

încheiat Actul adițional nr. 2 la Convenția de credit nr. 0140466, prin care se modificau pct. 6" Rambursarea" amânându-se perioada de gratie conform Actului adițional nr. 1/ 26.06.2009. Întrucât intimații nu și-au îndeplinit obligația, aceea de a achita ratele de credit în cuantumul și la termenele agreeate, Banca a fost nevoită să declanșeze procedura executării silite, constituindu-se în acest sens dosarul de executare nr. 92/2015 pe rolul BEJ Tanase Dragos Iulian Prin încheierea nr. 3267/25.11.2015, pronunțată de Tribunalul Specializat Cluj, în Dosarul nr. 1477/1285/2015, a fost admisă cererea de fuziune prin absorbție dintre Banca Transilvania S.A. (societatea absorbantă) și Volksbank S.A. (societatea absorbită). Ca urmare a acestei operațiuni, întreg portofoliul de credite aflate în curs de derulare deținut de Volksbank SA a fost preluat de către Banca Transilvania SA. La data de 17.05.2016, intimații Comnoiu Adrian Constantin și Comnoiu Alina Măria au depus la Banca Transilvania - Sucursala Ploiești, Notificarea înregistrată sub nr. 70555, prin care au comunicat decizia acestora de a transmite băncii dreptul de proprietate asupra imobilului, în vederea stingerii obligațiilor pe care aceștia și le-au asumat în temeiul Convenției de credit nr. 0140466 încheiate la data de 25.01.2008.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 7 din Legea nr. 77/2016, coroborate cu dispozițiile art. 30 și urm. C. proc. civ.

În dovedirea cererii au fost depuse înscrisuri.

Intimații, au formulat întâmpinare prin care au solicitat respingerea cererii invocând faptul că sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate prevăzute de art 4 din lege.

Prin sentința civilă nr. 4111/2017 instanța a admis contestația și a anulat notificarea privind darea în plată. În esență, a reținut că finalitatea procedurii de notificare de către consumatori a creditorului este aceea de încheiere a unui act translativ de proprietate sau suplینirea consimțământului, în situația în care se refuză nejustificat propunerea, ceea ce presupune un imobil aflat încă în proprietatea acestora. Scopul legii trebuie interpretat în strânsă corelație cu dispozițiile normative și nu poate fi extins nediferențiat unor executări silite imobiliare finalizate. Instanța apreciază că o condiție esențială și primordială pentru analiza condițiilor procedurii notificării în temeiul Legii nr. 77/2016 este o executare în curs de derulare, precum și un imobil aflat în patrimoniul solicitantului, cu privire la care acesta intenționează să transmită dreptul de proprietate creditorului său, în schimbul stingerii datoriilor principale și accesorii pe care le înregistrează.

În acest sens s-a pronunțat și Curtea Constituțională prin Decizia nr 639/27.10.2016 (publicată în Monitorul Oficial al României din 12.01.2017), subliniind că Legea nr. 77/2016 *condiționează stingerea tuturor datoriilor consumatorilor de transmiterea voluntară a dreptului de proprietate asupra bunului ipotecat din patrimoniul consumatorilor în cel al profesioniștilor.*

În speță, existența unei adjudecări cu privire la imobilul care ar putea constitui obiectul dării în plată face imposibilă darea în plată.

Împotriva acestei sentințe au declarat apel Comnoiu Adrian Constantin și Comnoiu Alina Maria solicitând modificarea sentinței și respingerea contestației. În esență, au arătat că imobilul în cauză nu a fost scos la licitație și vândut cum greșit a reținut prima instanță. Au mai arătat că sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile de admisibilitate prevăzute de art 4 alin 1 din legea 77/2016, respectiv faptul că debitorii sunt consumatori, destinatarul are calitatea de creditor, , cuantumul sumei împrumutate este sub 250000 de euro, imobilul are calitatea de locuință și nu au fost condamnați printr-o hotărâre definitivă. Au mai arătat că în cauză sunt dovedite atât dezechilibrul contractual cât și impreviziunea, rata aferentă contractului fiind aproximativ egală cu veniturile lunare ale debitorilor.

Intimatul a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea apelului. În esență, a arătat că apelanții nu pot invoca pentru prima dată în apel impreviziunea iar în cauză nu au fost dovedite condițiile dării în plată. A arătat că imobilul nu are destinația de locuință, iar impreviziunea nu a operat iar hotărârile CJUE invocate de nu au legătură cu cauza.

În apel a fost administrată proba cu înscrisuri.

Analizând actele și lucrările dosarului, tribunalul reține următoarele:

La data de 25.01.2008 a fost încheiată convenția de credit nr. 0140466 între banca SC Volksbank Romania SA (care a fuzionat prin absorbție cu contestatoarea) și intimați, în calitate de împrumutați, având ca obiect acordarea unui împrumut în valoare de 120000 CHF.

În vederea garantării executării obligațiilor izvorâte din contractul de credit, prin acest contract s-a constituit și o garanție reală imobiliară (ipotecă) de rang II, asupra imobilului situat în mun. Ploiești, str. Frășinet nr. 8, bl. 5M, sc. A, et. 4, aflat în proprietatea împrumutaților.

În baza Legii nr. 77/2016, intimații au comunicat contestatoarei notificare de dare în plată a imobilului indicat anterior pentru a stinge datoriile izvorâte din respectivul contract de credit (f. 38).

Cu titlu preliminar, referitor la excepția inadmisibilității contestației creditoarei tribunalul reține că prin cererea introductivă că într-adevăr creditoarea a formulat și critici care exced cadrul contestației, însă din cuprinsul cererii de chemare în judecată modificată ulterior în termen procedural prin necontestarea acestui aspect la termenul imediat următor se pot extrage criticile referitoare la condițiile de admisibilitate a notificării dării în plată așa încât nu intervine inadmisibilitatea contestației.

În drept, potrivit art. 5 din Legea 77/2016 prind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite („**Legea nr. 77/2016**”) – „(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.

(2) *Notificarea prevăzută la alin. (1) trebuie să cuprindă și stabilirea unui interval orar, în două zile diferite, în care reprezentantul legal sau convențional al instituției de credit să se prezinte la un notar public propus de debitor în vederea încheierii actului translativ de proprietate, prin care se stinge orice datorie a debitorului, principal, dobânzi, penalități, izvorând din contractul de credit ipotecar, în conformitate cu dispozițiile prezentei legi.*

(3) *Prima zi de convocare la notarul public nu poate fi stabilită la un termen mai scurt de 30 de zile libere, perioadă în care se suspendă orice plată către creditor, precum și orice procedură judiciară sau extrajudiciară demarată de creditor sau de persoane care se subrogă în drepturile acestuia îndreptată împotriva consumatorului sau a bunurilor acestuia.*

(4) *Cu cel puțin 3 zile libere înainte de prima zi de convocare la notarul public, părțile transmit acestuia informațiile și înscrisurile necesare încheierii actului de dare în plată.*

(5) *Toate costurile notariale și, după caz, ale executorului judecătoresc sau ale avocatului se suportă de către debitor.*”

Potrivit art. 11 din Legea 77/2016 „ În vederea echilibrării riscurilor izvorând din contractul de credit, precum și din devalorizarea bunurilor imobile, prezenta lege se aplică atât contractelor de credit aflate în derulare la momentul intrării sale în vigoare, cât și contractelor încheiate după această dată.”

Totodată, potrivit dispozițiilor art. 3 din același act normativ „ Prin derogare de la dispozițiile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, consumatorul are dreptul de a i se stinge datoriile 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.”

De asemenea, potrivit art. 7 din Legea nr. 77/2016, „În termen de 10 zile de la data comunicării notificării emise în conformitate cu dispozițiile art. 5, creditorul poate contesta îndeplinirea condițiilor de admisibilitate a procedurii reglementate de prezenta lege”.

Din dispozițiile legale sus-menționate reiese faptul că Legea nr. 77/2016, se aplică și contractelor de credit aflate în derulare la momentul intrării sale în vigoare, în ipoteza în care consumatorul își manifestă intenția de a-și exercita dreptul de a i se stinge datoriile izvorâte din

contractele de credit cu tot cu accesorii, fără costuri suplimentare, prin darea în plată a imobilului ipotecat în favoarea creditorului.

Intimații au notificat-o pe contestatoarea cu privire la intenția acestora de a-i transmite dreptul de proprietate asupra imobilului mun. Ploiești, str. Frăsinet nr. 8, bl. 5M, sc. A, et. 4, 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 Legea nr. 77 /2016.

Potrivit art. 4 din Legea 77/2016 „(1) Pentru stingerea creanței izvorând dintr-un contract de credit și a accesoriilor sale prin dare în plată trebuie îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:

a) creditorul și consumatorul fac parte din categoriile prevăzute la art. 1 alin. (1), astfel cum acestea sunt definite de legislația specială;

b) cuantumul sumei împrumutate, la momentul acordării, nu depășea echivalentul în lei al 250.000 euro, sumă calculată la cursul de schimb publicat de către Banca Națională a României în ziua încheierii contractului de credit;

c) creditul a fost contractat de consumator cu scopul de a achiziționa, construi, extinde, moderniza, amenaja, reabilita un imobil cu destinație de locuință sau, indiferent de scopul pentru care a fost contractat, este garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință;

d) consumatorul să nu fi fost condamnat printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care se solicită aplicarea prezentei legi.

(2) În situația în care executarea obligațiilor asumate prin contractul de credit a fost garantată cu două sau mai multe bunuri, în vederea aplicării procedurii prevăzute de prezenta lege debitorul va oferi în plată toate bunurile ipotecate în favoarea creditorului.”

Referitor la prima condiție, calitatea părților tribunalul reține acestea fac parte din categoriile prevăzute la art 1 alin 1. Astfel, Potrivit art. 2 pct. 2 din OG 21/1992, consumatorul este "orice persoană fizică sau grup de persoane fizice constituite în asociații, care acționează în scopuri din afara activității sale comerciale, industriale sau de producție, artisanale ori liberale." De asemenea, art. 2 alin. 1 din Legea nr. 193/2000 definește consumatorul ca fiind "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." Așadar, pentru a putea intra sub incidența Legii nr. 77/2016, este necesar ca debitorul principal să îndeplinească anumite condiții, după cum urmează:

1) Să fie o persoană fizică sau un grup de persoane fizice, persoanele juridice fiind excluse din sfera de aplicare acestei legi, întrucât nu pot avea calitatea de consumator;
Se cuvine menționat faptul că data la care trebuie să ne raportăm în aprecierea calității de consumator este aceea a semnării contractului.

2) Respectiva persoană să acționeze în scopuri din afara activității sale comerciale, industriale sau de producție, artisanale ori liberale;

Așadar, debitorul principal - persoană fizică - trebuie să fi contractat creditul într-un scop străin de activitatea sa de profesionist, astfel că, în măsura în care acesta s-a angajat într-un raport juridic de creditare din poziția sa de titular al unei activități comerciale, industriale sau de producție, artisanale ori liberale, nu va putea beneficia de darea în plată, întrucât nu are calitatea de consumator.

În acest context, este relevantă Decizia nr. 441 din 2 martie 2016, a Înaltei Curți de Casație și Justiție, în ale cărei considerente s-a reținut că "o persoană fizică ce a încheiat cu o bancă mai multe contracte de credit în scopul refinanțării altor credite dobândite de la o altă bancă și al obținerii de împrumuturi în vederea dobândirii de imobile pe care, apoi, le-a închiriat nu intră în categoria consumatorilor protejați de Directiva nr. 93/13/CEE și de Legea nr. 193/2000."

Totodată, potrivit celor reținute de CJUE în cauza C-419/11, din 14 martie 2013, "o persoană fizică ce are legături profesionale strânse cu o societate, precum administrarea acesteia sau deținerea unei participații majoritare în aceasta, nu poate fi considerată consumator în sensul acestei dispoziții atunci când avalizează un bilet la ordin emis pentru garantarea obligațiilor care incumbă acestei societăți în temeiul unui contract referitor la acordarea unui credit."

Deși este legat mai degrabă de cadrul obiectiv al Legii nr. 77/2016, foarte important este ca persoana fizică, acționând în scopuri din afara activității sale comerciale, industriale sau de producție, artizanale ori liberale, să fi contractat respectivul credit "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", aspect ce se desprinde din dispozițiile art. 4 alin. 1 lit. c din Legea nr. 77/2016.

În cazul de față, debitorii au încheiat convenția de credit în vederea achiziționării unui imobil-locuință, având astfel calitatea de consumatori.

Legea 77 prevede limitativ categoriile de creditori în raport cu care consumatorul sau garanții se pot prevala de prevederile acestui act normativ. Aceștia sunt:

- Instituțiile de credit; acestea sunt reglementate de OUG nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului și se pot constitui și funcționa în unele din următoarele categorii:
 1. Bănci;
 2. Organizații cooperatiste de credit;
 3. Bănci de economisire și creditare în domeniul locativ;
 4. Bănci de credit ipotecar.

În speță, creditorul VOLKSBANK SA, societate absorbită de BANCA TRANSILVANIA avea calitatea de bancă la momentul încheierii creditului.

În ceea ce privește cea de a doua condiție, quantumul sumei împrumutate, tribunalul reține că la data de 25.01.2008 a fost încheiată convenția de credit nr. 0140466 între banca SC Volksbank Romania SA (care a fuzionat prin absorbție cu contestatoarea) și intimați, în calitate de împrumutați, având ca obiect acordarea unui împrumut în valoare de 120000 CHF., deci sub pragul impus de legiuitor.

Referitor la cea de a treia condiție, instanța de control reține că în vederea garantării executării obligațiilor izvorâte din contractul de credit, prin acest contract s-a constituit și o garanție reală imobiliară (ipotecă) de rang II, asupra imobilului situat în mun. Ploiești, str. Frăsinet nr. 8, bl. 5M, sc. A, et. 4, aflat în proprietatea împrumutaților. Art. 2. lit. a) din Legea nr. 114/1996 definește locuința ca fiind „Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.”

Apelanții au demonstrat că se află în una din cele două ipoteze ale art. 4. lit. c) din Legea nr. 77/2016, respectiv credit este garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință, dat fiind că obiectul garanției băncii îl constituie imobilul situat în Ploiești Ploiești. str. Frăsinet nr. 8, bl. 5M, sc. A, et. 4.

Nu este obligatoriu ca în cuprinsul contractului să fie menționată destinația creditului, astfel că debitorul poate face dovada acestei destinații, întrucât, așa cum rezultă din formularea legii, determinant este scopul avut în vedere de consumator, și nu scopul pentru care a fost acordat de creditor. Pentru situația în care creditul este garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință, indiferent de scopul pentru care a fost contractat, în cazul în care debitorul are în patrimoniu un imobil cu destinația de locuință achiziționat sau reabilitat printr-un credit ipotecar, în măsura în care nu locuiește efectiv în acesta (condițiile locative ale sale și ale familiei nefiind periclitate), debitorul nu va putea recurge la mecanismul dării în plată invocând doar simpla calitate de locuință a imobilului. Acesta nu se poate prevala de beneficiile legii dării în plată, însă îi rămâne deschisă calea dreptului comun pentru aplicarea impreviziunii, în modalitatea adaptării sau încetării contractului, prin alte măsuri decât darea în plată forțată. Calitatea de consumator și destinația de locuință a imobilului ipotecat trebuie dublate, în contextul legii dării în plată, cu condițiile decurgând din rațiunea legii și considerentele Deciziei nr. 623/2016 privind lipsa mijloacelor de plată a acestora și periclitarea spațiului locativ al debitorilor și familiilor lor.

În speța dedusă judecătii, tribunalul reține că din înscrisurile de la dosarul cauzei rezultă că imobilul în cauză are calitate de locuință, apelanții locuiesc în mod efectiv în acest imobil. Nu

poate fi reținută susținerea intimitei că cei doi debitori nu au ambii domiciliul la acest imobil din moment ce legea nu impune o astfel de condiție, ci doar stabilește că imobilul trebuie să aibă destinația de locuință. Or, domiciliul legal și cel factual pot să difere fără să aibă vreo consecință asupra calității de locuință a imobilului, ceea ce interesează în cauză este locuirea efectivă a apelanților în imobil, aspect dovedit în cauză.

În ceea ce privește ultima condiție, tribunalul reține că și aceasta este îndeplinită în cauză. Apelanții nu au fost condamnați printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care se solicită aplicarea Legii nr. 77/2016.

Cu privire la susținerea intimitei că apelanții nu puteau să invoce direct în apel impreviziunea, tribunalul reține că apelanții nu au invocat pretenții noi în apel ci au explicat pretențiile, respectiv apărările adresate primei instanțe conform 478 alin4 cpc. Instanța de apel are obligația, în lumina caracterului devolutiv al acestei căi de atac, să analizeze susținerile părților făcute în primă instanță și reiterate în apel chiar dacă la fond nu au fost suficient dezvoltate. În speță, apelanții, intimați la fond au invocat impreviziunea la termenul la care s-a pus în discuție de instanță decizia Curții Constituționale însă nu au argumentat detaliat acest aspect, însă, potrivit art 478 alin 4 sunt îndrituiți să o facă în apel.

Prin Decizia nr. 623/2016, Curtea Constituțională a statuat în sensul că prevederile art. 11 teza întâi raportate la art. 3 teza a doua, art. 4, art. 7 și art. 8 din Legea 77/2016 sunt constituționale în măsura în care instanța judecătorească verifică condițiile referitoare la existența impreviziunii. Relevante pentru soluționarea prezentei spețe sunt următoarele paragrafe ale deciziei:

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

De asemenea, Curtea constată că regula pacta sunt servanda presupune luarea în considerare a unor elemente precum buna-credință și echitatea, în condițiile schimbării fundamentale a condițiilor de executare a contractului. Ca principiu general, echitatea se manifestă sub două aspecte: obiectiv - denumind principiul exactei compensații cu implicarea egalității de tratament - și subiectiv - însemnând luarea în considerare a unei situații particulare, de regulă, slăbiciunea unei părți contractante. Rămânând la același nivel general, funcțiile echității sunt de interpretare și de completare a normelor juridice, inclusiv a voinței exprimate a părților. Din coroborarea dispozițiilor art. 969 și art. 970 din Codul civil din 1864 rezultă două principii interdependente pe care se întemeiază contractul civil: puterea de lege/forța obligatorie pe care acesta o are pentru părțile contractante, pe de o parte, și buna-credință în executarea acestuia, pe de altă parte. Puterea de lege a contractului vizează nu numai ceea ce contractul prevede expres în clauzele sale, ci și toate urmările, ce echitatea, obiceiul sau legea dă obligației, după natura sa (art. 970 alin. 2 din Codul civil din 1864). Cu alte cuvinte, echitatea, corolar al bunei-credințe, guvernează contractul civil de la nașterea sa până la epuizarea tuturor efectelor, independent de existența unei clauze exprese în cuprinsul contractului. Așadar, executarea unui contract civil este legitimă atâta timp cât este rezultatul întrunirii cumulative a celor două principii (forța obligatorie și executarea cu bună-credință), principii care nu au existență de sine stătătoare, ci se condiționează reciproc. Teoria impreviziunii, fundamentată pe cele două principii, atenuază caracterul obligatoriu al contractului, în măsura în care, pe perioada executării acestuia, intervine o situație imprevizibilă, însă niciuna dintre părțile contractante nu abdică de la obligațiile care îi revin potrivit executării cu bună-credință a contractului. Așadar, echitatea, alături de buna-credință, oferă un fundament al impreviziunii, pornind de la relația existentă între ele.

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

Din analiza prevederilor legii criticate rezultă că legiuitorul înlătură posibilitatea controlului judecătoresc în ceea ce privește îndeplinirea condițiilor specifice impreviziunii, respectiv condițiile cu caracter obiectiv referitoare la cauza schimbării circumstanțelor (existența situației neprevăzute) sau la cuprinsul contractului (absența unei clauze de adaptare a contractului) și condițiile cu caracter subiectiv referitoare la atitudinea/conduita părților contractante (lipsa culpei debitorului în executarea contractului) sau la efectele schimbării circumstanțelor (caracterul licit al neexecutării obligațiilor contractuale). Legiuitorul se limitează la a stabili condițiile premisă ale incidenței noului cadru normativ, care se pot constitui eventual în condiții de admisibilitate a cererii introductive de instanță, alături de dovada parcurgerii procedurii prealabile a notificării, fără a reglementa nicio condiție specifică impreviziunii. Cu alte cuvinte, legiuitorul stabilește o impreviziune aplicabilă ope legis, convertind situația premisă în efect consumat, fără evaluarea niciuneia dintre condițiile obiective sau subiective care caracterizează impreviziunea contractuală. Consecința directă este modificarea contractului în baza legii, intervenția judecătorului fiind una strict formală, limitată la verificarea condițiilor de admisibilitate a cererii, a căror întrunire cumulativă are ca efect direct darea în plată. Așa fiind, legea criticată înlătură controlul efectiv al instanței cu privire la starea de fapt, respectiv cu privire la cauza și efectele schimbării circumstanțelor de executare a contractului, dând prevalență unei presupuse stări de criză a contractului în privința debitorului. În mod implicit, legea rupe echilibrul contractului, instituind o prezumție absolută a incapacității de executare a contractului de către debitor, și elimină orice remediu judiciar prin atribuirea unui rol formal judecătorului cauzei, care este ținut de litera legii.”

S-a precizat în doctrină că, *pentru a putea conduce la finalitatea stingerii totale a datoriei prin darea în plată a imobilului, impreviziunea trebuie să impună cu necesitate soluția prevăzută de art. 1271 alin. 2 lit. b C civ., și anume încetarea contractului.*

Dacă, dimpotrivă, instanța găsește întemeiată invocarea impreviziunii de către debitor, dar apreciază că este posibilă continuarea contractului doar prin adaptarea acestuia (art. 1271 alin. 2 lit. a C civ), nu va mai avea loc darea în plată a imobilului, cu consecința stingerii datoriei debitorului și transferului proprietății către creditor. Mai mult, instanța poate, în contextul impreviziunii, să opteze pentru remediu adaptării contractului, cu consecința supraviețuirii acestuia, ori, neexclus, să dispună intervenirea dării în plată, dar în condiții specifice, pentru o anumită parte a creanței (comisioane, penalități, dobânzi), cu consecința rămânerii în sarcina debitorului a unor obligații de plată.

Verificarea condiției privitoare la impreviziune se realizează de către instanță atât în contestația creditorului formulată potrivit art. 7 din lege, cât și în acțiunea debitorului promovată de acesta în contextul art. 8 sau art. 9.

Verificarea de către instanță a condițiilor impreviziunii în cadrul contestației creditorului este obligatorie, în măsura în care creditorul a formulat critici privitoare la aceasta, instanța soluționând contestația doar după ce a verificat, complet, pe baza probatoriului administrat, toate condițiile de aplicabilitate a legii, inclusiv cea privitoare la impreviziune. Dacă toate criticile procedurale privind notificarea sunt neîntemeiate, iar celelalte condiții *sine qua non* prevăzute expres de art. 4 sunt îndeplinite, instanța va proceda la verificarea impreviziunii, iar, în măsura în care se constată existența impreviziunii, va respinge contestația, cu consecința activării obligației creditorului de a se conforma demersurilor prevăzute de art. 7 alin 6 din lege.

În cazul contractelor încheiate anterior intrării în vigoare a Noului Cod civil, verificarea de către judecător a teoriei impreviziunii se structurează, în principiu, în jurul a cinci elemente de apreciere:

- 1) determinarea existenței unui eveniment survenit ulterior încheierii contractului;
- 2) determinarea caracterului excepțional și exterior al respectivului eveniment;
- 3) stabilirea caracterului imprevizibil al respectivului eveniment, prin raportare la diligențele obișnuite pe care le-ar fi putut face cocontractanții la momentul încheierii contractului (caracterul rezonabil al impreviziunii);
- 4) stabilirea caracterului asumat sau neasumat al riscului, prin distincția între riscul obișnuit (asumat) și cel supraadăugat (neasumat, expres sau tacit, de către debitor);
- 5) stabilirea caracterului adecvat al remediului dării în plată pentru situația impreviziunii reținută în cauză.

La aceste elemente de fond, se adaugă, desigur, examenul condițiilor procedurale prevăzute de Legea 77/2016 privind formularea notificării și a condițiilor de admisibilitate prevăzute de art. 4 alin. 1 din lege.

Pentru a aplica în speță teoria impreviziunii, judecătorul trebuie să aibă în vedere, potrivit celor statuate de Curtea Constituțională, următoarele condiții:

1. Condiții cu caracter obiectiv, referitoare la cauza schimbării circumstanțelor (existența situației neprevăzute) sau la cuprinsul contractului (absența unei clauze de adaptare a contractului);
2. Condiții cu caracter subiectiv referitoare la atitudinea/conduita părților contractante (lipsa culpei debitorului în executarea contractului) sau la efectele schimbării circumstanțelor (caracterul licit al neexecutării obligațiilor contractuale).

În situația în care contractul de credit este guvernat de dispozițiile noului Cod civil, instanța va avea în vedere condițiile impreviziunii, astfel cum sunt acestea configurate de art. 1271 c civ.

Determinarea condițiilor obiective ale impreviziunii (aparitia riscului supraadăugat prin survenirea unui eveniment exterior care a condus la apariția unei situații de dezechilibru în raportul obligațional, precum și absența din contract a unor dispoziții de asumare a acestui risc de către debitor) constituie pentru judecător punctul de plecare pentru analiza condițiilor subiective, referitoare la buna-credință a debitorului în neexecutarea obligațiilor contractuale și la caracterul imprevizibil, în mod rezonabil, al apariției respectivului eveniment exterior.

Evaluarea condițiilor subiective ale impreviziunii va fi făcută de instanță în special prin aplicarea unor prezumții, adică rezultatul investigării va fi generat de concluziile trase de judecător pornind de la un fapt cunoscut și ajungând la un fapt necunoscut.

Distincția făcută de Curtea Constituțională între cele două categorii de condiții (obiective și subiective) cu privire la existența impreviziunii ridică în practică o problemă de alocare a sarcinii probei. Sarcina probei revine, în primul rând, debitorului, din cel puțin două motive: acesta este cel care inițiază demersul procedural, prin transmiterea notificării; atât timp cât fundamentul procedurii de dare în plată este apariția unei situații de impreviziune, iar aceasta constituie o excepție de la forța obligatorie a contractului, debitorul este cel care trebuie să facă dovada îndeplinirii condițiilor impreviziunii, precum și a faptului că nu ar putea exista un alt remediu

pentru aceea situație decât darea în plată. În măsura în care debitorul face dovada condițiilor obiective (evenimentul exterior survenit ulterior încheierii contractului), sarcina probei se distribuie către creditor, care va putea contesta fie existența, fie caracterul survenit al acestuia, revenindu-i sarcina probei cu privire la aceste aspecte. De asemenea, în măsura în care debitorul dovedește că situația de impreviziune intervenită impune, ca remediu, darea în plată, creditorului îi revine sarcina probei cu privire la posibilitatea adaptării contractului. La fel, în situația în care pe calea contestației creditorul este cel care solicită adaptarea contractului, acesta va trebui să dovedească faptul că, în speță, executarea contractului poate continua ca urmare a adaptării.

În ceea ce privește condițiile subiective, prezintă relevanță momentul la care debitorul a inițiat procedura dării în plată. Dacă aceasta a fost declanșată de debitor după ce a încetat executarea obligațiilor care îi reveneau conform contractului de credit, ceea ce a condus la declararea scadenței anticipate a creditului, creditorul are de partea sa prezumția de culpă prevăzută de art. 1548 C civ. Prin urmare, sarcina probei privind condițiile subiective ale impreviziunii îi revine în totalitate, chiar dacă în contestația formulată de creditor are poziția procesuală a unui pârât.

În situația în care debitorul declanșează procedura dării în plată, deși nu a înregistrat încă întârzieri la plată, sarcina probei cu privire la condițiile subiective ale impreviziunii este împărțită. Astfel, ca și în cazul condițiilor obiective, sarcina probei revine în primul rând debitorului, care, în cadrul notificării, trebuie să explice și să dovedească caracterul imprevizibil, în mod rezonabil, al evenimentului exterior survenit, dar care beneficiază, în această ipostază, de prezumția de bunăcredință, deoarece nu a încetat executarea obligațiilor contractuale. Prin urmare, în aceste situații, creditorul va trebui să aducă, în contestație, probe în contradovada susținerilor făcute de debitor în notificare, adică să dovedească caracterul previzibil al evenimentului exterior survenit și/sau reaua-credință a debitorului.

Analizând condițiile expuse anterior la speța dedusă judecării, tribunalul reține următoarele:

Prima condiție obiectivă a impreviziunii reținută de Curtea Constituțională, respectiv situația neprevăzută reprezentată de fluctuația exagerată a cursului valutar moneda națională/monedă străină în care a fost acordat creditul RON/CHF, de la data încheierii contractului de credit față de data când a fost făcută notificarea de dare în plată este îndeplinită în cauză.

La momentul contractării unui credit în valută trebuie să existe și un nivel minim de conștientizare în sarcina consumatorului. Banca nu are o obligație de educare a consumatorului client, iar variația cursului de schimb valutar este o chestiune de notorietate generală. Dar, în timp ce fluctuațiile de curs pot fi anticipate, sensul și amploarea acestora nu pot fi previzionate, iar chestiunea esențială ce trebuie soluționată în cauză o reprezintă diferența de curs valutar ce poate fi în mod rezonabil previzionată și acceptată de către un observator obiectiv și rezonabil de tipul omului prudent și diligent, respectiv diferența de curs depășește limitele rezonabilității.

Un contract de credit într-o monedă străină creează un risc inerent oricărui contract și un risc supra adăugat. Riscul inerent este cel obișnuit care implică posibilitatea prevederii și acceptării sale de către părți la momentul încheierii contractului. Riscul supra-adăugat este cel excepțional, cel care nu a putut face obiectul unei previzionări, risc care trece dincolo de puterea de prevedere a cocontractanților și care ține de intervenția unor elemente ce nu puteau fi avute în vedere la momentul încheierii contractului., precum valorizarea exorbitantă a monedei creditului.

Nu poate fi luată în calcul susținerea că indiferent de intensitatea variației monedă națională/monedă străină, debitorul consumator este cel care și-a asumat atât riscul inerent cât și riscul supra adăugat sau că orice variație intră în noțiunea de risc inerent întrucât ar goli de conținut instituția impreviziunii și ar nega însuși raționamentul Curții Constituționale.

Materializarea riscului valutar caracteristică impreviziunii intră în discuție în momentul unei depășiri semnificative, excepționale, a limitelor de variație ale cursului previzibile la momentul încheierii contractului, fie ca efect brusc al unui șoc valutar, fie ca efect cumulat al unei depreciere continue, și cu condiția ca aceasta să transforme obligația de rambursare a împrumutului

într-una excesiv de oneroasă pentru debitor. Or, o asemenea fluctuație valutară, aptă să transforme obligația de rambursare a împrumutului într-una excesiv de oneroasă pentru debitor, există în speță.

În cauză, creșterea cursului monedă națională-monedă străină de peste 100% depășește limitele rezonabilității și trece în sfera unei onerozități excesive, fiind un risc supra adăugat. Niciun consumator obișnuit, obiectiv și rezonabil, de tipul omului prudent și diligent, nu poate fi prezumat că și ar fi asumat o fluctuație valutară de peste 100% precum cea din speță. Faptul că această apreciere CHF este un risc supra adăugat este dovedit și de faptul că aceste variații absolut excepționale au determinat reacții și la nivelul autorităților legislative naționale și europene.

Imposibilitatea apelanților de susținere a contractului în forma în care a fost încheiat este una obiectivă, lipsită de orice culpă din partea lor, fiind determinată strict de această supraapreciere a cursului RON CHF.

În prezenta cauză, din probatoriul administrat rezultă că este îndeplinită și condiția subiectivă a impreviziunii reținută de instanța de contencios constituțional. Astfel, la data contractării rata aferentă creditului acoperea aproximativ jumătate din veniturile debitorilor. Rata aferentă contractului de credit la acest moment este aproximativ 825 CHF echivalentul în lei a sumei de 3495, în timp ce veniturile cumulate ale debitorilor sunt în cuantum de 4835 lei. Deci rata aferentă acestui credit acoperă peste 70% din venituri.

În plus, veniturile debitorilor sunt reduse semnificativ și de apariția unei alt eveniment imprevizibil respectiv îmbolnăvirea copilului, al cărui tratament lunar necesită alocarea unei sume de peste 1000 de lei, rămânând debitorilor un venit de doar 340 de lei, de 3,4 ori mai mic decât venitul minim garantat.

Intimații au dat dovadă de bună credință, au achitat o perioadă lungă de timp creditul deși era clar că veniturile deveniseră de mult insuficiente pentru asigurarea unui trai decent, au încercat redresarea și renegocierea contractului, însă nu au reușit. În plus, tribunalul reține că prin darea în plată a acestui imobil debitorii și –au asumat faptul că deși au achitat o perioadă lungă de timp ratele aferente creditului, și au achiziționat imobilul la o valoare mult mai mare ca în prezent (pentru care au plătit), în final eforturile lor întinse pe aproape 10 ani nu sunt concretizate, imobilul (scopul pentru care au contractat) ieșind din proprietatea lor, astfel încât suportarea în continuare a unor costuri apare ca excesivă. iar executarea acestei prestații ar duce la ruina economică a debitorilor.

Pentru acest motiv, instanța de control apreciază că varianta cea mai potrivită pentru restabilirea echilibrului contractual este darea în plată a respectivului imobil și ștergerea datoriilor principale și accesorii. Așadar, deși reprezintă limita superioară impusă de legea 77/2016 față de circumstanțele concrete al cauzei, încetarea contractului prin darea în plată se impune față de lipsa utilității sociale a continuării relațiilor contractuale.

Pentru aceste considerente, tribunalul va admite apelul, va modifica în tot sentința apelată și va respinge contestația formulată de bancă.

Potrivit art. 453 alin 1 C.proc.civ., *partea care cade în pretenții va fi obligată, la cererea celeilalte părți la plata cheltuielilor de judecată.*

Având în vedere dispozițiile legale mai sus amintite și față de faptul că intimata a căzut în pretenții prin admiterea apelului, instanța va dispune obligarea acesteia la suportarea cheltuielilor necesare determinate de proces, respectiv la plata către apelant a onorariului de avocat.

Având în vedere că, în cauză, apelanta a solicitat, prin cererea de apel obligarea intimatei la plata cheltuielilor de judecată, iar apelul a fost admis, intimata, pierzând procesul, tribunalul va obliga la plata cheltuielilor de judecată în cuantum de 7652 lei reprezentând onorariu avocat. Curtea Europeană a Drepturilor Omului în bogata sa jurisprudență, a statuat că partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli (în temeiul art.453 decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil. Așadar, se poate spune că în cheltuielile de judecată se cuprind acele sume de bani care în mod real, necesar și rezonabil au fost plătite de partea care a câștigat procesul în legătură cu acel litigiu.

Or, în cazul de față deși petentul a făcut dovada caracterului rezonabil al acestei cheltuieli, suma de 7652 de lei achitată pentru asigurarea asistenței juridice din partea unei persoane specializate apare ca fiind disproporționată în raport de natura cauzei, complexitatea dosarului și munca efectivă depusă de avocat. Astfel, deși complexitatea speței este ridicată, în cauză a fost administrată doar proba cu înscrisuri iar procesul a fost finalizat la singurul termen acordat în apel. Așadar, se impune reducerea onorariului de avocat suportat de intimat (relația client avocat nefiind afectată) la suma de 3000 de lei.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:**

Admite apelul declarat de apelanții **COMNOIU ADRIAN - CONSTANTIN** domiciliat în Ploiești, str. Frăsinet, nr. 8, bl. 5M, sc. A, et. 4, ap. 16, jud. Prahova și **COMNOIU ALINA – MARIA** domiciliată în Ploiești, str. Soldat Erou Arhip Nicolae, nr. 5A, bl. M9, sc. B, ap. 22, jud. Prahova și ales la SCA Piperea & Asociații în București, Splaiul Unirii, nr. 223, etaj 3, sector 3, împotriva sentinței civile nr.4111/04.05.2017 pronunțată de Judecătoria Ploiești, în contradictoriu cu intimatul - contestator **BANCA TRANSILVANIA S.A.**,cu sediul în București, B-dul Ion Ionescu de la Brad, nr. 1A, sector 1.

Schimbă în tot sentința apelată și în consecință:

Respinge contestația formulată de creditoarea Banca Transilvania în contradictoriu cu debitorii Comnoiu Adrian Constantin și Comoniou Alina Maria.

Obligă intimatul la plata către apelanți a sumei de 3000 de lei, cheltuieli de judecată constând în onorariu avocat astfel cum a fost redus de instanță.

Definitivă.

Pronunțată în ședință publică, azi, 05.01.2018.

Președinte,
Necula Radu Mihai

Judecător,
Marin Robert

Grefier,
Dumitrache Romelia

Red./tehnored M.R.

J.F Iorga Dragoș /Judecătoria Ploiești

5 ex./06.02.2018

Operator date cu caracter personal 5595

