

# Capitolul I. Contestații formulate de creditori în temeiul art. 7 alin. (1) din Legea nr. 77/2016

## §1. Contestații admise

**I. <sup>1</sup> Contestație formulată de creditor. Destinația de locuință a imobilului. Momentul aprecierii**

### **<sup>2</sup> Impreviziune. Devalorizarea monedei naționale**

1. Din modul de redactare a art. 4 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 77/2016 rezultă că destinația de locuință a imobilului trebuie apreciată la momentul încheierii contractului de credit sau de garanție, având în vedere că legiuitorul se referă la scopul încheierii contractului [„creditul (...) contractat cu scopul de a (...) sau, indiferent de scopul pentru care a fost contractat, este garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință], ceea ce înseamnă că aprecierea se face în funcție de momentul încheierii convențiilor.

2. O devalorizare relativă a monedei naționale față de alte monede, în speță francul elvețian, nu poate fi considerată un risc supraadăugat, nefiind o împrejurare care nu putea fi în mod rezonabil prevăzută de împrumutat la momentul contractării creditului, astfel că impreviziunea în această situație nu poate fi considerată aplicabilă. Variația cursului valutar este o împrejurare de fapt previzibilă, asupra căreia nu trebuia o informare sau o avertizare specială.

*Jud. Sectorului 6 București, sent. civ. nr. 3646 din 26.04.2017, nepublicată<sup>[1]</sup>*

**Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe, E.,** în contradictoriu cu pârâta V., a formulat contestație privind îndeplinirea condițiilor de admisibilitate în ceea ce privește notificarea din data de 30.01.2017, formulată conform art. 5 alin. (1) din Legea nr. 77/2016 de către pârâtă, privind darea în plată a imobilului, în vederea stingerii creanțelor provenite din contractul de credit nr. (...)/19.12.2007, prin care a solicitat negocierea contractului de credit, cu mențiunea de a se formula o ofertă de către debitor în acest sens, iar în cazul în care, în urma negocierilor, nu se va ajunge la un acord între părți, reclamanta a solicitat admiterea contestației și constatarea neîndeplinirii condițiilor de admisibilitate a notificării formulate de pârâtă, cu obligarea acesteia la plata cheltuielilor de judecată.

---

<sup>[1]</sup> Sentința nu este definitivă.

**Pârâta a depus la dosar întâmpinare**, prin care a solicitat instanței ca, prin hotărârea pe care o va pronunța, să dispună respingerea ca neîntemeiată a contestației formulate de contestatoare și obligarea contestatoarei la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de prezentul litigiu.

**Analizând probele administrate în cauză, instanța a reținut următoarele:**

Prin notificarea emisă în temeiul art. 5 din Legea nr. 77/2016 la data de 26.01.2017, pârâta a informat reclamanta că dorește să transmită, prin dare în plată, dreptul de proprietate asupra imobilului proprietatea sa, în vederea stingerii datoriei față de reclamantă izvorâte din contractul de credit încheiat cu B., garantat cu ipoteca instituită asupra imobilului menționat, prin contractul de ipotecă autentificat sub nr. (...) /19.12.2007 de BNP (...). În notificare, pârâta a invitat reclamanta în data de 13.03.2017, orele 10, sau la 20.03.2017, orele 10, la biroul notarial, în vederea încheierii actului de dare în plată.

Reclamanta a formulat, în termenul prevăzut de art. 7 alin. (1) din Legea nr. 77/2016, contestație împotriva acestei notificări, contestând îndeplinirea condițiilor de admisibilitate a procedurii prevăzute de lege.

Instanța a reținut, în acest context, faptul că, prin primul capăt al acțiunii, reclamanta nu a solicitat să se dispună adaptarea contractului, neinvestind instanța cu o cerere în acest sens, ci doar a făcut o ofertă de negociere pârâtei, care însă nu s-a concretizat până la soluționarea cauzei de față, astfel că instanța a analizat contestația propriu-zisă (pct. 2 al acțiunii), formulată de reclamantă în cazul în care părțile nu ajung la o înțelegere – situație care se regăsește în speță.

Condițiile de admisibilitate a unei cereri de dare în plată sunt cuprinse în art. 4 alin. (1) din Legea nr. 77/2016, care prevede: „Pentru stingerea creanței izvorând dintr-un contract de credit și a accesoriilor sale prin dare în plată trebuie îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții: a) creditorul și consumatorul fac parte din categoriile prevăzute la art. 1 alin. (1), astfel cum acestea sunt definite de legislația specială; b) quantumul sumei împrumutate, la momentul acordării, nu 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”.

În privința motivului de contestare constând în semnarea notificării doar de către pârâtă, nu și de către I., instanța a reținut că, la momentul notificării, acesta nu mai avea calitatea de codebitor și nici pe cea de coindivizar al imobilului, contractul de credit și cel de ipotecă fiind modificate prin actul adițional nr. 1 din 05.08.2013 și, respectiv, actul adițional autentificat sub nr. (...) /05.08.2013 de BNP (...), conform cărora unicul debitor și garant ipotecar a rămas V. Prin urmare, instanța nu a reținut acest motiv de contestație.

Contestatoarea a susținut, de asemenea, neîndeplinirea condiției prevăzute de art. 4 alin. (1) lit. a), întrucât debitoarea nu a făcut dovada că are calitatea de consumator.

Instanța a reținut că, potrivit art. 1 alin. (1) și (2) din Legea nr. 77/2016, consumatorii sunt persoanele definite de O.G. nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor și Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între profesioniști și consumatori. Potrivit art. 2 pct. 2 din O.G. nr. 21/1992, prin consumator se înțelege 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. Art. 2 alin. (1) din Legea nr. 193/2000 prevede că „Prin consumator se înțelege orice persoană fizică sau grup de persoane fizice constituite în asociații, care, în temeiul unui contract care intră sub incidența prezentei legi, acționează în scopuri din afara activității sale comerciale, industriale sau de producție, artisanale ori liberale”.

Instanța a apreciat că pârâta are calitatea de consumator în sensul vizat de normele enunțate anterior. Sfera noțiunii de consumator, stabilită de aceste norme juridice, include persoanele care au acționat, la încheierea unui contract cu un profesionist, în afara și independent de orice activitate sau finalitate de natură profesională, în scopul exclusiv de satisfacere a propriilor necesități de consum privat ale unui individ.

Având în vedere că pârâta este persoană fizică și din convenția de credit și cea de ipotecă, încheiate cu instituția de credit, nu rezultă că respectivele contracte aveau ca scop, în privința împrumutatului, o activitate profesională, cădea în sarcina reclamantei să facă dovada contrară, conform art. 249 C. proc. civ. Or, reclamanta nu a administrat dovezi din care să se poată deduce că la încheierea convențiilor pârâta ar fi acționat în scopul desfășurării unei activități comerciale, industriale sau de producție, artisanale ori liberale. Ca atare, instanța a înlăturat și acest motiv de contestație invocat de reclamantă.

Instanța a constatat îndeplinită și condiția impusă de art. 4 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 77/2016, cuantumului sumei împrumutate, la momentul acordării, nedepășind echivalentul în lei al 250.000 de euro, sumă calculată la cursul de schimb al BNR din data încheierii contractului. În plus, creditul contractat nu face parte din programul „Prima casă”.

Reclamanta a invocat nerespectarea art. 4 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 77/2016, susținând că trebuia făcută dovada că imobilul a avut, pe toată durata contractului, destinația de locuință – care, în opinia reclamantei, semnifică locuința familială a debitorului, adică cea în care debitorul are înregistrată adresa de domiciliu.

Din modul de redactare a art. 4 alin. (1) lit. c) din lege rezultă că destinația de locuință a imobilului trebuie apreciată la momentul încheierii contractului de credit sau de garanție, din moment ce legiuitorul se referă la *scopul încheierii* contractului [„credit (...) contractat cu scopul de a (...) sau, indiferent de scopul

pentru care a fost contractat, este garantat cu cel puțin un imobil având destinația de locuință], ceea ce înseamnă că aprecierea se face în funcție de momentul încheierii convențiilor. Mai mult, din moment ce legiuitorul s-a referit la scopul vizat de consumator la momentul încheierii contractului, fără a condiționa aplicarea legii de realizarea efectivă a aceluși scop (nu a prevăzut aplicabilitate doar pentru imobile locuință care au fost, în fapt, construite sau amenajate ori reabilitate, modernizate etc., cu acel credit), este evident că legiuitorul a avut în intenție să se raporteze exclusiv la momentul încheierii contractului, iar nu la momentele ulterioare.

Instanța a reținut și faptul că reclamanta restrânge în mod excesiv și nejustificat noțiunea de „imobil cu destinația de locuință” vizată de Legea nr. 77/2016, atunci când susține că acestea semnifică locuința familială a debitorului, adică cea în care debitorul are înregistrat domiciliul. În Legea nr. 77/2016 nu sunt cuprinse prevederi care să definească în acest mod expresia „destinație de locuință” și nici nu se face trimitere la vreun alt act normativ care să justifice interpretarea dată de reclamantă. În condițiile în care legiuitorul a folosit expresia de locuință fără nicio restrângere, nu se justifică o interpretare prin care se aduce, practic, o modificare a actului normativ, în sensul adăugării unor condiții suplimentare de admisibilitate a cererii consumatorului.

Ca atare, instanța a apreciat că în speță este îndeplinită condiția impusă de art. 4 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 77/2016, întrucât este vorba despre un apartament care se încadrează în definiția dată de art. 2 lit. a) din Legea locuinței nr. 114/1996: „locuință – construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii”, apartamentul fiind situat într-un bloc de locuințe sau condominiu în accepțiunea art. 2 din Legea nr. 114/1996: „constituie condominiu imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale (...)”.

Instanța a constatat, de asemenea, că pârâta îndeplinește și condiția impusă de art. 4 alin. (1) lit. d), la dosar fiind depus certificat de cazier judiciar.

Instanța a mai reținut 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 din 25.10.2016, publicată în M. Of. nr. 53 din 18.01.2017. Prin această decizie s-a constatat că prevederile din art. 11 teza întâi raportate la art. 3 teza a doua, art. 4, art. 7 și art. 8 din Legea nr. 77/2016 sunt constituționale în măsura în care instanța judecătorească verifică condițiile referitoare la existența impreviziunii.

Curtea a reținut că, sub imperiul Codului civil din 1864, atât doctrina, cât și practica au recunoscut posibilitatea aplicării teoriei impreviziunii în cazul în care un eveniment excepțional și exterior voinței părților, ce nu putea fi prevăzut în mod rezonabil de acestea la data încheierii contractului, ar face excesiv de oneroasă executarea obligației debitorului.

A mai reținut Curtea că impreviziunea intervine când în executarea contractului a survenit un eveniment excepțional și exterior ce nu putea fi prevăzut în mod rezonabil la data încheierii contractului în privința amplitudinii și efectelor sale, ceea ce face excesiv de oneroasă executarea obligațiilor prevăzute de acesta. 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.

Curtea a concluzionat că singura „interpretare care se subsumează cadrului constituțional” este cea potrivit căreia instanța judecătorească, în lipsa acordului dintre părți, are competența și obligația să aplice impreviziunea în cazul în care constată că sunt îndeplinite condițiile existenței acesteia. Curtea a mai reiterat faptul că, față de cadrul legal existent la data încheierii contractelor de credit, prevederile legale criticate trebuie să se aplice doar debitorilor care, deși au acționat cu bună-credință, în conformitate cu prevederile art. 57 din Constituție, nu își mai pot îndeplini obligațiile ce rezultă din contractele de credit în urma intervenirii unui eveniment exterior și pe care nu l-au putut prevedea la data încheierii contractului de credit.

De asemenea, Curtea a mai reținut că, din punct de vedere procedural, instanța judecătorească, în condițiile formulării contestației de către creditor sau a acțiunii în constatare de către debitor, *va verifica îndeplinirea condiției notificării creditorului* conform celor prevăzute de Legea nr. 77/2016, îndeplinirea criteriilor prevăzute de art. 4 din Lege, *aplicând în mod obligatoriu teoria impreviziunii* în cadrul art. 7 din Lege, respectiv art. 8 ori în cadrul art. 9 din aceeași lege.

Instanța a reținut, așadar, că, în afară de cerințele prevăzute de art. 4 din Legea nr. 77/2016, trebuie invocate și dovedite condițiile obiective și subiective referitoare la situația excepțională și neprevăzută care a intervenit pe parcursul executării contractului și care face ca executarea obligațiilor să fie excesiv de oneroasă pentru debitor.

Reținând buna-credință a debitoarei la încheierea contractului, instanța a menționat că, totuși, acesteia îi revenea, conform art. 249 CPC, îndatorirea de a proba apariția unei stări de impreviziune ce a pus-o în imposibilitatea de a plăti creditul contractat și că soluția dării în plată este singura soluție viabilă pentru reechilibrarea prestațiilor contractuale.

Ca atare, față de faptul că remediile pentru impreviziune au un caracter excepțional, reprezentând o derogare de la principiul forței obligatorii a contractului valabil încheiat, pentru a se reține intervenirea impreviziunii, este necesar să se dovedească faptul că există un risc supraadăugat. De asemenea, condiția imprevizibilității schimbării împrejurărilor este îndeplinită doar dacă riscul supraadăugat nu putea fi, în mod rezonabil, prevăzut la momentul încheierii contractului de credit.

Instanța a apreciat că o devalorizare relativă a monedei naționale față de alte monede, în speță francul elvețian, nu poate fi considerată un risc supraadăugat, nefiind o împrejurare care nu putea fi în mod rezonabil prevăzută

de împrumutat la momentul contractării creditului, astfel că impreviziunea în această situație nu poate fi considerată aplicabilă. Variația cursului valutar este o împrejurare de fapt previzibilă, asupra căreia nu trebuia o informare sau o avertizare specială. Cunoscând noțiunea de risc valutar, pârâta-debitoare a acceptat, implicit, valorizarea monedei străine, dar a ignorat această împrejurare, fiind conștientă de faptul că, așa 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).

În art. 3 din contractul de credit în speță se prevede că rambursarea creditului se va face în rate lunare, pe durata a 360 de luni. Or, aceasta reprezintă o perioadă îndelungată de timp, în care este evident faptul că poate interveni o devalorizare a monedei naționale prin raportare la moneda creditului. Se poate afirma că împrumutatul a ignorat posibilitatea valorizării monedei străine, iar această împrejurare nu constituie temei pentru a se reține existența unui risc supraadăugat.

Instanța a reținut că în cauză nu s-a dovedit că executarea contractului ar fi devenit excesiv de oneroasă pentru pârâta-debitoare, nefiind administrate probe din care să rezulte lipsa unor bunuri mobile și imobile și insuficiența veniturilor debitoare, care să probeze că aceasta s-ar afla în incapacitatea de executare a obligațiilor contractuale asumate.

Prin urmare, instanța a constatat că în speță nu se justifică aplicarea teoriei impreviziunii, din motivele reținute, ceea ce face inutilă analizarea argumentului privind devalorizarea bunurilor imobile, invocat de pârâtă.

Din considerentele expuse, față de dispozițiile Legii nr. 77/2016, interpretate conform Deciziei Curții Constituționale nr. 623 din 25.10.2016, instanța a admis contestația formulată de reclamantă și a constatat că în privința notificării emise de pârâtă la data de 26.01.2017 nu sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate prevăzute de Legea nr. 77/2016.

Întrucât contestația a fost admisă, iar pârâta este în culpă procesuală, în baza art. 453 CPC, instanța a obligat pârâta la plata către reclamantă a cheltuielilor de judecată în cuantum de 100 de lei, reprezentând taxa judiciară de timbru suportată în prezentul dosar, respingând, totodată, cererea pârâtei privind cheltuielile de judecată, ca neîntemeiată.

## **2. Impreviziune. Adaptarea contractului prin stabilirea de către instanță a valorii francului elvețian în funcție de care se vor plăti ratele din credit**

**Pe parcursul derulării contractului de credit, obligațiile debitorului au devenit excesiv de oneroase ca urmare a creșterii semnificative a cursului valutei în care a fost contractat creditul, respectiv francul elvețian.**

**Având în vedere creșterea înregistrată de francul elvețian de la data încheierii contractului și până în prezent, acest eveniment nu putea fi prevăzut în mod rezonabil de către debitor, având natura unui risc supra-adăugat, fiind un eveniment excepțional și exterior voinței părților.**

**Atunci când se constată incidența unui risc care se circumscrie ideii de impreviziune, este necesară adaptarea în mod adecvat a clauzelor contractuale la noua realitate, neimpunându-se încetarea contractului.**

**Echilibrarea obligațiilor contractuale ale părților poate fi realizată prin adaptarea contractului de credit în sensul ca toate sumele datorate de debitor în temeiul acestui contract să se calculeze la o valoare a francului elvețian egală cu valoarea de la data încheierii convenției, majorată cu un procent de 30%, în speță fiind avută în vedere creșterea înregistrată de moneda euro (cea mai uzitată valută din România) de la data încheierii contractului de credit și până în prezent.**

*Jud. Urziceni, sent. civ. nr. 568 din 04.04.2017, nepublicată<sup>1)</sup>*

**Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe**, contestatoarea B., în contradictoriu cu intimații A., a formulat contestație privind îndeplinirea condițiilor de admisibilitate în ceea ce privește notificarea primită de la intimați, formulată conform art. 5 alin. (1) din Legea nr. 77/2016, cu privire la darea în plată a imobilului apartament.

**Intimații A. au depus întâmpinare**, prin care au solicitat respingerea contestației ca neîntemeiată, cu cheltuieli de judecată.

**Analizând materialul probator administrat în cauză, instanța a reținut următoarele:**

Între contestatoarea B., în calitate de creditor, și intimații A., în calitate de împrumutat garant, și A., în calitate de codebitor garant, s-a încheiat contractul de credit bancar ipotecar având ca obiect acordarea de către creditoare a unui credit în valoare de 142.871 CHF, în vederea achiziționării de către intimați a imobilului apartament, pe o durată de 360 de luni, calculată de la data semnării contractului, rambursarea creditului fiind lunară, conform graficului de rambursare cuprins în anexa nr. 1 la contract, ce face parte integrantă din acesta.

În vederea garantării plății și îndeplinirii obligațiilor asumate prin contractul de credit anterior menționat, intimații A. au consimțit la constituirea unei ipoteci în favoarea creditoarei B., conform contractului de ipotecă autentificat sub nr. (...)/31.07.2008 de BNP (...), pentru valoarea de 142.871 CHF, precum și a dobânzilor, comisioanelor și a oricăror alte costuri aferente, asupra imobilului apartament menționat mai sus, proprietatea intimaților.

Uzând de dispozițiile Legii nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, intimații A. au comunicat creditoarei B. notificarea înregistrată sub nr. (...)/24.08.2016,

---

<sup>[1]</sup> Sentința nu este definitivă.

îndreptată prin erata nr. (...)/26.08.2016, prin intermediul căreia au adus la cunoștința creditoarei intenția lor de a da în plată imobilul ipotecat, menționat mai sus, în vederea stingerii obligațiilor asumate prin contractul de credit, adresând creditoarei invitația de a se prezenta în data de 27.09.2016 (marți), în intervalul orar 10.00-12.00, sau în data de 30.09.2016 (vineri), în intervalul orar 10.00-12.00, la sediul BNP (...), în vederea încheierii actului translativ de proprietate, prin care să se stingă orice datorie a intimaților izvorâtă din contractul de credit în cauză.

În temeiul art. 7 alin. (1) din Legea nr. 77/2016, creditoarea B. a contestat notificarea emisă de către intimați, cu respectarea termenului legal de 10 zile de la data comunicării notificării, apreciind că nu sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate a procedurii dării în plată reglementate de Legea nr. 77/2016.

Potrivit expunerii de motive, adoptarea Legii nr. 77/2016 a fost determinată de ideea de echitate și împărțirea riscurilor contractuale în executarea contractului de credit, aceasta având drept obiect reglementarea acelor situații apărute în urma crizei economice din cauza căreia debitorii nu au mai fost capabili să își execute obligațiile asumate prin contractele de credit.

Prin Decizia nr. 623 din 25.10.2016 a Curții Constituționale a României s-a stabilit că prevederile din art. 11 teza întâi raportate la art. 3 teza a doua, art. 4, art. 7 și art. 8 din Legea nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite sunt constituționale în măsura în care instanța judecătorească verifică condițiile referitoare la existența impreviziunii.

Pe cale de consecință, instanței investite cu soluționarea contestației creditorului formulate în temeiul art. 7 din Legea nr. 77/2016 îi incumbă obligația de a verifica atât îndeplinirea în cauză a condițiilor prevăzute de art. 4 și art. 5 din Legea nr. 77/2016, cât și a condițiilor privind existența impreviziunii.

Analizând îndeplinirea în cauză a condițiilor menționate anterior, instanța a reținut următoarele:

Mai întâi, se impune precizarea că dispozițiile Legii nr. 77/2016 sunt aplicabile în speță, având în vedere că respectivul contract de credit încheiat între părți se află în derulare, precum și dispozițiile art. 11 din lege, potrivit cărora „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, s-a reținut că respectivul credit nu a fost acordat prin programul „Prima casă”, aprobat prin O.U.G. nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare.

Contrar susținerilor contestatoarei B., având în vedere înscrisurile existente la dosarul cauzei, instanța a apreciat că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 4 și art. 5 din Legea nr. 77/2016, respectiv: a) atât contestatoarea, cât și intimații fac parte din categoriile prevăzute la art. 1 alin. (1) din Legea nr. 77/2016, contestatoarea fiind o instituție de credit, iar intimații fiind consumatori, conform definiției reglementate de art. 2 alin. (2) din O.G. nr. 21/1992, și anume „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”; b) cuantumul sumei împrumutate, la momentul acordării, nu depășea echivalentul în lei al 250.000 de euro, fiind de 142.871 CHF; c) creditul a fost garantat cu un imobil având destinația de locuință; d) intimații (consumatorii) nu au fost condamnați printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care se solicită aplicarea Legii nr. 77/2016, astfel cum rezultă din certificatele de cazier judiciar depuse de intimați la dosar.

În ceea ce privește notificarea comunicată de către intimați contestatoarei, aceasta a fost emisă cu respectarea dispozițiilor art. 5 din Legea nr. 77/2016: a fost transmisă prin intermediul unui avocat; cuprinde 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; prima zi de convocare la notar a fost stabilită cu respectarea termenului de cel puțin de 30 de zile, prevăzut de alin. (3). Totodată, notificarea a fost comunicată de către intimați la adresa creditoarei indicată în contractul de credit, în conformitate cu dispozițiile art. 17 din contract.

Instanța a apreciat că sunt îndeplinite în cauză și condițiile privind existența imprevizunii.

În cauză, s-a constatat că, pe parcursul derulării contractului de credit încheiat între contestatoare și intimați, obligațiile acestora din urmă au devenit excesiv de oneroase ca urmare a creșterii semnificative a cursului valutei în care a fost contractat creditul, respectiv francul elvețian (CHF), de la data acordării creditului (30.07.2008) și până la data formulării notificării (23.08.2016), s-a înregistrat o creștere de 89,25%, cu mult superioară altor monede străine.

Prin încheierea contractului de credit având ca obiect acordarea unui împrumut într-o monedă străină, intimații și-au asumat riscul ca respectivul curs valutar să sufere modificări de-a lungul perioadei contractuale, acesta fiind un risc inerent oricărui contract de credit în monedă străină.

Având în vedere însă creșterea înregistrată de francul elvețian (CHF) de la data încheierii contractului și până în prezent, instanța a apreciat că acest eveniment nu putea fi prevăzut în mod rezonabil de către intimați, având natura unui risc supraadăugat, fiind un eveniment excepțional și exterior voinței părților.

Constatând incidența unui risc care se circumscrie ideii de impreviziune, este necesară adaptarea în mod adecvat a clauzelor contractuale la noua realitate, neimpunându-se încetarea contractului.

În speță, instanța a apreciat că echilibrarea obligațiilor contractuale ale părților poate fi realizată prin adaptarea contractului de credit în sensul ca toate sumele datorate de intimați în temeiul acestui contract să se calculeze la o valoare a francului elvețian egală cu valoarea de la data încheierii convenției,

majorată cu un procent de 30%. În acest sens, s-a avut în vedere creșterea înregistrată de moneda euro (cea mai uzitată valută din România) de la data încheierii contractului de credit și până în prezent.

Pe cale de consecință, instanța a admis în parte contestația și a dispus adaptarea contractului de credit bancar ipotecar nr. (...)/31.07.2008, în sensul că toate sumele datorate de intimat în temeiul acestui contract se vor calcula la o valoare a francului elvețian egală cu valoarea de la data încheierii convenției, majorată cu un procent de 30%.

**NOTĂ.** Apreciem că, atunci când se pronunță o soluție de adaptare a contractului prin indicarea unui curs valutar în funcție de care se vor plăti ratele de credit, ar trebui ca o asemenea soluție să aibă la bază o solicitare expresă a părților și modalitatea respectivă de adaptare să fie pusă în discuția acestora. În lipsa unei solicitări din partea vreunui dintre părți de adaptare a contractului într-o anumită manieră, există riscul ca soluția instanței să fie calificată ca fiind arbitrară.

De asemenea, este important ca instanța să nu aibă în vedere doar creșterea valorii monedei în care s-a contractat creditul, aceasta nefiind singura condiție pentru reținerea impreviziunii. Din contră, trebuie verificat și dacă debitorul dispune de mijloacele materiale necesare pentru achitarea creditului, dacă debitorul are sau nu vreo culpă în apariția situației neprevăzute, dacă în contractul de credit există o clauză de adaptare a contractului, dacă debitorul a încercat efectiv renegocierea contractului.

### **3. Contestație formulată de creditor. Credit contractat în franci elvețieni. Neîntrunirea condițiilor impreviziunii. Asumarea riscului valutar**

**Prin încheierea contractului de credit în valută (franci elvețieni) și asumarea obligației de plată a împrumutului în moneda în care creditul a fost acordat, debitorii și-au asumat riscul valutar, obligându-se la restituirea creditului în respectiva monedă, indiferent de fluctuațiile ratei care ar interveni pe parcursul derulării contractului.**

**Prin urmare, în condițiile în care debitorii nu au invocat caracterul abuziv al clauzei referitoare la riscul valutar, care reprezintă o clauză valabilă și, prin urmare, obligatorie din punct de vedere juridic, raportat la situația debitorilor, este exclusă ideea de risc supraadăugat.**

*Jud. Sibiu, sent. civ. nr. 2216 din 13.04.2017, nepublicată<sup>[1]</sup>*

**La Judecătoria Sibiu a fost înregistrată acțiunea civilă formulată de contestatoarea R. în contradictoriu cu intimatului O., solicitându-se admiterea contestației pentru neîndeplinirea condițiilor prevăzute de lege pentru procedura**

[1] Sentința nu este definitivă.

de notificare de dare în plată, cu consecința punerii de drept a părților în situația anterioară notificării, potrivit art. 7 alin. (5) din Legea nr. 77/2016.

**Intimații, legal citați, au formulat întâmpinare**, solicitând respingerea contestației ca netemeinică și nelegală și obligarea contestatoarei la plata cheltuielilor de judecată.

**Analizând actele și lucrările dosarului, instanța a reținut în fapt următoarele:**

La data de 19.09.2008, intimații din prezenta cauză au încheiat cu reclamanta contractul de credit prin care au contractat suma de 61.739,32 CHF. Contractul de credit a fost garantat cu ipotecă imobiliară asupra imobilului.

În data de 17.08.2016, contestatoarea a primit notificarea de dare în plată prin care debitorii și-au manifestat intenția de a da în plată imobilul ipotecat în favoarea acesteia, în baza art. 4 din Legea nr. 77/2016.

Instanța, potrivit art. 4 alin. (1) din Lege, a verificat îndeplinirea cumulativă a anumitor condiții (persoanele cărora se aplică prevederile legale, cuantumul sumei împrumutate, scopul contractării creditului, lipsa în privința consumatorului debitor a vreunei condamnări pronunțate printr-o hotărâre definitivă pentru infracțiuni în legătură cu creditul pentru care se solicită aplicarea legii).

Raportat la cuprinsul Deciziei nr. 623 din 25.10.2016 a Curții Constituționale, prin care s-a constatat că prevederile art. 11 teza întâi raportate la cele ale art. 3 teza a doua, art. 4, art. 7 și art. 8 din Legea nr. 77/2016 sunt constituționale numai în măsura în care instanța judecătorească, în condițiile manifestării opoziției creditorului, poate și trebuie să facă aplicarea teoriei impreviziunii la contractele în derulare, instanța a reținut că, pe lângă îndeplinirea acestor condiții expres prevăzute de lege la art. 4 din Legea nr. 77/2016, instanța judecătorească, în lipsa acordului dintre părți, are competența și obligația să aplice impreviziunea în cazul în care constată că sunt îndeplinite condițiile existenței acesteia.

De asemenea, față de cadrul legal existent la data încheierii contractului de credit, prevederile legale trebuie să se aplice doar debitorilor care, deși au acționat cu bună-credință, în conformitate cu prevederile art. 57 din Constituție, nu își mai pot îndeplini obligațiile ce rezultă din contractele de credit în urma intervenirii unui eveniment exterior și pe care nu l-au putut prevedea la data încheierii contractului de credit.

Așadar, din punct de vedere procedural, instanța judecătorească, în condițiile formulării contestației de către creditor, verifică îndeplinirea condiției notificării creditorului conform celor prevăzute de Legea nr. 77/2016, îndeplinirea criteriilor prevăzute de art. 4 din lege, aplicând în mod obligatoriu teoria impreviziunii în cadrul art. 7 din lege, respectiv art. 8 ori în cadrul art. 9 din aceeași lege.

Astfel, din analiza prevederilor legii rezultă posibilitatea și obligația exercitării 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