

DOSAR NR.

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SECTORULUI 6 BUCUREŞTI
- SECȚIA CIVILĂ -
SENTINȚA CIVILĂ NR.
ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 05.10.2018
INSTANȚA CONSTITUITĂ DIN:
PREȘEDINTE: VLAD IONUȚ SEVERINCU
GREFIER: DUMINECIOIU CONSTANTIN

Pe rol se află soluționarea cauzei civile privind pe creditoarea Credit Europe Bank NV și pe intimata , având ca obiect contestație creditor Legea nr. 77/2016.

Dezbaterile au avut loc la data de 07.09.2018, susținerile părților fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, ce face corp comun cu prezenta, când instanța, a amânat pronunțarea pentru data de 21.09.2018, iar ulterior, având nevoie de timp suplimentar pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de astăzi, când:

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 12.07.2016 sub nr. , contestatoarea Credit Europe Bank NV, prin mandatar Credit Europe Ipotecar IFN SA, în contradictoriu cu intimata , a formulat contestație solicitând instanței ca, prin hotărârea ce va pronunța, să dispună admiterea contestației și să se constate că nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege, cu consecința repunerii de drept a părților în situația anterioară notificării, precum și obligarea intimării la plata cheltuielilor de judecată, în temeiul art.451 Cod procedură civilă.

În motivarea cererii, contestatoarea a arătat că, în data de 05.11.2007, urmare solicitării intimării, s-a încheiat contractul de facilitate de credit și de garanție nr. , privind acordarea unui credit ipotecar pentru achiziție imobil, prin care Credit Europe Ipotecar IFN i-a acordat intimării suma de 139.114 CHF cu titlu de împrumut, perioada de rambursare fiind de 360 de luni/ 30 de ani.

Rambursarea ratelor de credit a fost garantată, conform dispozițiilor art. 7.1 din contract, prin garanția reală mobiliară asupra veniturilor prezente și viitoare ale intimării și ale codebitorului , precum și printr-o garanție reală mobiliară asupra soldului creditor al conturilor curente ale acestora, indicate în mod expres.

În plus, intimata a garantat îndeplinirea obligațiilor izvorâte din contractul de credit, prin încheierea unui contract de ipotecă autentificat sub nr. de BNPA Albu Gheorghiță și Albu Răzvan Marian, constituindu-se în favoarea Credit Europe Ipotecar IFN o garanție ipotecară de rang I asupra imobilului apartament

În data de 30.06.2016, contestatoarea a primit notificarea de dare în plată prin care intimata și-a manifestat intenția de a da în plată imobilul ipotecat, respectiv cel situat în

De asemenea, intimata a stabilit în cuprinsul notificării intervalul orar în care reprezentantul legal sau convențional al contestatoarei se poate prezenta pentru încheierea

actului translativ de proprietatea preconizat, ca fiind fie data 26.09.2016. orele 14:00, fie în data de 27.09.2016, orele 14:00.

Legea privind darea în plată oferă o reglementare de favoare pentru anumite circumstanțe personale ale împrumutatului. Pentru interpretarea și aplicarea acestui act normativ trebuie, aşadar, să se verifice condițiile/rațiunea explicitată/e în expunerea de motive.

Legea dării în plată trebuie aplicată și interpretată potrivit exigențelor constituționale de legalitate/securitate juridică - securitatea juridică este o noțiune de drept polisemantică, ce cuprinde o serie de concepte și reguli, inclusiv, dar fără a se limita la; • ne-retroactivitatea legii; • exigentele de claritate și de precizie a legii; • stabilitatea juridică și respectarea drepturilor dobândite/ a intereselor legitime, lipsa de previzibilitate [art. 15 alin.2, art. 1 alin.5 din Constituție].

O creanță suficient de certă, pentru ca reclamantul să aibă speranță legitimă că va obține un avantaj patrimonial [cum este cazul dreptului/creanței instituțiilor financiare, la care acestea sunt îndreptățite și care nu se mai poate înfăptui urmare a legii adoptate] este considerată bun în sensul art. 1 din Protocol.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a stabilit că încheierea unui contract în considerarea unui anumit regim juridic, existent la momentul încheierii respectivului contract, constituie o speranță legitimă, ceea ce poate fi considerat în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 o creanță atașată dreptului de folosință rezultat din contract și protejată de Convenție.

Legea dării în plată trebuie analizată și interpretată deopotrivă în consens cu respectarea principiului libertății economice [art. 45, coroborat cu art. 135 din Constituție], iar limitarea/restrângerea gravă/eliminarea drepturilor și intereselor creditorilor de către debitori, care doresc să nu își mai îndeplinească obligații contractuale asumate, nu sunt nici proporționale și nici necesare.

Cu alte cuvinte, ar fi contrar principiului unui proces echitabil dacă, în soluționarea contestației, judecătorul ar permite debitorului parat verificarea exclusiv a condițiilor de admisibilitate prevăzute în art. 4 din OUG nr. 77/2016, iar nu și a celor derivate din Codul civil, Ordonanța Guvernului nr.99/2006, Legea nr.190/1999, Codul de procedură civilă, restul dispozițiilor de drept național incidente, Constituția României, Convenția Europeană a Drepturilor Omului, Carta drepturilor fundamentale a Uniunii Europene, etc. Refuzul instanței de a analiza cauza (contestație) sub toate aspectele ar echivala cu refuzul la un tribunal care ar afecta dreptul în substanță lui și fără respectarea rigorilor de proporționalitate impuse de Convenție.

În același sens, contestatoarea a semnalat și prevederile Directivei nr.2014/17UE - evocată în Expunerea de motive a legii - care nu prevede nici pe deosebire limitarea libertății contractuale a părților contractului și nici instaurarea unei prezumții absolute că dezechilibrele contractuale pot apărea doar în defavoarea consumatorilor.

Legea internă nu poate reglementa, în dezacord cu spiritul și scopul Directivei și împotriva ordinii de drept și a securității juridice, dreptul creditorilor de a rambursa creditul anticipat și de a noua obiectul obligației, în lipsa verificărilor prealabile cu privirea la existența interesului legitim justificator și în lipsa unei compensații juste și echitabile pentru creditori.

În caz contrar, legea internă ar crea pentru creditori o situație mai dezavantajoasă decât norma de drept a Uniunii Europene - cu încălcarea (nepermisă) a principiului echivalenței și efectivității.

Caracterul de excepție al Legii dării în plată se raportează, de asemenea, la reglementarea instituției dării în plată din Codul civil, art. 1492: „Prin derogare de la dispozițiile Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, consumatorul are dreptul de a i se stinge datorile izvorâte din contractele de credit cu tot cu

accesorii, fără costuri suplimentare, prin darea în plată a imobilului ipotecat în favoarea creditorului, dacă în termenul prevăzut la art. 5 alin. 3 părțile contractului de credit nu ajung la un alt acord”(art. 3 din lege) - ceea ce ilustrează caracterul subsidiar al aplicării sale.

Cu alte cuvinte, dacă debitorul are/ i s-a oferit /i se oferă condiții rezonabile de echilibrare a riscurilor contractuale, debitorul nu poate „forța” creditorul la darea în plată. Un refuz la debitorului la acord în condiții de echilibru contractual reprezintă un abuz de drept și trebuie sănctionat de judecător prin admiterea contestației.

În condițiile în care legea (cu caracter ordinari nu poate deroga expres de la dispozițiile Codului civil în lipsa de stipulație expresă a dispozițiilor exprese din Codul civil, pentru motivele indicate mai sus, judecătorul este obligat să aplique condițiile Codului civil, cu respectarea contextului legislativ.

Orice alte dispoziții compatibile ale Codului civil, ca lege generală, trebuie să guverneze în continuare raporturile juridice dintre părți și să completeze reglementarea specială privind darea în plată, astfel cum reglementează, de altfel, orice alt raport juridic civil.

În acest sens, contestatoarea a apreciat că toate cerințele instituite prin art.1492 Cod civil continuă să beneficieze de aplicabilitate în ceea ce privește efectele juridice ale operațiunii de dare în plată.

În egală măsură, trebuie să fie verificate condiții prevăzute în celealte „dispoziții legale”, cum sunt cele aplicabile/incidente în privința transferului unui drept de proprietate (în speță dorind să se opereze, considerând neconstituțional, un „transfer” forțat a dreptului de proprietate).

Neîndeplinirea oricărei din aceste condiții se impune a se sănctiona cu admiterea prezentei contestații.

Contestatoarea mai arată că notificarea din data de 30.06.2016, nu îndeplinește condițiile de admisibilitate prevăzute de Legea nr.77/2016.

Conform dispozițiilor Legii dării în plată, pentru stingerea creației izvorând dintr-un contract de credit și a accesoriilor sale prin dare în plată trebuie îndeplinite, în mod cumulativ, o serie de condiții ce trebuie detaliate de către consumator în cuprinsul Notificării.

Contestatoarea a solicitat instanței de judecată să constate că debitorul nu a clarificat / demonstrat împrejurarea că deține calitatea de consumator.

Astfel, reiese lipsirea acestora de beneficiul drepturilor oferite de Legea nr.77/2016 și constatarea neîndeplinirii condiției de admisibilitate decurgând din art.4 alin. 1 lit. a, coroborat cu art. 1, alin. 1 din același act normativ.

Creditul referit prin Notificarea din data de 30.06.2016 nu a fost contractat în scopul de a achiziționa/ construi/extinde / moderniza / amenaja / reabilita un imobil cu destinație de locuință și nici nu a fost garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință.

Darea în plată poate avea drept obiect exclusiv, creditele contractate fie (i) cu scopul de a achiziționa / construi / extinde / moderniza / amenaja / reabilita un imobil cu destinație de locuință, fie (ii) garantate cu cel puțin un imobil având destinația de locuință, așa cum rezultă din dispozițiile art. 4, alin. 1, lit. c) din Legea nr. 77/2016.

Condiția privitoare la destinația de locuință a bunului își are rațiunea în normele de protecție referitoare la locuința debitorului, așa cum rezultă din Expunerea de motive a inițiatorului proiectului de lege.

Conceptul dreptului la locuință este un concept împrumutat de dreptul consumului din materia drepturilor fundamentale și este reglementat la art. 7 din Carta Europeană a Drepturilor Omului.

În contextul Legii privind darea în plată, dreptul la locuință trebuie văzut ca fiind limita protecției conferite prin lege, urmărind să ferească debitorul să își piardă în mod intempestiv locuința în cadrul unei executări silite.

În ceea ce privește darea în plată, protecția derogatorie și excepțională a locuinței intervine doar atunci când se va dovedi că prin imposibilitatea debitorului de a achita datoriile creditului acesta se află într-un pericol imminent de a-și pierde locuința, situație care impune adoptarea unei măsuri eficace, dar proporționale.

În cazul de față, intimata are domiciliul la o altă adresa, după cum reiese și din notificarea transmisă de aceasta, respectiv în

, fiind astfel evident că intimata nu se află în pericol de a-și pierde locuința.

Așadar, în absența unei locuințe care să fie protejată, nu se poate da eficiență dării în plată fără a se ajunge la o returnare a protecției oferite și crearea unui dezechilibru în defavoarea profesionistului.

Pe cale de consecință, contestatoarea a solicitat instanței să constate caracterul inadmisibil al notificării privind darea în plată a bunului ipotecat, în speță nefiind vorba nici despre un credit contractat cu scopul de a achiziționa/construi/extinde/moderniza/amenaja/reabilita un imobil cu destinație de locuință și nici despre un credit garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință, nefiind astfel îndeplinită condiția de admisibilitate prescrisă de art. 4, alin.1, lit. c din Legea nr. 77/2016.

Mai arată că situația financiară a intimatei-debitoare îi permite onorarea obligațiilor de plată asumate. Intimata nu a clarificat dacă deține și alte bunuri urmăribile în afara celui ipotecat și urmărit a fi dat în plată.

Mai mult intimata nu a clarificat că nu ar deține, în afara bunului imobil ipotecat și urmărit a fi dat în plată, alte bunuri imobile. Din contră, situația reală a intimatei atestă faptul că acesta desfășoară activități remunerate lunar cu sume care îi permit onorarea obligațiilor contractuale asumate.

Așadar, o respingere a prezentei contestații ar reprezenta o ignorare a situației financiare reale care ar permite recuperarea creanțelor contestatoarei, fie prin executarea de bunăvoie a obligațiilor de plată asumate în mod liber și neviciat la data de 05.11.2007, fie prin valorificarea silită a imobilelor.

În prezența cauză nu se verifică cerința existenței unuidezechilibru contractual real sau a unei imposibilități fortuite și permanente de executare.

Cerința existenței dezechilibrului real sau, alternativ, a imposibilității fortuite de executare prevăzută expres de art. 11 din Legea nr. 77/2016 și detaliată în Expunerea de motive delimitată, așadar, sfera de aplicare a Legii privind darea în plată, adăugându-se cerințelor obiective de admisibilitate.

Or, prin notificarea transmisă Băncii la data de 30.06.2016, debitoarea nu a indicat elementele de fapt și de drept care atestă apariția evenimentului defavorabil intervenit în relațiile cu reclamanta, deci nu a fundamentat /justificat intenția de dare în plată, în sensul impus de Legea nr. 77/2016.

În prezența cauză nu este aplicabilă regula de principiu *ad impossiblum, nulla obligatio*, prestațiile intimatului fiind așadar posibile și putând fi onorate conform cerințelor contractuale negociate de părți.

Mai arată că sarcina probei imposibilității fortuite de executare sau a dezechilibrului contractual aparține debitorului/garantului ipotecar - autor al notificării de dare în plată.

În subsidiar, dacă instanța de judecată apreciază că autorii notificării nu au o obligație legală de a dovedi imposibilitatea fortuită de executare sau dezechilibrul contractual în chiar adresa de notificare, contestatoarea a solicitat a se respecta ordinea de administrare a probelor în prezentul litigiu.

În prezența cauză, contestatoarea a supus controlului judecătoresc legalitatea și temeinicia manifestării de voință a debitorului / coplătitorului / garantului, în sensul dării în plată. Având în vedere art. 1634 alin. 4 Cod civil, se impune ca instanța de judecată să

solicite intimatului să facă dovada imposibilității fortuite de executare a obligațiilor contractuale convenite sau, după caz, a dezechilibrului contractual pretins.

O interpretare contrară a Legii nr. 77/2016, în sensul că aceasta derogă și înălțură de la aplicare art. 1634 alin. 4 Cod civil privitor la sarcina probei, ar impune băncii să facă proba unui fapt negativ, anume a lipsei dezechilibrului contractual/a imposibilității fortuite de executare.

Or, această perspectivă ar afecta în mod vădit drepturile constituționale și convenționale ale Băncii prevăzute de art. 6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și de art. 21 alin. 3 din Constituția României privind dreptul la un proces echitabil, dreptul la apărare și egalitatea armelor.

Debitorul nu se poate prevăla de Legea nr.77/2016 pentru a transfera Băncii riscul bunului imobil ipotecat - Legea privind darea în plată se aplică numai pentru o eventuală reechilibrare a riscurilor contractului.

Rațiunea operațiunii de dare în plată a bunurilor imobile ipotecate în favoarea băncii este expres și clar prevăzută.

Această finalitate constă în instaurarea unui echilibru contractual, acolo unde se pretinde că există un dezechilibru al suportării riscurilor contractului de către părțile la contractul de credit.

Soluționarea contestației trebuie să presupună inclusiv considerarea situației juridice prezentate, astfel încât să se evite încălcarea substanțială a drepturilor și intereselor constituționale ale contestatoarei, decurgând din egalitatea de drepturi (art. 16 din Constituția României), cerința proporționalității și tratamentul echitabil.

Sustine că debitoarea nu a notificat banca cu privire la ivirea evenimentului care a declanșat eventuala imposibilitate de executare.

Obligația de notificare a băncii cu privire la apariția dezechilibrului contractual sau a imposibilității de executare, își are temeiul în buna-credință care trebuie să caracterizeze părțile unui contract de credit pe toată perioada de derulare a acestuia.

Debitoarea din cauză a manifestat față de Bancă tocmai un astfel de comportament incoherent, având în vedere că a fost indiferentă la apariția evenimentelor defavorabile pretinse pentru a invoca Legea privind darea în plată.

Se identifică astfel, un indicu suplimentar pentru reaua-credință a consumatorului, fundament pentru abuzul de drept, respectiv un motiv de cenzurare a efectelor juridice ale notificării de dare în plată prin admiterea prezentei contestații.

Cu privire la caracterul temporar al imposibilității de executare a consumatorului arată că reprezintă un argument substanțial de drept care justifică respingerea intenției abuzive a debitorului de dare în plată, în caz contrar ajungându-se la o lipsă de proporționalitate între măsura socială instaurată prin Legea privind darea în plată și rezultatul concret al aplicării ei.

În cazul de față, situația debitoarei denotă că aceasta are surse de venit satisfăcătoare. Or, această împrejurare relevă faptul că debitoarea deține o calificare recunoscută pe piața forței de muncă și că aceasta are astfel toate sănsele angajării constante în domeniul și implicit obținerii de remunerări în acest sens, ce pot fi folosite inclusiv pentru achitarea creditului contractat de la contestatoare.

În drept, contestatoarea a invocat dispozițiile Legii nr. 77/2016, art. 204, alin. 1 și urm. Cod procedură civilă.

În dovedirea cererii, contestatoarea a depus la dosar înscrișuri, în copii certificate pentru conformitate cu originalul (filele 23-84).

În probătijune a solicitat încuviințarea probei cu înscrișuri și cu interogatoriul părții adverse.

Prin compartimentul registratură, la data de 11.10.2016, intimata a depus la dosar întâmpinare, prin care a solicitat respingerea contestației ca neîntemeiată, să se constate

faptul că notificarea emisă către aceasta îndeplinește toate condițiile de admisibilitate prevăzute de Legea nr.77/2016, să se dispună obligarea contestatoarei la plata cheltuielilor de judecată, reprezentând onorariu avocat și alte cheltuieli ocasionate de rezolvarea prezentului litigiu, în baza art. 453 alin.1 Cod procedură civilă.

În fapt, la data de 05.11.2007, s-a încheiat contractul de credit 101227 între intimată, încalitate de împrumutată pe de o parte, și Credit Europe Bank NV, în calitate de împrumutător, pe de altă parte.

Conform contractului mai sus menționat, banca a acordat intimatei un credit în valoare de 139,114 CHF, cu scopul de a achiziționa imobilul, apartament

Așa cum a menționat și banca prin contestație, așa cum a fost stipulat în contractual de credit, precum și în contractul de ipotecă încheiat și autentificat de către Notarul Public în vederea acestui credit, intimata a instituit în favoarea băncii o garanție constând în ipoteca de rangul I asupra bunului imobil mai sus menționat, proprietatea intimatei

Intimata a menționat faptul că, de la data încheierii contractului, respectiv 05.11.2007, a încercat și a achitat creditul de bună voie, în limita posibilităților ratele stabilite de către bancă.

Intimata a solicitat a se lua act de faptul că aceasta s-a prevalat de condițiile Legii nr.77/2016 și astfel a transmis băncii o notificare prin care a adus la cunoștința băncii faptul că dorește darea în plată a imobilului apartament

În urma notificării dării în plată transmisă băncii conform Legii nr.77/2016, banca, la data de 12.07.2016, a înregistrat pe rolul instanței contestația înregistrată sub numărul de dosar nr.

Intimata a invocat excepția netimbrării contestației.

Cu privire la condițiile de admisibilitate arată:

Contestatoarea a susținut faptul că nu au fost îndeplinite condițiile de admisibilitate pentru a putea beneficia de procedura dării în plată.

Având în vedere dispozițiile legale în materie, precum și cuprinsul notificării formulată de către intimată, reiese în mod evident că această notificare cuprinde și detaliază condițiile de admisibilitate. Astfel, în notificarea formulată se menționează în mod expres că aceasta are calitatea de consumator, astfel cum această calitate este definită OG nr.21/1992 și Legea nr.193/2000, cuantumul sumei împrumutate nu depășește 250.000 euro, creditul a fost contractat de intimată cu scopul de a achiziționa, construi, extinde, moderniza, amenaja, reabilita un imobil cu destinație de locuință, iar intimata nu a fost condamnată definitiv pentru o infracțiune în legătură cu creditul pentru care s-a solicitat aplicarea legii.

Contestatoarea Credit Europe Bank NV a susținut că intimata, prin notificare, nu a făcut dovada îndeplinirii condiției prevăzute de art. 4 alin.1, lit. c din Legea nr.77/2016.

Însă, susținerile contestatoarei sunt complet eronate deoarece, conform art. 4 alin.1, lit. c din Legea nr.77/2016, „c) creditul a fost contractat de consumator cu scopul de a achiziționa, construi, extinde, moderniza, amenaja, reabilita un imobil cu destinația de locuință sau, indiferent de scopul pentru care a fost contractat, este garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință”.

Așadar, creditul contractat de către intimată a fost un credit garantat cu imobilul apartament nr. , având destinația de locuință, apartament nr. , situat în

În acest sens, intimata a considerat că sunt relevante dispozițiile art. 91 Cod civil care prevăd faptul că dovada domiciliului se face cu mențiunile din cartea de identitate. Prin urmare, intimata debitoare a probat destinația de locuință a imobilului ipotecat anexând notificări copie de pe cartea sa de identitate. Contestatoarea a dat dovadă de rea-credință atunci când a arătat faptul că intimata debitoare nu a probat cu înscrисuri îndeplinirea acestei condiții.

Intimata a solicitat a se observa că reclamanta a încercat să adauge Legii nr.77/2016 o nouă condiție care nu a fost reglementată de legiuitor, atunci când a susținut că debitoarea trebuia să dovedească faptul că a acționat în scopuri din afara activității sale comerciale, industriale sau de producție, artizanale ori liberale.

Având în vedere cele arătate anterior, intimata a considerat că intimata debitoare a dovedit că la data comunicării notificării erau îndeplinite toate condițiile de admisibilitate prevăzute de lege pentru a putea beneficia de procedura dării în plată.

De asemenea, în ceea ce privește susținerea reclamantei conform căreia nu a fost îndeplinită condiția de la art. 4 pct. d din Legea nr.77/2016, respectiv dovada existenței sau inexistenței unei condamnări penale definitive poate fi făcută doar cu cazier judiciar din conținutul căruia să reiasă dacă există sau nu o condamnare penală rămasă definitivă din care să reiasă faptul că eventuala condamnare nu are nicio legătură cu creditul pentru care s-a solicitat aplicarea prezentei legi, iar această dovadă nu a fost făcută în nici un mod de către intimată, a fost total eronată și menționată cu rea credință.

În primul rând, intimata a atașat notificării transmise cazierul judiciar în original, din care reiese faptul că nu a fost condamnată penal pentru o infracțiune ce are legătură cu creditul. Astfel, a îndeplinit această condiție impusă de lege.

Mai mult decât atât, față de această afirmație ridicolă și absurdă, intimata a solicitat ca instanța de judecată să aibă în vedere faptul că art.5 alin.2 din Legea nr.77/2016, text de lege ce reglementează notificarea privind darea în plată, prevede că aceasta trebuie să conțină o detaliere a condițiilor de admisibilitate a cererii, dar nu și faptul că, la notificarea transmisă creditorului, trebuie să fie atașate dovezile în acest sens. Prin urmare, cât timp legiuitorul nu a prevăzut explicit în lege că notificarea trebuie să fie însoțită de înscrисuri doveditoare, o interpretare contrară reprezintă o adăugare la lege, nepermisă de altfel de legiuitor.

Intimata a considerat că nu este întemeiată nici afirmația reclamantei care a susținut că nu sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate pentru ca intimata debitoare să beneficieze de procedura dării în plată, deoarece aceasta nu a probat cu înscrисuri corespunzătoare, exterioare contractului de credit, îndeplinirea condițiilor de la art. 4 lit. a și c din Legea nr. 77/2016.

În ceea ce privește condiția prevăzută de art. 4 lit. a, intimata a menționat faptul că, atât creditorul, cât și consumatorii debitori fac parte din categoriile prevăzute la art. 1 alin 1 din Legea nr.77/2016, astfel cum au fost acestea definite în legislația specială. Această condiție a fost îndeplinită având în vedere că intimata debitoare este persoană fizică care are calitatea de consumator, aşa cum este aceasta definită de dispozițiile art. 2 alin. 1 pct. 2 din OG nr.21/1992, privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Aceasta a contractat un credit ipotecar pentru achiziționarea unei locuințe, credit care a fost garantat prin constituirea unei ipoteci asupra imobilului și a fost acordat de către o instituție financiar bancară.

Prin urmare, contrar susținerilor contestatoarei Credit Europe Bank NV, intimata a apreciat că notificarea formulată de către intimată îndeplinește condițiile de admisibilitate, reieșind în mod evident aceasta din cuprinsul notificării, precum și din cele relatate anterior, solicitând astfel respingerea solicitării formulată de către contestatoare prin contestația formulată.

În ceea ce privește motivele invocate de contestatoare, raportat la faptul că notificarea formulată de intimata debitoare nu poate fi considerată admisibilă și nu i se poate da curs

deoarece încalcă normele de drept ale Uniunii Europene, intimata a apreciat că acestea nu pot fi luate în considerare.

În cadrul contestațiilor formulate de către creditori în temeiul art. 7 din Legea nr. 77/2016, instanța poate să verifice doar dacă sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate a procedurii dării în plată, astfel cum sunt prevăzute acestea la art. 4 din lege.

Reclamanta nu poate să adauge la lege noi condiții, atâtă timp cât legiuitorul nu a înțeles să le prevadă.

În ciuda susținerilor reclamantei, intimata a considerat că o notificare nu poate încalcă normele de drept ale Uniunii Europene, eventual dacă instanța constată că anumite dispoziții legale încalcă normele de drept ale Uniunii Europene va da eficiență acestor norme în detrimentul legislației interne.

Contrafactuala afirmațiilor reclamantei, intimata a considerat că dispozițiile Legii nr. 77/2016 nu reglementează o exproprieare a creditorilor, ci reglementează o altă modalitate de stingere a datoriilor prin preluarea de către creditor în contul datoriei, a imobilului ipotecat în favoarea sa. Dispozițiile Legii nr. 77/2016 sunt niște norme speciale, derogatorii de la dreptul comun, menite să protejeze o categorie defavorizată de persoane, respectiv debitorii care nu își mai pot achita datoriile. În schimbul creanței sale creditorul primește un imobil care, la data acordării creditului a fost evaluat chiar de către acesta și a fost acceptat ca și garanție în ipoteza imposibilității achitării creditului.

Nici afirmația contestatoarei referitor la faptul că Legea nr. 77/2016 încalcă dispozițiile Directivei CE 17/2014 nu este întemeiată deoarece, chiar art. 2 alin. 1 invocat de aceasta prevede faptul că Directiva CE 17/2014 nu împiedică statele membre să mențină sau să introducă dispoziții mai stricte în scopul de a proteja consumatorii, cu condiția ca dispozițiile respective să fie coerente cu obligațiile acestora în temeiul dreptului Uniunii.

Or, aşa cum s-a arătat mai sus, dispozițiile Legii nr. 77/2016 se aliniază dispozițiilor reglementate prin legislația Uniunii Europene. În plus, art. 28 alin. 4 al aceleiași Directive cere statelor membre să nu împiedice părțile semnatare ale unui acord de credit să ajungă la înțelegeri conform cărora restituirea către creditor a activului sau a sumelor rezultate din vânzarea acestuia pot fi suficiente pentru plata creditului.

În ceea ce privește neîndeplinirea condițiilor de admisibilitate a procedurii prevăzute de lege pentru încheierea actului de dare în plată de către intimată, a solicitat a se avea în vedere următoarele aspecte și, totodată, să ia act de faptul că îndeplinește aceste condiții în totalitate:

Cu privire la îndeplinirea cumulativă a art. 4 din Legea nr. 77/2016:

Condițiile de formă ale notificării constau în: transmiterea acesteia în scris prin intermediul unui executor judecătoresc, notar sau avocat; transmiterea acesteia la sediul creditorului; instituirea unui termen de prezentare la notar a băncii de 30 de zile de la primirea notificării în două zile diferite și cu precizarea orelor aferente; anexarea la notificare a tuturor documentelor justificative în dovedirea/detalierea condițiilor de admisibilitate instituite de art. 4 din Lege.

Prima condiție a fost îndeplinită, având în vedere faptul că notificarea privind darea în plată s-a transmis prin avocat.

Notificarea s-a transmis la sediul creditorului, astfel fiind îndeplinită și a doua condiție.

Intimata a instituit prin notificare un termen de prezentare la notar a băncii de 30 de zile de la primirea notificării, astfel fiind îndeplinită și a treia condiție.

A fost îndeplinită și a patra condiție, respectiv intimata a anexat notificării toate documentele justificative în dovedirea condițiilor de admisibilitate instituite de art. 4 din Lege.

Intimata a învaderat faptul că sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate prevăzute la art. 4 alin. 1 din Legea nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite respectiv:

Intimata este consumator, în înțelesul legislației protecției consumatorilor întrucât, în vederea contractării creditului a acționat în scopuri exclusiv personale, exterioare oricărei activități comerciale, industriale sau de producție, artizanale sau liberale, iar Credit Europe Bank NV, este instituție de credit care a acționat în cadrul activității sale comerciale.

Cuantumul sumei împrumutate prin contractul de credit încheiat la data de 05.11.2007 a fost de 139114 CHF la momentul acordării creditului.

Creditul a fost contractat cu scopul de a achiziționa un imobil cu destinația de locuință, creditul fiind garantat cu ipotecă de rang I asupra imobilului apartament

Intimata, în calitate de consumator, nu a fost condamnată printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul care face obiectul prezentei notificări.

Cu privire la calitatea de consumator, intimata a reiterat faptul că a încheiat un contract de credit cu banca în afara oricărei activități comerciale, industriale sau de producție, artizanale sau liberale.

Această situație premisă explică spiritul întregii legislații privind protecția consumatorilor care nu poate fi altul decât acela de a remedia dezechilibrul existent, prin reglementarea unor norme care contrabalansează raportul de putere, instaurând un dezechilibru juridic în sens contrar. Toamna de aceea, dreptul consumatorilor este în esență să fie egalitar, el aducând importante limite libertății comerțului profesionistului care este ținut să se supună unor serii de constrângeri.

Având în vedere faptul că intimata a contractat un credit pentru scopuri exclusiv personale, respectiv pentru refinanțarea a două credite de nevoi personale cu garanție reală și pentru nevoile personale ale împrumutătorilor este, fără putință de tăgadă faptul că intimata este consumator în înțelesul legislației protecției consumatorilor.

În ceea ce privește încălcarea principiului previzibilității și accesibilității normei legale, Banca a susținut că aceste prevederi legale redate anterior sunt neconstituționale, prin prisma încălcării principiilor previzibilității și accesibilității normei legale.

Însă, accesibilitatea legii privește, în principal, aducerea la cunoștință publică a acestoria, care se realizează prin publicarea actelor normative. Pentru ca o lege *lato sensu* să producă efecte juridice, trebuie să fie cunoscută de destinatarii săi, iar efectele legii se produc, prin urmare, după aducerea sa la cunoștință publică și după intrarea sa în vigoare.

O altă semnificație a noțiunii de accesibilitate este cea asociată exigenței previzibilității legii și anume aceea care privește modul de receptare a conținutului actelor normative de către corpul social, în sensul de înțelegere a acestora. Norma juridică trebuie să fie clară, inteligibilă, întrucât cei cărora li se adresează trebuie nu doar să fie informații în avans asupra consecințelor actelor și faptelor lor, ci să și înțeleagă consecințele legale ale acestora.

Totodată, trebuie menționat că o lege nu este retroactivă atunci când modifică pentru viitor o stare de drept născută anterior și nici atunci când suprimă producerea în viitor a efectelor unei situații juridice constituite sub imperiul legii vechi, precum că, în aceste cazuri legea nouă nu face altceva decât să refuse supraviețuirea legii vechi și să reglementeze modul de acțiune în timpul următor intrării ei în vigoare, adică în domeniul ei propriu de aplicare însă, atunci când o lege nouă modifică starea legală anterioară cu privire la anumite raporturi, toate efectele susceptibile să se producă din raportul anterior, dacă s-au realizat înainte de intrarea în vigoare a legii noi, nu mai pot fi modificate ca urmare a adoptării noii reglementări, care trebuie să respecte suveranitatea legii anterioare.

Intimata a apreciat că prin prevederile Legii nr. 77/2016, contrar celor susținute de către Bancă, se asigură protejarea intereselor naționale în activitatea economică, financiară și valutară.

Prin urmare, având în vedere toate aceste aspecte sus-menționate, intimata a considerat că, din punctul de vedere al art. 44 alin. 2 din Constituția României, conform cărora: precum și a obligației prevăzută la art. 135 alin. 2 din Constituția României, conform cărora „Statul trebuie să asigure: [...] (b) protejarea intereselor naționale în activitatea economică, financiară și valutară”, prevederile legale prevăzute de Legea nr. 77/2016 nu sunt neconstituționale.

În ceea ce privește susținerea încălcării principiului constituțional al proporționalității.

Ca principiu general al dreptului, proporționalitatea presupune o relație considerată justă, între măsura juridică adoptată, realitatea socială și scopul legitim urmărit. Proporționalitatea poate fi analizată cel puțin ca rezultat al combinării a trei elemente: decizia luată, finalitatea acesteia și situația de fapt căreia i se aplică. Proporționalitatea este corelată cu conceptele de legalitate, oportunitate și putere discreționară.

Așadar, conform acestui principiu orice măsură luată trebuie să fie adekvată, necesară și corespunzătoare scopului urmărit. Principiul proporționalității are o importanță considerabilă în privința protecției individului, dat fiind rolul său de „girant al substanței” în legătură cu drepturile fundamentale protejate.

Or, având în vedere aceste aspecte, precum și prevederile Legii nr.77/2016, precum și scopul acestei legi, este evident că măsura luată prin intermediul Legii nr.77/2016 este o măsură adekvată care, de altfel era și necesară, având în vedere contractele de credit încheiate de către bănci cu consumatorii, fiind totodată și o măsură corespunzătoare scopului urmărit prin adoptarea acestei legi, și anume acela de a proteja consumatorul și de a-i conferi dreptul de a-și stinge datoriile izvorăte din contractele de credit cu tot cu accesori, fără costuri suplimentare, prin darea în plată a imobilului ipotecat, dacă nu există o altă cale prin care să se ajungă la un acord cu banca.

Prin urmare, având în vedere toate aceste aspecte sus-menționate, intimata a considerat că, din punctul de vedere al principiului proporționalității, prevederile legale prevăzute de Legea nr.77/2016, nu sunt neconstituționale.

În concluzie, intimata a solicitat respingerea contestației depusă de către banca Credit Europe Bank NV, ca neîntemeiată.

În susținerea întâmpinării, intimata a anexat în copie, adeverință emisă de Asociația de Proprietari Bloc și adeverință nr. emisă de

La termenul de judecată din data de 05.12.2016, instanța, în temeiul art.413 alin.1 pct.1 Cod procedură civilă, a dispus suspendarea judecății cauzei până la soluționarea excepției de neconstituționalitate cu care a fost sesizată Curtea Constituțională în prezenta cauză.

La data de 01.03.2018, prin compartimentul registratură, contestatoarea a depus la dosar cerere de repunere pe rol a cauzei.

La termenul de judecată din data de 23.03.2018, intimata a depus la dosar note de sedință, însotite de înscrișuri în copie (filele 156-258).

La data de 30.05.2018, prin compartimentul registratură, au fost înaintate la dosar relațiile comunicate de Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale Sector 6 (fila 270), la data de 05.06.2018, relațiile comunicate de Inspectoratul Teritorial de Muncă al Municipiului București (filele 271 și 272), la data de 07.06.2018, relațiile comunicate de ANCPI (filele 273-277) și ANAF (fila 279).

Prin același compartiment, la data de 30.05.2018, contestatoarea a depus la dosar un set de înscrișuri, în copii certificate pentru conformitate cu originalul (filele 283-300 vol. II și 301-393 vol. III).

La termenul de judecată din data de 08.06.2018, instanța a procedat la administrarea probei cu interogatoriul intimatei, întrebările și răspunsurile acesteia fiind consemnate și atașate la dosar, la filele 396 și 397.

Prin compartimentul registratură, la data de 11.06.2018, au fost înaintate la dosar relațiile comunicate de ANCPI (filele 403-411), iar la data de 13.07.2018, relațiile comunicate de ANAF (filele 413 și 414).

Analizând actele și lucrările dosarului, instanțe reține următoarele:

În fapt, la data de 05.11.2007 între Credit Europe Ipotecar IFN SA și intimata , în calitate de codebitor, s-a încheiat Contractul de credit nr. (f.29-49) prin care a fost acordată intimatei, suma de 139114 CHF, pe o perioadă de rambursare de 30 de ani, creditul având ca destinație achiziționarea imobilului apartament

Părțile au încheiat contractul de ipotecă autentificat de BNPA Albu Gheorghe și Albu Răzvan Marian sub nr. prin care s-a instituit, în favoarea creditorului, o ipotecă de rang I asupra imobilului de la adresa mai sus menționată.

După cum rezultă din cererea de chemare în judecată și din notificarea de dare în plată, în cele din urmă creația ce rezultă din contractul a fost cedonată contestatoarei Credit Europe Bank NV.

Prin notificarea nr. 969/30.06.2016 (f.23-26) transmisă contestatoarei prin avocat, intimata a comunicat intenția de a proceda la darea în plată, în favoarea contestatoarei, a imobilului ipotecat de la adresa anterior menționată, în vederea stingerii datoriei izvorând din Contractul de credit nr. /05.11.2007.

În conformitate cu dispozițiile art. 4 din Legea nr. 77/2016, notificarea înaintată creditoarei contestatoare de către intimat trebuie să îndeplinească, în mod cumulativ cele patru condiții prevăzute la alin. 1 lit. a)-d).

În ceea ce privește cerința prevăzută la lit. „a”, creditorul și consumatorul trebuie să facă parte din categoriile prevăzute la art. 1 alin. 1 și anume creditorul să aibă calitatea de instituție de credit, instituție financiară nebancară sau cedonar al creațelor deținute, în timp ce consumatorul trebuie să îndeplinească cerințele legii speciale ce definesc noțiunea de „consumator”.

Instanța constată îndeplinită această cerință având în vedere că intimata are calitatea de consumator, astfel cum aceasta este definită în cuprinsul art. 2 alin. 1 din Legea nr. 193/2000, acesta fiind persoană fizică care a contractat cu instituția financiară în scopuri din afara activității sale comerciale, industriale sau de producție, artizanale, ori liberale, după cum rezultă din destinația contractului de credit și refinând că societatea Credit Europe Ipotecar IFN SA, este instituție de credit.

Cea de-a doua condiție, prevăzută la lit. „b” referitoare la cantumul sumei împrumutate, este îndeplinită întrucât suma împrumutată de intimată este de 139114 CHF, situându-se sub pragul valoric maxim prevăzut de lege de 250.000 euro.

Analizând cerința prevăzută la lit. „c” instanța reține că intimata a contractat un credit bancar, în scopul achiziționării imobilului apartament nr

, instituindu-se o ipotecă de rang I asupra imobilului în favoarea creditorului.

Conform art. 2 lit. a) din Legea nr. 114/1996, prin locuință se înțelege o construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisfac cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

Din Adeverința emisă de Asociația de Proprietari Bloc (f. 178) reiese că apartamentul cumpărat de intimată are destinația de locuință.

Prin urmare, instanța reține că este îndeplinită cerința legală prevăzută la art. 4 alin. 1 lit. c) din Legea nr.77/2016, imobilul cu care a fost garantat creditul contractat de având destinația de locuință.

În ceea ce privește ultima cerință de admisibilitate prevăzută de art. 4 alin. 1 lit. d) din Legea nr. 77 /2016, instanța constată că din Certificatul de cazier judiciar de la fila 27 rezultă că intimata nu este înscrisă în cazierul judiciar, fiind îndeplinită și această ultimă condiție.

În continuare, se mai reține că, pe lângă condițiile impuse de Legea nr.77/2016, trebuie analizată și incidența teoriei impreviziunii, astfel cum s-a stabilit, cu caracter obligatoriu conform art.31 din Legea nr.47/1992, prin Decizia Curții Constituționale nr.623/25.10.2016, publicată în Monitorul Oficial nr.53 din 18.01.2017.

Cu titlu preliminar, se reține că data încheierii contractului de credit este 05.11.2007, fiind astfel sub incidența normelor prevăzute de Codului Civil de la 1864, act normativ în vigoare la acel moment. Cu toate că în cuprinsul Codului Civil de la 1864 instituția impreviziunii nu era consacrată expres, totuși ea este aplicabilă și contractelor de credit încheiate sub imperiul acestuia. În acest sens, Curtea Constituțională a arătat în motivarea Deciziei nr.623 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.

În consecință, instanța urmează să stabilească, dacă executarea de către intimată a obligațiilor decurgând din contractul de credit a devenit excesiv de oneroasă, datorită unui eveniment excepțional și exterior voinței părții ce nu putea fi prevăzut în mod rezonabil de către acestea la data încheierii contractului.

Conform susținerilor intimatei, în prezent există mai multe elemente excepționale și exterioare voinței ei, ce nu puteau fi prevăzute la momentul încheierii contractului de credit și care determină în cauză o situație de impreviziune.

Astfel, a invocat în susținerea aplicării impreviziunii, evoluția cursului valutar al monedei în care a fost contractat creditul și diminuarea veniturilor intimatei.

Instanța reține că impreviziunea trebuie analizată dintr-un punct de vedere bivalent. Astfel, contractul în sine presupune un risc inherent asumat în mod voluntar de cele două părți ale contractului, în baza autonomiei lor de voință, principiu care caracterizează materia încheierii contractului, și unul supra-adăugat care nu a putut face obiectul *in concreto* al unei previzionări de către niciuna dintre acestea, risc care trece dincolo de puterea de prevedere a cocontractanților.

Contractarea unui împrumut în monedă străină, având în vedere rambursarea acestuia în lei, face ca obligația la care debitorul se angajează să nu fie una a cărei întinderi să fie clar determinată în lei, ci dimpotrivă, să comporte un caracter aleatoriu, consumatorul putându-se aștepta în mod rezonabil ca, pe durata derulării raporturilor contractuale, cursul monedei străine să sufere diverse fluctuații.

Variația cursului valutar este o imprejurare de fapt previzibilă, asupra căreia nu trebuia o informare sau o avertizare specială. Cunoscând noțiunea de risc valutar, intimata a acceptat implicit valorizarea monedei străine, dar a ignorat această imprejurare, fiind conștientă de faptul că, aşa cum există un risc de pierdere (suportarea unui curs valutar superior celui de la data încheierii contractului), există și posibilitatea unui câștig (menținerea cursului valutar la un nivel rezonabil și plata unei dobânzi inferioare celei percepute pentru credite în lei sau alte monede).

Cu toate acestea, instanța reține că o creștere de aproximativ 100% a valorii francului elvețian între momentul contractării și momentul notificării poate constitui un prim indiciu în reținerea existenței unui risc supra-adăugat, nefiind o imprejurare care putea fi în mod rezonabil prevăzută de împrumutat la momentul contractării creditului.

Pe de altă parte, chiar dacă s-ar aprecia că amplitudinea fluctuației monedei în care a fost acordat creditul reprezintă un eveniment excepțional și neprevăzut ce nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului, instanța reține că această fluctuație nu este suficientă, din

perspectiva jurisprudenței mai sus menționate a Curții Constituționale, pentru reținerea teoriei imprevizunii, *esențial fiind efectul concret* asupra obligațiilor părților și dacă se poate presupune că acest risc a fost asumat de către debitor.

În acest sens, instanța subliniază că analiza acestor cerințe nu poate fi analizată în abstract, ci astfel cum a evidențiat și Curtea Constituțională, acestea reprezintă condiții subjective, ce presupun raportarea la circumstanțele de fapt și sunt diferite de constatarea evenimentului imprevizibil, ce are o natură strict obiectivă. Curtea subliniază faptul că, față de cadrul legal existent la data încheierii contractelor de credit, prevederile legale criticate trebuie să se aplique doar debitorilor care, deși au acționat cu bună-cerință, 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.

Instanța reține că, aspectele legate de viața de familie, cum sunt nașterea unor copii, nu reprezintă elemente excepționale ce nu puteau fi prevăzute și de natură a determina o obligație excesiv de oneroasă pentru intimată. Mai mult, se reține că nu doar intimata datorează întreținere copiilor, ci și soțul acesteia, iar în spătă nu s-au făcut probe privind veniturile soțului intimatei. În acest context, instanța nu poate reține că existența unei obligații de întreținere din partea intimatei, în favoarea copiilor săi, ar putea fi avută în vedere atunci când se apreciază dacă partea se află în imposibilitate de executare a contractului.

În privința afirmației intimatei de la interogatoriu, cum că s-ar fi despărțit în fapt de soțul său (f.397), nici această susținere nu poate fi reținută, nefiind dovedită.

În ceea ce privește situația veniturilor intimatei, instanța reține că din înscrisurile comunicate de ANAF, din declarația intimatei de la interogatoriu (f. 397) și din adeverința de venit (f.181) rezultă că aceasta ar avea un venit net de aproximativ 4000 lei/lunar.

Din concluziile scrise rezultă că la momentul actual, valoarea ratei lunare de rambursare a creditului ar fi de aproximativ 2700 lei.

Așadar, față de venitul lunar al intimatei, instanța consideră că plata din acest venit a unei rate lunare de 2700 lei nu ar putea duce la concluzia apariției unui dezechilibru major care ar face imposibilă și excesiv de oneroasă continuarea raporturilor contractuale dintre părți.

Pentru aceste motive, față de dispozițiile Legii nr. 77/2016, interpretate conform jurisprudenței obligatorii a Curții Constituționale, instanța va admite contestația formulată de contestatoare, va constata neîndeplinirea condițiilor de admisibilitate a notificării privind darea în plată, nefiind îndeplinite nici cerințele legale pentru a opera impreviziunea și va repune părțile în situația anterioară emiterii notificării nr. /30.06.2016

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE:**

Admite contestația formulată de creditoarea contestatoarea Credit Europe Bank NV, prin mandatar Credit Europe Ipotecar IFN SA, cu sediul în București, Bulevardul Timișoara nr.26Z, Anchor Plaza - corp C, etaj 1, sector 6, identificată prin cod unic de înregistrare 17012727 și număr de ordine în Registrul Comerțului J40/20170/2004, și sediul ales la SCA Eversheds Lina & Guia, în București, Calea Victoriei nr.145, Victoria Center, etaj 9, sector 1, în contradictoriu cu intimata

, cu domiciliul procesual aleș în vederea efectuării tuturor comunicărilor procesuale, la Cab. Av. Burada Alexandra, cu sediul în Bd. Pache Protopopescu, nr. 31, et. 2, ap. 3, sect. 2, București.

Constată neîndeplinirea condițiilor de admisibilitate a notificării privind darea în plată.

Dispune repunerea părților în situația anterioară îndeplinirii demersului privind darea în plată.

Cu drept de apel în termen de 15 zile lucrătoare de la comunicare. Cererea de apel se depune la Judecătoria Sectorului 6 București.

Pronumănată, azi, 05.10.2018, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE

GREFIER

Red. VIS/Thred.MV
6 ex./ 05.10.2018