016; obligarea Debitorului la plata cheltuielilor de judecata constând in taxa de timbru, onorariu avocat precum si orice alte cheltuieli ocazionate de soluționarea prezentului litigiu.

În motivare a arătat că atât motivele invocate in contestația formulata, precum si următoarele aspecte care sunt aplicabile in prezenta cauza ca urmare a Deciziei Curții Constituționale a României nr. 623/2016.

In opinia Curții Constituționale, prevederile Legii 77/2016 reprezintă o consacrare legislativa a principiilor ajustarii/incetarii contractelor civile datorita impreviziunii asa cum au fost stabilite de doctrina si practica judecătoreasca pana la intrarea in vigoare a Noului Cod Civil derivate din aplicarea prevederilor art 969 si 970 din Codul Civil (1864).

In aceste condiții in afara de condițiile explicit detaliate in legea 77/2016 pe care trebuie sa le îndeplinească o persoana pentru a putea beneficia de aceasta modalitate exceptionala de ajustare/incetare a contractului si de indeplinire a obligațiilor asumate, notificarea debitorului/Intimat trebuie sa detalieze si sa dovedească si faptul ca in cazul contractului in speța sunt aplicabile si intrunite in persoana sa ca debitor toate condițiile prevăzute de lege pentru aplicarea teroriei impreviziunii.

În ceea ce privește notificarea trimisa de Intimat către Banca aceasta nu detaliază nici măcar in ceea ce privește situația personala a Intimatului aspecte care ar putea conduce la asimilarea situației acestuia cu aspectele de fapt ce constituie cauza de ajustare/incetare a contractului ca urmare a impreviziunii.

In plus fata de aceasta situație situația reglementata de Legea nr. 77/2016 este una de excepție de la regula generala stabilita de prevederile Codului Civil in ceea ce privește executarea obligațiilor de catre consumatori. In aceste condiții îndeplinirea întocmai a condițiilor intrinseci si extrinseci prevăzute de Legea 77/2016 trebuie sa reiasă in mod clar si neechivoc si trebuie sa fie dovedite ca fiind îndeplinite întocmai de catre debitor care solicita beneficiul acestei modalități exceptionale de executare a obligațiilor.

Astfel, având in vedere atat Decizia nr.626/2016, cat si prevederile art. 4 din legea 77/2016 rezulta ca, pentru stingerea debitului prin modalitatea dării in plata a bunului ipotecat in favoarea băncii, trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții de admisibilitate si anume:

- i) sa existe un creditor instituție bancara, financiar nebankara sau cesionar si un consumator;
- ii) suma împrumutata sa nu depășească echivalentul a 250.000 Euro, aceasta valoare fiind raportata la cursul euro de la data acordării creditului;
- iii) creditul sa fi fost contractat in scopul achiziționării unei locuințe sau este garantat cu un imobil cu destinația de locuința;
- iv) consumatorul sa nu fi fost condamnat definitiv pentru o infracțiune in legătura cu creditul i4 dar si condițiile stabilite de doctrina si practica judiciara pentru ajustarea contractului datorita impreviziunii adică existenta in speța de fata a riscului supra-adăugat care nu a putut face obiectul in concreto a unei previzionări de către niciuna dintre acestea (n.n. părțile la contractul de credit)".

Prin urmare, instanța de judecata urmează sa analizeze in soluționarea contestației, atat îndeplinirea condițiilor de forma, cat si pe cele de admisibilitate ale notificării, inclusiv impreviziunea, prevederile art. 4 si 5 din lege fiind de aplicare imperativa si cumulativa in contextul acțiunilor si evaluărilor impuse de art. 7 si 8 din Lege si din motivarea Deciziei nr. 623/2016.

Prin precizarea depusă la data de 0 [REDACTED] (fil.186-187), contestatoarea a arătat că nu mai insistă in soluționarea cererii de sesizare a Curții Constituționale cu excepția de neconstituționalitate.

În cauză, a fost administrată proba cu înscrisuri, intimații depunând înscrisuri în susținerea teoriei împreviziunii.

Prin sentința civilă nr. 4 [redacted], pronunțată de Judecătoria P [redacted] a fost respinsă contestația.

În considerentele sentinței se rețin următoarele:

Între contestatoarea Banca Ro [redacted] S.A., în calitate de împrumutător, și intimații [redacted] și [redacted] în calitate de împrumutați, s-a încheiat contractul de credit nr. [redacted] (filele 123-129), având ca obiect acordarea unui credit în cuantum de [redacted] lei, pe o perioadă de 360 luni, în vederea achiziționării unui imobile compus din teren intravilan curți-construcții în suprafață de [redacted] p, împreună cu o locuință având regim de înălțime P+M, cu o suprafață construită la sol de [redacted]

Restituirea împrumutului a fost garantată de către intimați prin instituirea unei ipoteci de rangul I asupra imobilului achiziționat, respectiv teren intravilan curți-construcții în suprafață de [redacted] împreună cu o locuință având regim de înălțime P+M, cu o suprafață construită la sol de [redacted] imobil situat în oraș [redacted] pct. [redacted] jud. A [redacted] (contract de ipotecă autentificat sub nr. [redacted] filele 132-135)

Prin notificarea formulată de către intimați (fila 49-65), comunicată contestatoarei la data de [redacted] i s-a solicitat contestatoarei să se prezinte la sediul Societății Profesionale Monica Pop, în data de [redacted], în intervalul orar [redacted] sau la data de [redacted] în intervalul orar [redacted] în vederea încheierii actului de dare în plată care va avea ca efect transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în oraș [redacted] pct. [redacted] jud. A [redacted] înscris în cartea funciară nr. [redacted] a localității [redacted] identificat cadastral sub nr. [redacted] în scopul stingerii obligațiilor rezultate din contractul de credit nr. nr. [redacted]

Instanța a constatat că notificarea formulată de intimați respectă toate condițiile de formă prev. de art. 5 din legea 77/2016, fiind transmisă prin executor judecătoresc, la sediul creditoarei, stabilindu-se un termen, de prezentare la notar a băncii, de 30 de zile de la primirea notificării în două zile diferite și cu precizarea orelor aferente.

În ce privește motivul invocat de către contestatoare referitor la faptul că intimații debitori nu au anexat la notificare toate documentele justificative, în original, instanța a constatat că și acest motiv este neîntemeiat, cu atât mai mult cu cât, disp. art.5 alin.(4) din Legea nr.77/2016, prevăd obligativitatea părților de a transmite notarului public (iar nu creditoarei) cu cel puțin 3 zile înainte de prima convocare (iar nu o dată cu întocmirea sau comunicarea notificării), informațiile și înscrisurile necesare încheierii actului de dare în plată.

Referitor la îndeplinirea cerințelor prevăzute de art.4 din Legea nr.77/2016, instanța a constatat ca fiind îndeplinite aceste cerințe, astfel:

a) există un creditor instituție bancară și un consumator. În acest sens, nu se poate pretinde intimaților a face dovada unui fapt negativ, respectiv a faptului că nu ar fi pierdut calitatea de consumator; în acest caz, sarcina probei celui care contestă calitatea de consumator revine celui care face o astfel de afirmație, acesta putând și trebuind a face dovada faptului pozitiv pretins;

Potrivit disp.art. 2 din legea 193/2000, lege ce transpune în dreptul intern Directiva 93/13, 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.

b) suma împrumutată nu depășește 250.000 euro, această valoare fiind raportată la cursul euro de la data acordării creditului;

îndeplinire acestei condiții reiese din chiar cuprinsul contractului de credit;

c) creditul a fost contractat cu scopul achiziționării unei locuințe fiind, de altfel, garantat cu un imobil cu destinație de locuință, deși în privința acestei condiții legiuitorul a prevăzut alternativ aceste cerințe (de a fi contractat creditul cu scopul achiziționării unei locuințe sau de a fi garantat creditul cu un imobil cu destinație de locuință);

Nu există vreo prevedere a legii în sensul de a se face dovada menținerii destinației imobilului ca fiind aceea de locuință pe toată perioada contractului.

Cu toate acestea, intimații debitori au produs astfel de dovezi (fil.62-63 atașate chiar notificării, fil.114). De altfel, chiar creditoarea a transmis intimaților debitori somația aflată la dosar la fila 64 la adresa actuală a imobilului ce face obiectul notificării privind darea în plată.

d) consumatorul nu a fost condamnat definitiv pentru o infracțiune în legătură cu creditul, contestatoarea nedepunând dovezi în sensul anterior menționat, acestea revenindu-i sarcina probei.

Mai mult, intimații debitori au anexat notificării certificate de caziere judiciar (fil.60).

Instanța a constatat ca fiind îndeplinite condițiile specifice impreviziunii, respectiv

1. condițiile cu caracter obiectiv referitoare la schimbarea circumstanțelor (existența situației neprevăzute)

În cauză, intimații au depus la dosar dovezi privind diminuarea veniturilor realizate începând cu anul 2008 – anul încheierii contractului, ajungându-se ca, în anul 2017 veniturile debitorilor să nu mai existe.

Pe de altă parte, trebuie avută în vedere, hipervalorizarea cursului de schimb CHF – RON, care a crescut de la 2,2652 lei/1 CHF, la data de 18.04.2008, data încheierii contractului de credit și a contractului de vânzare-cumpărare, până la peste 4,5 lei/1 CHF în cursul anului 2017.

2. condițiile cu caracter subiectiv referitoare la lipsa oricărei culpe a debitorilor în imposibilitatea executării contractului, în cauză fiind vorba de debitori care au acționat cu bună –credință; că aceștia nu își mai poate îndeplini obligațiile (deci, nu pentru că nu mai vor să-și îndeplinescă obligațiile) ce rezultă din contractul de credit, în urma intervenirii unor evenimente exterioare și pe care nu le-ar fi putut prevedea la data încheierii contractului de credit.

*Împotriva acestei sentințe a declarat apel creditoarea Banca R. [redacted] Sa Membra A Grupului National Bank Of Greece, criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie, invocând următoarele motive:*

Se apreciază netemeinica soluția instanței de fond privind faptul ca ar fi suficienta detalierea îndeplinit condițiilor art. 4 din Legea 77/2016.

Astfel, potrivit prevederilor art. 5 alin. 1 teza finala din legea 77/2016, consumatorul are obligația că momentul transmiterii notificării sa "detalieze" condițiile de admisibilitate ale cererii

Se apreciază neîndeplinita condiția privind destinația de locuința a imobilului ipotecat.

Ca si in cazul existentei calității de consumator pe toata durata rambursării creditului si in cazul destinației imobilului ipotecat ca locuința, acesta este necesar sa existe pe toata durata rambursării creditului cu atat mai mult cu cat si expunerea de motive arata ca inițierea acestei legi a avut ca principal scop protejarea consumatorilor de a-si pierde locuința precum si reintroducerea rapida imobilelor in circuitul civil, or modificarea acestei destinații oricând pe parcursul rambursării creditului echivalează cu neîndeplinirea celei de-a treia condiții de admisibilitate instituita de lege

Este de asemenea netemeinica si susținerea instanței de fond potrivit căreia intimații dețin calitatea de consumator, apelanta neavand cunoștința de niciun înscris depus la dosar care sa dovedească această condiție.

In cauza dedusa judecații trebuia sa fie aplicabila teoria impreviziunii prin schimbarea împrejurarilor, întinderea acestora ar fi trebuit sa nu fi fost si nici sa nu fi putut fi avute in vedere către debitor, in mod rezonabil, in momentul încheierii contractului. De aceea, existenta acestei cereri face ca impreviziunea sa se deosebească de forța majora in cazul căreia imprevizibilitatea este absoluta si insurmontabila.

Aceste condiții in afara de condițiile explicit detaliate in legea nr. 77/2016 pe care trebuie sa le îndeplineasca o persoana pentru a putea beneficia de aceasta modalitate excepționala de justare/incetare a contractului si de îndeplinire a obligațiilor asumate,

notificarea debitorului/intimat trebuie sa detalieze si sa dovedească si faptul ca in cazul contractului in speța sunt aplicabile si intrunite in persoana sa ca debitor toate condițiile prevăzute de lege pentru aplicarea teoriei impreviziunii.

In ceea ce privește notificarea trimisa de intimat către Banca aceasta nu detaliază nici măcar in ceea ce privește situația personala a intimatului aspecte care ar putea conduce la asimilarea situației acestuia cu aspectele de fapt ce constituie cauza de ajustare/inocentare a contractului ca urmare a impreviziunii.

În plus fata de aceasta situație, reiese foarte clar din continutul Deciziei 623/2016 ca situația reglementata de Legea 77/2016 este una de excepție de la regula generala stabilita de prevederile Codului Civil in ceea ce privește executarea obligațiilor de către consumatori.

In aceste condiții îndeplinirea întocmai a condițiilor intrinseci si extrinseci prevăzute de Legea 77/2016 trebuie să reiasă în mod clar și neechivoc și trebuie să fie dovedite ca fiind îndeplinite întocmai de către debitor care solicită beneficiul acestei modalități excepționale de executare a obligațiilor.

Referitor la prima ipoteza, fluctuația preturilor este un fenomen care tine de esența vieții economice, încheind contracte cu executare succesiva sau afectate de un termen de executare, in lipsa unor clauze de indexare sau de revizuire, părțile consimt sa-si asume riscurile acestor fluctuații. Clauza rebus sic stantibus poate fi prezumata numai in intenția uneia dintre parti, si anume a debitorului si nu se poate susține ca o astfel de clauza s-ar subînțelege în ce privește intenția creditorului. Or, pentru interpretarea unui contract este insuficient să ne referim numai la intenția unei părți. Interpretarea contractului se face după voința comună a părților.

In ceea ce privește aprecierea monedei CHF si ca ar reprezenta o cauza imprevizibila a majorării ratei de credit, împrumutand o suma de bani într-o moneda straină pentru o perioada considerabila de timp împrumutatii si-au asumat implicit si riscul fluctuațiilor monetare, ceea ce echivalează cu asumarea riscului schimbării împrejurărilor existente la data încheierii contractului, cu consecința inaplicabilității teoriei impreviziunii.

In al doilea rând, in conformitate cu prevederile contractuale rambursarea creditului ce urma sa se realizeze în [redacted] chiar si in condițiile aprecierii acestei monede comparativ cu moneda naționala, fluctuația monetara fiind integrata in contract, cu consecințe asupra executării obligații contractuale astfel asumate. Pe cale de consecința, in lipsa de dispoziție contrara, riscul creșterii valorii monedei creditului este suportat de către debitor, in temeiul legii, dupa cum riscul deprecierei aceleia monede este suportat de creditor.

Interpretând a doua ipoteză și clauzele agreeate de părți, executarea obligației de a plăti ratele de credit în moneda CHF, moneda afectată de variația cursului de schimb, își găsește suportul atât în conținutul clauzelor contractuale cât și în dispozițiile legale din materia contractului de împrumut.

Contractul de credit reprezintă un tip de contract de împrumut de consumație cu dobânda, fiindu-i pe deplin aplicabile prevederile legate în materie. Chiar in virtutea principiului nominalismului împrumutatul are obligația de a restitui exact suma împrumutata, indiferent de creșterea sau scăderea valorii banilor.

Mărirea valorii [redacted] nu poate fi considerata ca fiind imprevizibilă fluctuația cursului de schimb nu constituie prin sine insasi o împrejurare care sa determine modificarea contractului, având in vedere ca variația cursului de schimb a valutei este o noțiune cunoscuta, putandu-se susține ca orice persoana cunoaște posibilitatea creșterii/scaderii valorii acestora si, implicit, ca un consumator, chiar si mai puțin avizat, isi asuma riscul aferent.

Obligația de a rambursa ceea ce s-a primit cu titlu de împrumut (suma împrumutata) nu este sau nu ar trebui sa fie o surpriza, pentru nicio persoana cu capacitate de exercițiu deplina (cazul debitorilor din cauza). Aceasta obligație se impune, normal si firesc, împrumutatului cum i se impune si responsabilitatea de a restitui la data scadentei, valuta împrumutata in cuantumul ratei datorate (bun fungibil si consumptibil) băncii creditoare

Termenul de „risc” nu are in vedere riscul din contractele alcatorii, împrumutul/creditul bancar, chiar in valuta, nu este un contract aleatoriu. De asemenea, nu are nici sensul de risc al contractului, in intelesul art. 1634 C. civ., cand debitorul nu mai poate

executa obligația din cauza unei forte majore, a unui caz fortuit ori a altor evenimente asimilate acestora. Este evident ca legiuitorul a avut în vedere, în principal riscul valutar, care însă nu este nici forța majoră, nici caz fortuit de natura să exonereze total pe debitor de executarea obligației, după cum nici devalorizarea imobilelor nu constituie asemenea cauze de exonerare de plată, astfel cum a reținut și Curtea Constituțională a României prin Decizia la care s-a făcut referire. Chiar dacă legiuitorul nu a spus-o expres, în definitiv, este evident că au fost avute în vedere creditele în valută, creșterea cursului și devalorizarea imobilelor pe fondul crizei economico-financiare.

Din punctul de vedere al băncii, riscul valutar, privit în sensul aprecierii sau deprecierei unei monede străine, nu constituie un element al impreviziunii pentru că face parte dintr-o noțiune general valabilă și cunoscută iar, cu privire la noțiunea devalorizării imobilelor CCR a hotărât inaplicabilitatea acesteia în spețele ce au ca obiect darea în plată.

Prin Decizia nr. 623 din 25 octombrie 2016 pronunțată de către Curtea Constituțională a României s-a reținut faptul că, 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 să oblige să aplice adere; impreviziunea în cazul în care constată că sunt îndeplinite condițiile existentei acesteia.

Din punct de vedere procedural, instanța judecătorească, în condițiile formulării acțiunii în constatare de către debitor, va verifica îndeplinirea condiției notificării creditorului (dacă acesta a transmis un astfel de acel document) 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.

Examinând sentința apelată prin prisma motivelor de apel funcție de probele administrate în cauză, tribunalul apreciază apelul ca nefondat.

Instanța a reținut în mod corect că au fost îndeplinite toate condițiile prevăzute la art. 4 alin.1 din Legea 77/2016

La dosarul cauzei au fost depuse înscrisuri care atestă faptul că la data transmiterii notificării debitorii au întrunit condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 4 alin (1) literele a, b, c și d.

Instanța de fond a reținut că debitorii sunt consumatori potrivit art. 2 din legea 193/2000 reiterând și definiția consumatorilor „prin consumator se înțelege orice persoană fizică sau 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, artizanate ori liberale.

Contestatoarea cu rea credință afirmă că debitorii și-ar fi putut pierde calitatea de consumator invocând faptul că imobilul ar fi putut fi folosit ca sediu profesional. Facem precizarea că Notificarea a fost însoțită și de un Extras emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului din care rezulta foarte clar că până la data de 22.07.2016, la adresa imobilului pentru care se solicită darea în plată, nu a figurat sediul niciunei societăți comerciale.

În "dovedirea" acestei calități, împrumutații nu trebuiau din perspectiva Legii 77/2016 să aducă nicio dovadă suplimentară față de Contractul de credit încheiat, deoarece acesta conține toate elementele necesare stabilirii calității de consumator.

Instanța de fond a reținut că intimații au depus chiar de la notificare Adeverința de la Primărie (din care reiese că imobilul are destinația de locuință), precum și Certificatul de Atestare Fiscală prin care debitorii au făcut dovada păstrării destinației de locuință a imobilului.

Această informație a fost întodeauna la îndemâna băncii, deoarece au fost încheiate polițe de asigurare a locuinței care se aflau în posesia băncii.

De asemenea, instanța de fond a reținut în mod corect faptul că debitorii nu au fost condamnați printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu acest credit, acest fapt ar fi putut fi demonstrat chiar de contestatoare.

Referitor la cea de-a doua critică cu privire la neîndeplinirea condițiilor de formă prevăzute de art. 5 din Legea 77/2016

Articolul 5 din Legea 77/2016 prevede: 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."

Din conținutul articolului 5 reiese că:

a) notificarea are scopul de a informa creditorul cu privire la decizia de "a da în plată precum și că

b) obligația debitorului este aceea de a detalia condițiile de admisibilitate astfel cum acestea sunt reglementate de art. 4 din aceeași Lege și nu de a dovedi cu înscrisuri, așa cum susține reclamanta.

În mod diligent însă, la notificare au fost atașate documente care fac dovada încadrării în criteriile de admisibilitate ale legii, detaliind fiecare criteriu și făcând trimitere la documentația atașată.

În această speță este perfect aplicabil principiul de drept potrivit căruia "Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus", astfel încât la simpla interpretare a reclamantei nu se poate reține faptul că debitorii aveau obligația de a atașa la notificare înscrisuri "doveditoare" sau care erau necesare la data încheierii actului de dare în plată, neexistând nicio obligație legală în acest sens.

Referitor la cea de-a treia critică, respectiv faptul că instanța nu a cercetat corect cauza sub aspectul "impreviziunii":

Instanța de fond a reținut că debitorii au depus la dosar dovezi privind diminuarea veniturilor realizate începând cu anul încheierii contractului de credit și până în anul 2017.

Pe de altă parte instanța de fond a avut în vedere hipervalorizarea cursului de schimb CHF - RON, constatând totodată imposibilitatea debitorilor de a-și mai executa obligațiile ce rezultă din contractul de credit, în urma intervenirii unor evenimente exterioare pe care nu le-au putut prevedea la data încheierii contractului de credit.

Faptul că hipervalorizarea francului elvețian este un risc supraadăugat, este de necontestat.

Previzibilitatea creșterii excesive a francului elvețian. La data de [REDACTED] 2008, a fost încheiat contractul de credit numărul [REDACTED], prin care creditoarea BANCA [REDACTED] S.A., a acordat debitorilor un împrumut în cuantum de 203.440 CHF, credit garantat și ipotecat potrivit contractului de ipotecă autentificat sub nr. [REDACTED] din data de [REDACTED].

La acea dată, cursul CHF / LEU era 2.2552 LEI pentru un franc Elvețian. Cum, intimații pârâți realizau venituri în lei, prin semnarea unui contract de credit în valută, aceștia era neacoperiți în mod natural riscului valutar (definiție dată de Regulamentul BNR 17/2012) astfel încât orice apreciere / depreciere a valului putea avea drept consecință un "câștig" sau o pierdere.

Cinci ani anterior acordării acestui credit, valoarea unui franc elvețian în raport de moneda națională s-a situat în jurul valorilor de 2,1 și 2,6 lei pentru 1 CHF, apreciere sau depreciere care s-a încadrat într-un procent de până la 20%. Acest aspect a fost dovedit prin prezentarea istoricului evoluției acestei monede.

Astfel, un consumator chiar și bine informat, la data acordării contractului, analizând evoluția acestei monede, ar fi ajuns la concluzia pe care de altfel și creditorii o promovau că, această monedă este stabilă. Informația care circula la acea dată și care a determinat ca, consumatorii să se împrumute în franci elvețieni, a fost stabilitatea economiei Elveției și stabilitatea monedei. Criza economică ce avea să urmeze nu era o împrejurare cunoscută consumatorilor la acea dată.

Această evoluție dovedește că, la data acordării contractului, împrumutații nu puteau prevedea, în mod rezonabil o apreciere de peste 20%, în contextul în care francul elvețian s-a situat în acea perioadă între 1,95 și 2,6 lei pentru 1 CHF.

Aprecierea excesivă a CHF, de peste 100%, nu poate fi comparată cu evoluția altor monede străine, în principal EURO care este moneda de referință pe piața din România și că această apreciere excesivă este rezultatul unor împrejurări excepționale, fenomene macroeconomice imposibil de previzionat de către consumatori.

Astfel, spre deosebire de moneda EURO care în aceeași perioadă de raportare a suferit o apreciere față de LEU de numai 22%, moneda CHF a suferit o apreciere de 105%.

Supra-aprecierea", "hiper-valorizarea" francului elvețian, așa cum o arată și sensul gramatical al sintagmelor folosite pentru descrierea acestui fenomen, este un eveniment care excede "valorizarea" sau "aprecierea" incertă a unei monede străine în comparație cu moneda în care îți realizezi veniturile. Acest fenomen a fost rezultatul unei crize economice și financiare.

Criza financiară nu este o născocire și nici un eveniment care nu poate fi determinat în timp. În considerentele Directivei 2014/17, se face vorbire despre faptul că această criză a dezvăluit că " un comportament iresponsabil al participanților la piață poate compromite bazele sistemului financiar, ceea ce duce la pierderea încrederii tuturor părților. În special a consumatorilor, și poate avea consecințe sociale și economice grave. Numeroși consumatori și-au pierdut încrederea în sectorul financiar, iar unii împrumutați s-au aflat în situația de a nu-și mai putea rambursa împrumuturile, astfel că numărul cazurilor de neplată și de executări silite a crescut".

Mai departe, la considerentul 4 se statuează faptul că: "S-au identificat o serie de probleme pe piețele ipotecare din Uniune legate de practicile iresponsabile de împrumut și de posibilitățile participanților la piață, inclusiv ale intermediarilor de credite și ale instituțiilor non-bancare de a avea un comportament iresponsabil. Printre acestea se numără probleme legate de credite într-o monedă străină, pe care consumatorii le-au contractat în acea monedă pentru a profita de rata dobânzii avantajoasă oferită, însă fără să dețină informații adecvate despre riscul ratei de schimb valutar pe care îl implică aceste împrumuturi sau o înțelegere a acestuia. Respectivul probleme sunt determinate de deficiențele pieței și ale reglementărilor, dar și de alți factori, de exemplu climatul economic general și nivelul scăzut de cultură financiară. Alte probleme includ ineficiența, neconcordanța sau inexistența regimurilor pentru intermediarii de credite și instituțiile non-bancare care oferă credite pentru bunuri imobile rezidențiale. Problemele identificate pot avea efecte colaterale semnificative la nivel macroeconomic, pot fi în detrimentul consumatorilor, pot constitui obstacole economice sau juridice în calea activității transfrontaliere și pot crea condiții de concurență inegale între actorii de pe piață.

Astfel, Parlamentul European și Consiliul European, adoptă Directiva 2014/17 în considerarea unei analize a modalității în care criza financiară a afectat împrumutații în valută. În care capacitatea de rambursare a consumatorilor împrumutați a fost afectată de asumarea unor riscuri ce nu au fost acceptate în cunoștință de cauză, pe fondul unei informări inexistente a consumatorului cu privire la aceste riscuri de către creditor.

Un consumator slab/mediu sau chiar bine informat nu putea să cunoască aspectele tehnice legate de această monedă sau de creditarea în această monedă sau care sunt factorii de exemplu care caracterizează fluctuația acestei monede. Nu există niciun document la dosarul cauzei, din care să rezulte că reclamanta apelantă a informat consumatorii cu privire la specificul acestei monede.

Evoluția ulterioară a CHF în conexiune cu moneda LEU nu putea fi prevăzută nici măcar de un consumator excepțional de bine informat

Astfel, supraaprecierea francului elvețian, s-a datorat conform Raportului emis de BNR în anul 2015, crizei economice și unor fenomene, ale căror consecințe nu pot fi înlăturate printr-o politică intervenționistă.

Criza economică a constituit un eveniment ale cărui efecte, părțile și în mod special consumatorul, nu le putea prevedea și care au condus la o apreciere excepțională a acestei monede comparativ cu evoluția altor monede străine (această evoluție nu se circumscrie unei evoluții previzibile a unei monede sau a unui contract încheiat în valută.



Explicația riscului supraadăugat ne-o oferă chiar Banca Națională a României. Conform analizei realizate de BNR, "evenimentul imprevizibil și criza actuală" s-a datorat următoarelor evenimente ale căror consecințe nu pot fi controlate printr-o politică intervenționistă ("Decizia Băncii Naționale a Elveției de renunțare la pragul de 1,2 CHF pentru un EUR, pe fondul măsurilor de politică monetară ale Băncii Centrale Europene (BCE), a dus la aprecierea CHF față de RON și a condus la creșterea serviciului datoriei pentru debitorii în franci elvețieni".

Criza economică a cărei existență este recunoscută pe plan mondial a generat fenomene macro-economice care au generat Decizii ale BCE și BNE care la rândul lor au condus la aprecierea excesivă a CHF față de moneda EURO și implicit față de LEU, cu peste 100% afectând astfel capacitatea de rambursare a creditelor de către populație.

Prima condiție obiectivă a impreviziunii, este aceea a probării existenței evenimentului neprevăzut. Este indubitabil că cele arătate mai sus se circumscriu în categoria evenimentului "neprevăzut".

Prin risc valutar se subînțelege probabilitatea unui câștig sau unei pierderi în urma modificării dimensiunilor valorice ale etaloanelor monetare sub influența factorilor economici, monetari, financiari, sociali și politici. Această probabilitate este evaluată, după cunoștințele fiecărui individ sau profesionist la data încheierii contractului, în funcție de informațiile disponibile existente la acea data.

Ținând cont de informațiile disponibile consumatorului la data de 18.04.2008, nu se poate concluziona că acesta a putut prevedea apariția unei crize financiare globale, efectele pe care le-ar putea avea o atare criză financiară globală și deciziile pe care BCE și BNE le-ar putea lua, decizii care vor impacta semnificativ cursul CHF, etc.

Aceste evenimente neprevăzute, nu au fost avute în vedere nici de profesioniști, căci altfel nu ar fi putut, cu bună-știință supraîndatora populația prin acordarea de credite în franci elvețieni.

În contextul în care băncile prezentau această monedă ca fiind una stabilă precum și faptul că nu avem o asemenea dovadă de "informare" asupra riscului adăugat și nici o clauză de asumare expresă a riscului valutar (existența uneia implicând-o și pe cealaltă), rezultă că, acest risc, a fost unul supraadăugat, nefiind cunoscut niciuneia din părți, fiind astfel îndeplinite condițiile impreviziunii.

Profesionistul a avut la îndemână mijloace evidente de analiză a evoluției și naturii acestei monede, fără circulație efectivă în România. Debitorii în schimb, nu au deținut nicio informație sau doar informațiile furnizate de creditor: stabilitatea economiei Elveției, stabilitatea monedei și iminența crizei economice, despre care au aflat după ce s-a produs. De altfel, dacă debitorii ar fi realizat o analiză a evoluției contractului de credit pe o perioadă de 5 ani anterior semnării, ar fi observat că CHF a evoluat în raport de RON între valoarea de 1,9 și 2,6 CHF, adică a fluctuat normal cu o apreciere de maxim 20% <http://www.cursv.ro/bnr/chf/?sd=2QQ3-01-01&ed=2008-08-01>.

Din documentele anexate la notele de ședință, rezultă faptul că intimații nu mai au venituri, această situație persistând în prezent. După ce împrumutații au epuizat toate resursele (împrumuturi de la familie, prieteni, etc) unica soluție care a mai rămas este aceea a dării în plată, desi prin aceasta aceștia vor înregistra de fapt o mare pierdere atât personală cât și financiară.

În contextul crizei financiare, pot avea loc evenimente, mai presus de voința părților, cum ar fi și pierderea locului de muncă sau diminuarea veniturilor, care, în contextul dublării ratei nu mai sunt suficiente nici pentru minima subzistență a familiei

Singura parte asupra căreia creșterea cursului de schimb a francului elvețian a avut un impact negativ sunt intimații, pentru creditoare creșterea cursului de schimb valutar al francului elvețian a fost un moment de bun augur, aceasta din urmă realizând profituri uriașe.

Legea dării în plată a fost adoptată tocmai pentru debitorii aflați în situația împrumutaților și în scopul restabilirii unui echilibru contractual care nu beneficiază de alte soluții amiabile sau legislative, de a stinge datoria izvorâtă din Contractul de credit prin transferul dreptului de proprietate asupra bunului ipotecat. Din punctul nostru de vedere,

analiza situației materiale a debitorilor și analiza veniturilor, are relevanță doar pentru ca judecătorul să stabilească dacă, în contextul unei readaptări, debitorii mai pot susține rata astfel rezultată în urma reechilibrării, sau nu. Dar instanța nu poate avea în vedere numai calculul ratei ca și rezultat al readaptării ci și obligația totală a împrumutaților.

Ce este de fapt "utilitatea socială a contractului" din capul locului trebuie precizat ca orice activitate pe care oamenii o desfășoară, are la origine un scop, o dorință, o necesitate. Această nevoie devine primordială în dezvoltarea fiecărui individ depășind stadiul de simplă nevoie, ea devine nevoia intim legată de dezvoltare personală, devine un fapt social, obligând la satisfacerea ei. Astfel o nevoie de bază a unui individ devine motivul determinant al hotărârii de a contracta, de a se lega juridic de o altă persoană. Aceasta este utilitatea socială a unui contract, care oricât am invoca principiul de drept ca "pacta sunt servanda" sau "imposibilitatea judecătorului de a interveni într-un contract", devine rațiunea

Nu mai există utilitate socială atunci când obligație se încalcă/excede obligația la care s-a angajat inițial afectând astfel patrimoniul debitorilor și conducându-i spre ruină.

Pentru aceste considerente, tribunalul în baza art.480 Cod pr.civilă, urmează a respinge apelul ca nefondat.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
D E C I D E :**

Respinge ca nefondat apelul formulat de apelanta B. Ro. Sa M. A G. B. G. cu sediul în B., nr. et., sector. împotriva sentinței civile nr., pronunțată de Judecătoria P., în dosarul nr., intimați fiind ambii cu domiciliul ales în București, str. u, nr. et. ap. — la cabinet avocat Burada Alexandra.

Definitivă.

Pronunțată în ședința publică de la 24 Octombrie 2017

Președinte,  
[Redacted]

Judecător,  
[Redacted]

Grefier,  
[Redacted]

PENTRU  
CONFORMITATE