

**DECIZIA Nr.432**  
**din 17 iunie 2021**

**referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art.4 alin.(1<sup>1</sup>)-(1<sup>3</sup>), (3) și (4), ale art.5 alin.(3) și (3<sup>1</sup>), ale art.7 alin.(4) și (5<sup>1</sup>) și ale art.8 alin.(5) tezele a doua și a treia din Legea nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, precum și a Legii nr.52/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, în ansamblul său**

**Nepublicată**

Valer Dorneanu	- președinte
Cristian Deliorga	- judecător
Marian Enache	- judecător
Daniel Marius Morar	- judecător
Mona-Maria Pivniceru	- judecător
Gheorghe Stan	- judecător
Livia Doina Stanciu	- judecător
Elena-Simina Tănăsescu	- judecător
Varga Attila	- judecător
Benke Károly	- magistrat-asistent șef

1. Pe rol se află soluționarea excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor articolului unic pct.2 [cu referire la art.4 alin.(1<sup>1</sup>)-(1<sup>3</sup>)], pct.3 [cu referire la art.4 alin.(3)], pct.4 [cu referire la art.5 alin.(3)], pct.5 [cu referire la art.5 alin.(3<sup>1</sup>)], pct.6 [cu referire la art.7 alin.(4)], pct.7 [cu referire la art.7 alin.(5<sup>1</sup>)] și pct.8 [cu referire la art.8 alin.(5)] din Legea nr.52/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, precum și a legii în ansamblul său, excepție ridicată de Banca Transilvania S.A. din Cluj-Napoca în Dosarul nr.6175/311/2020 al Judecătoriei Slatina - Secția civilă și de Credit Plus (Gulf) Ltd., Dubai, Emiratele Arabe Unite în Dosarul nr.12420/215/2020 al Judecătoriei Craiova - Secția civilă și care constituie obiectul Dosarelor Curții Constituționale nr.1932D/2020 și nr.1946D/2020.

2. Dezbaterile inițiale au avut loc în ședința publică din 20 aprilie 2021, în prezența reprezentantului Societății Banca Transilvania S.A. din Cluj-Napoca și cu participarea reprezentantului Ministerului Public, procuror Loredana Brezeanu, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, când Curtea, potrivit art.53 alin.(5) din Legea nr.47/1992 privind organizarea și funcționarea Curții Constituționale, a conexas dosarele menționate, iar, în temeiul dispozițiilor art.57 și ale art.58 alin.(3) din Legea nr.47/1992 privind organizarea și funcționarea Curții Constituționale, a dispus amânarea pronunțării pentru data de 6 mai 2021, iar ulterior, pentru aceleași motive, la 20 mai 2021. La această dată, în temeiul dispozițiilor art.57 și ale art.58 alin.(1) teza întâi din Legea nr.47/1992, Curtea a dispus amânarea pronunțării pentru data de 9 iunie 2021, iar, ulterior, pentru aceleași motive, la 16 iunie 2021. La această din urmă dată, având în vedere cererea de amânare a ședinței de deliberare și ținând seama de art.57 din Legea nr.47/1992, Curtea a dispus amânarea pronunțării pentru data de 17 iunie 2021, când a pronunțat prezenta decizie.

**CURTEA,**

având în vedere actele și lucrările dosarelor, constată următoarele:

3. Prin Încheierea din 20 octombrie 2020, pronunțată în Dosarul nr.6175/311/2020, **Judecătoria Slatina - Secția civilă a sesizat Curtea Constituțională cu excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor articolului unic pct.2 [cu referire la art.4 alin.(1<sup>1</sup>)-(1<sup>3</sup>)], pct.3 [cu referire la art.4 alin.(3)], pct.4 [cu referire la art.5 alin.(3)], pct.5 [cu referire la art.5 alin.(3<sup>1</sup>)], pct.6 [cu referire la art.7 alin.(4)] și pct.7 [cu referire la art.7 alin.(5<sup>1</sup>)] din Legea nr.52/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea**

**stingerii obligațiilor asumate prin credite, precum și a legii în ansamblul său**, excepție ridicată de Banca Transilvania S.A. din Cluj-Napoca într-o cauză având ca obiect soluționarea contestației împotriva unei notificări formulate potrivit art.8 alin.(5) din Legea nr.77/2016, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea nr.52/2020.

4. Prin Încheierea din 23 octombrie 2020, pronunțată în Dosarul nr.12420/215/2020, **Judecătoria Craiova - Secția civilă a sesizat Curtea Constituțională cu excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor articolului unic pct.2 [cu referire la art.4 alin.(1<sup>1</sup>)-(1<sup>3</sup>)], pct.3 [cu referire la art.4 alin.(3) și (4)] și pct.8 [cu referire la art.8 alin.(5)] din Legea nr.52/2020, precum și a legii în ansamblul său**, excepție ridicată de Credit Plus (Gulf) Ltd., Dubai, Emiratele Arabe Unite, într-o cauză având ca obiect soluționarea contestației împotriva unei notificări formulate potrivit art.8 alin.(5) din Legea nr.77/2016, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea nr.52/2020.

5. **În motivarea excepției de neconstituționalitate**, se arată că legea criticată este neconstituțională pentru că a fost adoptată în lipsa solicitării unui aviz al Băncii Naționale a României, ceea ce încalcă art.3 alin.(2) din Legea nr.312/2004 și art.1 alin.(3) și (5) din Constituție. Totodată, se arată că legea criticată a fost adoptată fără realizarea unor studii de impact, ci în baza unor simple îngrijorări pentru o anumită categorie de consumatori. Astfel, definirea impreviziunii dată prin legea analizată este discutabilă și nefundamentată, ceea ce demonstrează și din această perspectivă încălcarea art.1 alin.(3) și (5) din Constituție.

6. Se arată că legea, în ansamblul său, este lipsită de claritate și previzibilitate, întrucât (i) articolul unic pct.2 [cu referire la art.4 alin.(1<sup>1</sup>) lit.b)] din lege este susceptibil de două interpretări în sensul că aprecierea cu 50% a obligației de plată poate fi raportată fie la prima astfel de obligație lunară, fie la luna precedentă, (ii) articolul unic pct.3 [cu referire la art.4 alin.(3)] din lege face ca posibilitatea creditorului de a dovedi neîndeplinirea condițiilor de admisibilitate a dării în plată să devină iluzorie, (iii) articolul unic pct.3 [cu referire la art.4 alin.(4)] din lege nu reglementează sfera de conținut a noțiunii de echilibrare a contractului, iar exprimarea legiuitorului este echivocă atunci când se referă la „*imposibilitatea vădită de continuare a contractului*”. Prin urmare, din această perspectivă, se încalcă art.1 alin.(3) și (5) coroborat cu art.53 din Constituție.

7. Se mai susține că legea, în ansamblul său, încalcă art.147 alin.(4) din Constituție, întrucât nu respectă Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019 și Decizia nr.623 din 25 octombrie 2016. Cu privire la nesocotirea Deciziei nr.623 din 25 octombrie 2016, se arată că noua lege anulează caracterul judiciar al impreviziunii, înlăturând rolul instanțelor judecătorești în procedura dării în plată. Se încalcă, astfel, și principiul separației puterilor în stat. Totodată, se susține că este încălcat și principiul neretroactivității legii, întrucât prezumțiile absolute și irefragabile de impreviziune în favoarea consumatorilor debitori se pot aplica atât contractelor de credit încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr.52/2020, cât și celor încheiate sub imperiul Codului civil de la 1864. Chiar dacă, așa cum s-a statuat prin Decizia nr.623 din 25 octombrie 2016, instituția impreviziunii se poate aplica și contractelor încheiate sub regimul juridic al vechiului Cod civil, cu toate acestea, noile cazuri de impreviziune reglementate de legiuitor nu se pot aplica retroactiv, întrucât nu erau în vigoare la data încheierii contractelor respective. Aplicarea prezumțiilor de impreviziune reglementate prin Legea nr.52/2020 contractelor încheiate anterior intrării sale în vigoare ar echivala cu o aplicare retroactivă, contrară dispozițiilor constituționale ale art.15 alin.(2) și ale art.147 alin.(4) referitoare la efectele deciziilor Curții Constituționale.

8. Cu privire la criticile de neconstituționalitate aduse articolului unic pct.2 [cu referire la art.4 alin.(1<sup>1</sup>) lit.a) și (1<sup>2</sup>)] din lege prin raportare la art.44 și 53 din Constituție, se arată că în situația unui contract încheiat pe o perioadă semnificativă de timp o fluctuație a cursului valutar cu 52,6% nu poate constitui riscul supraadăugat al contractului de credit. O asemenea soluție legislativă nu duce la o reechilibrare contractuală, ci la mutarea riscului inerent în sarcina exclusivă a creditorului, ipoteză care se constituie într-o încălcare a dreptului de proprietate.

9. Preluarea procentului de 52,6% din Regulamentul Băncii Naționale a României nr.24/2011 prevăzut în legătură cu gradul de îndatorare aferent creditelor în CHF (potrivit mențiunilor din anexa la „Raportul asupra reexaminării Legii pentru modificarea și completarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite”), dincolo de împrejurarea că are la bază o prevedere abrogată la momentul adoptării reglementării criticate, dovedește inconsistența definiției impreviziunii și confuzia nepermisă cu o altă instituție, respectiv gradul de îndatorare. Acesta din urmă reprezintă o circumstanță cu caracter personal, care nu poate fi transpusă într-o ipoteză obiectivă de impreviziune. Definiția impreviziunii în configurația criticată nu pornește de la evaluarea unor repere bine determinate și incontestabile, ci preia, în mod mimetic, exigențe prudentiale

ce țin de gradul de îndatorare care nu se confundă cu cerința onerozității „excesive”. Prin urmare, se încalcă și caracterul general obligatoriu al deciziilor Curții Constituționale, cu referire la Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019, paragraful 74.

10. Prezumția criticată nu răspunde nici exigențelor stabilite prin Decizia Curții Constituționale nr.731 din 6 noiembrie 2019, ce țin de problema persistenței „în timp a riscului valutar în sensul caracterului său constant, continuu, ireversibil”. Menținerea pragului valoric în discuție pentru ultimele 6 luni anterioare transmiterii notificării de dare în plată, în condițiile unor contracte de credit încheiate pe o durată de 25-30 ani, nu poate fi considerat că ar răspunde condițiilor persistenței, continuității și ireversibilității.

11. Cele două condiții necesar a fi întrunite pentru reținerea impreviziunii nu reprezintă un remediu propriu acesteia, o verificare a punctului de echilibru și de repartitie a riscurilor, ci o schimbare a obiectului contractului, cu translatarea riscurilor către creditor. Or, o atare abordare reprezintă în mod indubitabil o ingerință nejustificată în dreptul de proprietate care nu răspunde nici măcar scopului declarat al impreviziunii, și anume, „reechilibrarea” contractului de credit.

12. Cu privire la criticile de neconstituționalitate aduse articolului unic pct.2 [cu referire la art.4 alin.(1<sup>1</sup>) lit.b) și (1<sup>2</sup>)] din lege prin raportare la art.44 și art.53 din Constituție, se arată că înregistrarea unei creșteri de peste 50% a obligației de plată lunare, ca urmare a majorării ratei de dobândă variabilă, nu poate fi considerată drept impreviziune. Rata de dobândă variabilă vizează costul periodic pe care îl are banca pentru menținerea finanțării și care este transpus în costul periodic al împrumutatului, astfel că nu poate fi vorba de un dezechilibru, ci de o imixtiune nepermisă în drepturile de proprietate ale creditorului bancar. Printr-o atare reglementare se modifică chiar instituția impreviziunii, atribuindu-i-se valențe inexistente, astfel încât, în speță, condițiile proporționalității ingerinței nu sunt îndeplinite. Prezumția de impreviziune reglementată nu ține seama de durata contractelor coroborat cu exigența verificării unei persistențe continue și ireversibile. Aceasta în condițiile în care este rezonabil a se aprecia că, la încheierea unui contract pentru 25-30 ani, părțile au avut în vedere fluctuații semnificative. Se încalcă astfel Decizia Curții Constituționale nr.731 din 6 noiembrie 2019 și, implicit, art.147 alin.(4) din Constituție.

13. În fine, se arată că termenul de 6 luni în care fluctuația menționată trebuie să se mențină nu îndeplinește exigențele de consistență, continuitate și persistență, evidențiate anterior în jurisprudența Curții Constituționale. Fluctuațiile circumstanțiale nu pot constitui impreviziune pentru un contract de o asemenea durată.

14. Cu privire la criticile de neconstituționalitate aduse articolului unic pct.2 [cu referire la art.4 alin.(1<sup>3</sup>)] din lege prin raportare la art.16, art.53, art.57, art.135 și art.147 alin.(4) din Constituție, se arată că, în condițiile în care pragurile stabilite pentru impreviziune se dovedesc dubitative (nu au o fundamentare lipsită de orice contestare), cu atât mai mult, excluderea controlului judecătoresc sub acest aspect, prin introducerea unor prezumții absolute de impreviziune, apare în mod evident o măsură disproporționată care aduce atingere, în mod nejustificat, dreptului de proprietate.

15. Impreviziunea nu presupune mutarea riscurilor către creditor, ci găsirea punctului de echilibru, aspect care nu se regăsește în reglementare. Din contră, creditorul, parte la contract, este plasat într-o situație de inegalitate, fiind obligat la preluarea unui bun în contul unei creanțe superioare. Impunerea unor atare prezumții automate raportate strict la un prag valoric, cu ignorarea restului circumstanțelor contractuale și factuale de după încheierea contractelor, se constituie și într-o ipoteză de restrângere a drepturilor creditorilor.

16. În privința celui de-al treilea caz de impreviziune referitor la debitorul care formulează notificare de dare în plată, a fost supus unei executări silită a imobilului ipotecat, dar este în continuare executat silit, prin poprire sau alte forme de executare silită, pentru datoria inițială și pentru accesoriile acesteia, neacoperite prin executarea silită a imobilului ipotecat, se arată că instanța constituțională a stabilit că executarea silită prin vânzarea bunului imobil ipotecat poate reprezenta consecința impreviziunii, însă niciodată impreviziunea în sine. Or, textul criticat realizează exact acest lucru, identificând executarea silită prin vânzarea bunului imobil ipotecat cu însăși impreviziunea, ceea ce contravine paragrafelor 82, 84, 86, 87 ale Deciziei nr.731 din 6 noiembrie 2019. Se mai arată că impreviziunea nu poate fi determinată de vânzarea bunului ipotecat la licitație, ci de apariția unor dezechilibre semnificative ale prestațiilor rezultate din contractul de credit. Prin urmare, nu măsura în sine a executării silită a bunului imobil ipotecat constituie situația de impreviziune, ci un element exterior contractului de credit care a dezechilibrat prestațiile părților și a dus, eventual, la această finalitate. Se mai arată că în cazul unui contract care s-a încheiat, ca efect al declarării scadenței anticipate și punerii

sale în executare silită, impreviziunea contractuală nu mai poate fi identificată, în contextul în care nu mai poate avea loc o echilibrare a raporturilor contractuale, care au încetat.

17. Prin instituirea prezumțiilor absolute antereferte coroborată cu remediul dării în plată, se ajunge la o ipoteză de restrângere a dreptului de acces la o instanță în vederea verificării condițiilor echilibrului raportat la ansamblul obligațiilor contractuale și a punctului de echilibru al remediei. Reglementarea unor prezumții absolute cu consecința aplicării, fără distincții, a impreviziunii, configurată prin raportare la criteriile dubitative, și refuzul dreptului creditorului de a putea supune verificării justiției caracterul echilibrat al lipirii de proprietate încalcă Decizia Curții Constituționale nr.623 din 25 octombrie 2016 și, implicit, art.147 alin.(4) din Constituție.

18. Cu privire la criticile de neconstituționalitate aduse articolului unic pct.3 [cu referire la art.4 alin.(3)] și pct.4-7 din lege prin raportare la art.44 și art.147 alin.(4) din Constituție, se arată că imixtiunea în dreptul de creanță al creditorului încă din momentul simplei transmiteri a unei notificări, la fel și suspendarea automată, prin lege (fără parcurgerea unei proceduri judiciare în vederea suspendării), a obligațiilor debitorului și a restului consecințelor neîndeplinirii obligațiilor sale (inclusiv neînscierea la biroul de credite) reprezintă o ipoteză de încălcare a dreptului de proprietate al creditorului care nu respectă testul proporționalității. Încălcarea dreptului de proprietate al creditorului este cu atât mai evidentă cu cât creditorul este lipsit de drepturile care i se cuvin ca urmare a întârzierii valorificării drepturilor sale, dacă debitorul nu ar fi fost de rea-credință. Or, neplata unei sume de bani la termen produce un prejudiciu independent de buna sau rea-credință a debitorului, așa încât lipsirea creditorului de un drept contractual, precum, de exemplu, dreptul la penalități de întârziere, constituie o ipoteză de lipsire de proprietate nejustificată.

19. În final, se arată că prevederile criticate instituie o serie de prezumții absolute de impreviziune care pornesc, fie de la praguri valorice (nefundamentate), fie din împrejurarea executării, fără grija corelării acestora cu regimul juridic de drept comun al impreviziunii (respectiv normele în vigoare la data încheierii contractelor). Totodată, normele criticate intervin în privința procedurii dării în plată, stabilind noi reguli de funcționare a acesteia, fără ca noua lege să cuprindă norme tranzitorii de aplicare sub acest aspect. Prin aceste modificări succesive substanțiale ale regimului impreviziunii și procedurii dării în plată, în legătură cu aceeași situație juridică, se creează premisele unei insecurități juridice neconforme cu cerințele proporționalității ingerinței.

20. **Judecătoria Slatina – Secția civilă** apreciază că excepția de neconstituționalitate este întemeiată.

21. **Judecătoria Craiova - Secția civilă** apreciază că excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor articolului unic pct.2 [cu referire la art.4 alin.(1<sup>3</sup>)] și pct.3 [cu referire la art.4 alin.(3)] din Legea nr.52/2020 este întemeiată prin raportare la art.44 și art.147 alin.(4) din Constituție, iar cea care privește articolul unic pct.2 [cu referire la art.4 alin.(1<sup>1</sup>)-(1<sup>2</sup>)], pct.3 [cu referire la art.4 alin.(4)] și pct.8 [cu referire la art.8 alin.(5)] din Legea nr.52/2020 este neîntemeiată.

22. Potrivit prevederilor art.30 alin.(1) din Legea nr.47/1992, încheierile de sesizare au fost comunicate președinților celor două Camere ale Parlamentului, Guvernului și Avocatului Poporului, pentru a-și exprima punctele de vedere asupra excepției de neconstituționalitate ridicate.

23. **Președinții celor două Camere ale Parlamentului, Guvernul și Avocatul Poporului** nu au comunicat punctele lor de vedere asupra excepției de neconstituționalitate.

#### CURTEA,

examinând încheierile de sesizare, rapoartele întocmite de judecătorul-raportor, înscrisurile depuse, concluziile părților prezente și ale procurorului, dispozițiile legale criticate, raportate la prevederile Constituției, precum și Legea nr.47/1992, reține următoarele:

24. Curtea Constituțională a fost legal sesizată și este competentă, potrivit dispozițiilor art.146 lit.d) din Constituție, precum și ale art.1 alin.(2), ale art.2, 3, 10 și 29 din Legea nr.47/1992, să soluționeze excepția de neconstituționalitate.

25. **Obiectul excepției de neconstituționalitate**, astfel cum a fost formulat, îl constituie dispozițiile articolului unic pct.2 [cu referire la art.4 alin.(1<sup>1</sup>)-(1<sup>3</sup>)], pct.3 [cu referire la art.4 alin.(3) și (4)], pct.4 [cu referire la art.5 alin.(3)], pct.5 [cu referire la art.5 alin.(3<sup>1</sup>)], pct.6 [cu referire la art.7 alin.(4)], pct.7 [cu referire la art.7 alin.(5<sup>1</sup>)] și pct.8 [cu referire la art.8 alin.(5)] din Legea nr.52/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.386 din 13 mai 2020, precum și legea în ansamblul său. Având în vedere art.62 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică

legislativă pentru elaborarea actelor normative, potrivit căruia „Dispozițiile de modificare și de completare se încorporează, de la data intrării lor în vigoare, în actul de bază, identificându-se cu acesta”, precum și motivarea excepțiilor de neconstituționalitate, Curtea reține ca obiect al excepției dispozițiile art.4 alin.(1<sup>1</sup>)-(1<sup>3</sup>), (3) și (4), ale art.5 alin.(3) și (3<sup>1</sup>), ale art.7 alin.(4) și (5<sup>1</sup>) și ale art.8 alin.(5) tezele a doua și a treia din Legea nr.77/2016, astfel cum au fost modificate prin Legea nr.52/2020, sub aspectul criticilor de neconstituționalitate intrinsecă, precum și Legea nr.52/2020, sub aspectul criticilor de neconstituționalitate extrinsecă. Textele legale criticate în mod punctual au următorul cuprins:

- Art.4 alin.(1<sup>1</sup>)-(1<sup>3</sup>), (3) și (4): „(1<sup>1</sup>) *Reprezintă impreviziune:*

a) *pe durata executării contractului de credit, cursul de schimb valutar, aplicabil în vederea cumpărării monedei creditului, înregistrează la data transmiterii notificării de dare în plată o creștere de peste 52,6% față de data încheierii contractului de credit. În vederea calculării procentului de 52,6% se va avea în vedere cursul publicat de Banca Națională a României la data transmiterii notificării de plată și cursul de schimb publicat de Banca Națională a României la data încheierii contractului de credit;*

b) *pe durata executării contractului de credit, obligația de plată lunară înregistrează o creștere de peste 50% ca urmare a majorării ratei de dobândă variabilă.*

(1<sup>2</sup>) *În scopul aplicării prevederilor prezentei legi este necesară menținerea pragurilor valorice prevăzute la alin.(1<sup>1</sup>) lit.a) și b) în ultimele 6 luni anterioare transmiterii notificării de dare în plată.*

(1<sup>3</sup>) *Prezumțiile prevăzute la alin.(1<sup>1</sup>) au caracter absolut. Creditorul care formulează contestație, conform art.7, are obligația de a dovedi omisiunea îndeplinirii condițiilor de admisibilitate a notificării de dare în plată, prevăzute la alin.(1) lit.a)-d). [...]*

(3) *Impreviziunea este prezumată în favoarea consumatorului, care formulează o notificare în condițiile art.5 sau art.8 alin.(5).*

(4) *Echilibrarea și continuarea contractului de credit sunt prioritare. Încetarea contractului de credit va putea fi dispusă doar în cazul imposibilității vădite a continuării sale.”;*

- Art.5 alin.(3): „(3) *Prima zi de convocare la notarul public nu poate fi stabilită la un termen mai scurt de 30 de zile libere și nici mai lung de 90 de zile, perioadă în care se suspendă orice plată către creditor, precum și orice procedură judiciară sau extrajudiciară demarată de un creditor sau de persoane care se subrogă în drepturile acestuia îndreptată împotriva consumatorului sau a bunurilor acestuia. Neprezentarea debitorului la termenele indicate în notificare echivalează cu renunțarea la notificarea de dare în plată și părțile vor fi repuse de drept în situația anterioară.”;*

- Art.5 alin.(3<sup>1</sup>): „(3<sup>1</sup>) *Pe perioada notificării, precum și pe perioada soluționării cererilor prevăzute la art.7 și 8, este interzisă înscrierea în Biroul de credit sau în alte baze de date negative cu privire la debitorii riscanți sau rău-platnici a debitorului care a efectuat notificarea prevăzută la art.5 alin.(1), indiferent dacă înscrierea ar fi efectuată din inițiativa creditorului sau a unei autorități centrale sau locale. Dispozițiile prezentului alineat sunt aplicabile în mod corespunzător și persoanelor și procedurilor la care se referă art.6 și, respectiv, art.8 alin.(5).”;*

- Art.7 alin.(4): „(4) *Până la soluționarea definitivă a contestației formulate de creditor se menține suspendarea oricărei plăți către acesta, precum și a oricărei proceduri judiciare sau extrajudiciare demarate de creditor sau de persoanele care se subrogă în drepturile acestuia împotriva debitorului. De la data comunicării notificării de dare în plată, executările silită aflate în derulare, inclusiv popriri, se suspendă automat.”;*

- Art.7 alin.(5<sup>1</sup>): „(5<sup>1</sup>) *În cazul admiterii contestației creditorului prin hotărâre definitivă, penalitățile și orice daune-interese care ar rezulta din parcurgerea procedurii notificării prevăzute la art.5 și 6 vor putea fi pretinse doar dacă creditorul contestator probează că debitorul a fost de rea-credință la depunerea notificării.”;*

- Art.8 alin.(5) tezele a doua și a treia: „(5) [...]. *Se consideră că există impreviziune în cazul în care debitorul, care formulează notificare de dare în plată, a fost supus unei executări silită a imobilului ipotecat, dar este în continuare executat silit, prin popriri sau alte forme de executare silită, pentru datoria inițială și pentru accesoriile acesteia, neacoperite prin executarea silită a imobilului ipotecat. Dispozițiile art.4 alin.(1<sup>3</sup>) se aplică în mod corespunzător”.*

26. În opinia autoarelor excepției de neconstituționalitate, prevederile legale criticate contravin dispozițiilor constituționale ale art.1 alin.(3) și (5) privind statul de drept și exigențele de calitate a legii, ale art.15 alin.(2) privind neretroactivitatea legii, ale art.16 privind egalitatea în drepturi, ale art.21 alin.(3) privind dreptul la un proces echitabil, ale art.44 privind dreptul de proprietate privată, ale art.45 privind libertatea economică, ale art.53 privind restrângerea exercițiului unor drepturi sau libertăți fundamentale, ale art.57 privind exercitarea drepturilor și a libertăților, ale art.124 privind înfăptuirea

justiției, ale art.135 privind economia, ale art.136 alin.(5) privind proprietatea privată și ale art.147 alin.(4) privind efectele deciziilor Curții Constituționale. Totodată, se invocă încălcarea art.6 privind dreptul la un proces echitabil din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, precum și a art.1 privind protecția proprietății din Protocolul adițional la Convenție.

27. Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea reține că autoarele acesteia formulează o critică de neconstituționalitate extrinsecă, prin prisma faptului că la adoptarea Legii nr.52/2020 nu s-a solicitat un aviz al Băncii Naționale a României. Potrivit art.3 alin.(2) din Legea nr.312/2004 privind Statutul Băncii Naționale a României, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.582 din 30 iunie 2004, „*orice proiect de act normativ al autorităților publice centrale, care privește domeniile în care Banca Națională a României are atribuții, va fi adoptat după ce în prealabil s-a solicitat avizul Băncii Naționale a României. Avizul va fi transmis în termen de cel mult 30 de zile de la solicitare*”. Potrivit art.2 alin.(2) din aceeași lege, principalele atribuții ale Băncii Naționale a României sunt: a) elaborarea și aplicarea politicii monetare și a politicii de curs de schimb; b) autorizarea, reglementarea și supravegherea prudențială a instituțiilor de credit, promovarea și monitorizarea bunei funcționări a sistemelor de plăți pentru asigurarea stabilității financiare; c) emiterea bancnotelor și a monedelor ca mijloace legale de plată pe teritoriul României; d) stabilirea regimului valutar și supravegherea respectării acestuia; e) administrarea rezervelor internaționale ale României.

28. Analizând prevederile Constituției și ale legii antereferite, se constată, pe de o parte, că Banca Națională a României nu este o instituție fundamentală în sensul de a fi reglementată prin Constituție - condiție pe care Curtea a impus-o prin Decizia nr.591 din 14 iulie 2020, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.881 din 28 septembrie 2020, paragrafele 90-92, pentru ca solicitarea avizului să reprezinte un standard de constituționalitate-, iar, pe de altă parte, că în discuție este o chestiune de drept civil, respectiv reglementarea ipotezelor de impreviziune care pot duce la încetarea contractului de credit prin darea în plată a imobilului ipotecat, astfel că nu intră în atribuțiile Băncii Naționale a României avizarea cazurilor de impreviziune, operațiune esențialmente de drept civil. De altfel, se mai reține că nici la adoptarea Legii nr.77/2016, așadar, a legii de bază, nu a fost solicitat un astfel de aviz. *Prin urmare, Curtea reține că Legea nr.52/2020, în ansamblul său, nu încalcă art.1 alin.(3) și (5) din Constituție prin raportare la art.3 alin.(2) din Legea nr.312/2004.*

29. Cu privire la criticile de neconstituționalitate intrinseci formulate, Curtea reține că acestea vizează în mod principal problema reglementării unor prezumții absolute de impreviziune. Cu privire la acest aspect, prin Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.59 din 29 ianuarie 2020, Curtea a statuat că legiuitorul are competența de a reglementa el însuși cazuri/criterii de impreviziune, cu condiția ca acestea să se subsumeze riscului supraadăugat al contractului, respectându-se astfel art.15 alin.(2), art.44 și art.147 alin.(4) din Constituție [paragraful 53]. Prin urmare, în cauza de față, Curtea urmează să verifice dacă aceste prezumții se plasează în sfera riscului supraadăugat al contractului de credit.

30. Art.4 alin.(1<sup>1</sup>) lit.a) din Legea nr.77/2016 reglementează o prezumție de impreviziune care valorifică diferența de curs valutar. Prin Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019, paragrafele 66-67, Curtea a stabilit că o fluctuație majoră de curs valutar a monedei creditului poate constitui o situație de impreviziune contractuală, însă ea trebuie să prezinte o situație continuă, să aibă o anumită constanță în timp și să reflecte o dezechilibrare majoră a prestațiilor părților, cu consecința antrenării unei obligații mult prea oneroase în sarcina uneia dintre părțile contractante. Reglementarea unei situații de intervenire a impreviziunii care valorifică o anumită diferență de curs valutar ce se cantonează în sfera riscului inerent, respectiv 20%, nu este proporțională cu scopul legitim urmărit, astfel încât reprezintă o încălcare a art.44 din Constituție și, implicit, a art.147 alin.(4) din Constituție, ca urmare a nerespectării exigențelor constituționale referitoare la relația dintre dreptul de proprietate privată și impreviziune, stabilit prin Decizia nr.623 din 25 octombrie 2016, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.53 din 18 ianuarie 2017.

31. Se observă, așadar, că, prin decizia antereferită, Curtea a considerat că diferențele de curs valutar se pot circumscrie noțiunii de impreviziune, însă o diferență de curs valutar de 20% raportată la nivelul cursului din data contractării creditului nu poate constitui un caz de impreviziune. Prin urmare, legiuitorului i-a revenit sarcina ca în procesul de reexaminare a legii să identifice punctul de echilibru între dreptul de proprietate al debitorului și al creditorului, pentru a stabili în mod corect situația în care intervine impreviziunea în cadrul contractului de credit, determinată de fluctuațiile valutare. Pentru acest demers, legiuitorul a avut în vedere criteriile consistenței valorice și a persistenței temporale a fluctuației. Pe baza acestor criterii, legea analizată a fixat (i) consistența valorică a diferenței de curs valutar dintre valoarea

monedei naționale și a celei străine la un procent de 52,6% raportată la data contractării creditului și (ii) persistența temporală circumscrisă la o perioadă de 6 luni anterioare transmiterii notificării de dare în plată, perioadă în care diferența de curs valutar anterioară trebuie să se mențină.

32. Cu privire la consistența valorică a diferenței de curs, prin Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019, Curtea a statuat că abaterea de la obișnuitul unor fluctuații valutare trebuie să fie bine determinată de legiuitor și să nu comporte nicio posibilă urmă de contestare, trebuind să fie evidentă din perspectiva intereselor ambelor părți contractante. Prin urmare, nu pot fi valorificate elemente circumstanțiale, precum fluctuațiile inerente riscului valutar raportat la perioada de timp îndelungată de derulare a contractului de credit [paragraful 62].

33. În cazul de față, Curtea reține că o creștere a cursului valutar de peste 50% reprezintă o abatere de la obișnuitul unor fluctuații valutare. Este adevărat că, spre deosebire de contractele de credit încheiate pe perioade mai scurte de timp, în privința celor încheiate pe perioade mai lungi de timp o asemenea fluctuație se poate ivi după trecerea unui anumit interval temporal și să fie percepută ca fiind un risc inherent contractului. Totuși, o asemenea situație nu poate pune în discuție constituționalitatea legii, ci mai degrabă are rolul de a determina părțile contractului să identifice soluții adaptate care să o prevină [încheierea contractelor de credit în monedă națională/ clauze de conversie a monedei creditului în monedă națională/ clauze de adaptare a contractului care să prevină invocarea impreviziunii/ încheierea unor contracte de tranzacție/ novații]. Trebuie subliniat faptul că încheierea contractelor în monedă străină implică un risc valutar, risc care nu se poate transforma *de plano* într-o cauză de încetare a utilității sociale a contractului de credit. Prin urmare, riscul valutar nu are valențe subiective, ci obiective, astfel că impreviziunea întemeiată pe acesta nu ține seama de tipul sau durata contractului de credit sau de percepția ulterioară sau în timp a debitorului/ creditorului. Ceea ce contează este ca legea să prezume că un risc valutar de o anumită consistență nu a putut face obiectul *in concreto* al unei previziuni de către niciuna dintre părțile contractului, trecând dincolo de puterea de prevedere a acestora. Faptul că legiuitorul nu a reglementat în mod distinct diferențele de risc valutar care se constituie în cazuri de impreviziune în funcție de durata contractului de credit nu demonstrează decât că toate situațiile trebuie tratate cu aceeași unitate de măsură, evitându-se, astfel, eventuale situații de inegalitate între debitorii/ creditorii, după caz. Mai mult, spre a preveni astfel de situații, creditorii (profesioniști) trebuie să fie diligenți și să stabilească în contractele de credit clauze care să evite intervenirea unui astfel de caz de impreviziune.

34. Nu este rolul Curții Constituționale să clasifice contractele de credit în contracte pe durată scurtă, medie sau lungă în funcție de care să stabilească un anumit regim juridic sub aspectul reținerii impreviziunii și, astfel, să impună ea însăși anumite praguri pentru consistența valorică a diferenței de curs valutar.

35. Cu privire la consistența temporală a diferenței de curs valutar, Curtea reține că menținerea pe o durată de 6 luni a diferenței de 52,6% dintre cursul actual și cel existent la data încheierii contractului de credit relevă un caracter constant, continuu, ireversibil al fluctuației, care, așadar, nu este una temporară/ circumstanțială/ particulară. Nu este rolul Curții să stabilească dacă această perioadă trebuia să fie mai mare, ci doar de a se asigura că este o perioadă rațională și care previne arbitrariul.

36. Se mai reține că este irelevant faptul că sursa de inspirație a creșterii de 52,6% a cursului de schimb valutar a fost Regulamentul Băncii Naționale a României nr.24/2011 privind creditele destinate persoanelor fizice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.767 din 31 octombrie 2011 [abrogat prin Regulamentul nr.17/2012 privind unele condiții de creditare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.855 din 18 decembrie 2012], ci ceea ce este important este ca fluctuația normată să reflecte un grad mare de abatere față de cursul valutar existent la momentul încheierii contractului de credit. Aceleași considerații se impun și cu privire la perioada în care trebuie să se mențină această fluctuație. Mai mult, Curtea apreciază că atât timp cât la evaluarea gradului de îndatorare a persoanei trebuia să se țină seama de această fluctuație, însemna că în sine ea era de natură să perturbe relația dintre consumator și profesionist pentru că plasa o sarcină excesivă în privința primului, iar capacitatea sa de rambursare a creditului era afectată. Cu alte cuvinte, se trece în registrul riscului supraadăugat.

37. O altă chestiune invocată sub aspectul cerințelor de calitate a legii a fost aceea a stabilirii procentului care se subsumează riscului inherent și a celui care intră în registrul celui supraadăugat. Această critică nu ține seama de conținutul normativ al textului analizat, care nu cuprinde vreo referire la un anumit procent care ar ține de riscul inherent, ci stabilește pur și simplu că dacă se atinge o asemenea diferență valorică între cursul monedei străine de la momentul contractării creditului și cel de la momentul

invocării impreviziunii, intervenirea impreviziunii este prezumată, iar debitorul are opțiunea de a da în plată imobilul ipotecat..

38. Totodată, criticile vizând situația creditelor reeșalonate/ restructurate aduc în discuție o problemă de aplicare a legii. În cazul contractului prin care se modifică contractul inițial în sensul prelungirii termenului de plată [reeșalonarea], cauza de impreviziune se raportează tot la data încheierii contractului de credit inițial, capitalul nefiind afectat, ci doar plata acestuia urmând a se realiza într-un interval temporal mai extins. În cazul creditelor deja restructurate, este o problemă distinctă în sensul că dacă (i) principalul sumei de plată (capitalul) a format obiectul unei negocieri între părți, diminuându-se, invocarea acestei cauze de impreviziune devine posibilă numai prin raportare la această nouă dată și (ii) a fost stinsă obligația inițială prin încheierea în mod subsecvent a unui nou contract între debitor și creditor, ipoteză în care invocarea acestei cauze de impreviziune devine posibilă numai prin raportare la această nouă dată. Redimensionarea capitalului constituie o modificare esențială a contractului inițial încheiat, astfel că modificările contractuale care afectează capitalul produc efecte și în privința datei la care se raportează această cauză de impreviziune, data încheierii contractului de credit fiind data încheierii actului care „restructurează” capitalul.

39. Raportat la criticile de neconstituționalitate ce privesc faptul că instanțele naționale s-au pronunțat deseori cu privire la imposibilitatea calificării fluctuațiilor valutare drept caz de impreviziune, iar aceste constatări se bucură de autoritate de lucru judecat, Curtea observă că, potrivit noului cadru normativ, fluctuațiile valutare de peste 52,6% reprezintă impreviziune, astfel că instanțele judecătorești nu mai au competența de a decide ele însele dacă sau în ce măsură fluctuația valutară poate fi calificată drept impreviziune. Întrucât legea a reglementat, pe calea unei definiții legale, o prezumție absolută de impreviziune, instanța judecătorească trebuie să o aplice în consecință. Totodată, autoritatea de lucru judecat a unei hotărâri judecătorești se raportează la norma aflată în vigoare, pe baza căreia a fost pronunțată, și nu împiedică modificarea acesteia. De altfel, în jurisprudența sa, Curtea a subliniat că în sistemul constituțional românesc hotărârea judecătorească pronunțată de instanțele judecătorești ordinare nu constituie un izvor formal al dreptului (a se vedea, Decizia nr.282 din 4 iunie 2020, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.693 din 3 august 2020, paragraful 20, sau Decizia nr.1601 din 9 decembrie 2010, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.91 din 4 februarie 2011, paragraful III). Prin urmare, Curtea reține că noua reglementare nu încalcă exigențele de calitate a legii, din moment ce este comprehensibil faptul că se aplică și acelor contracte de credit în raport cu care, anterior intrării în vigoare a noii legi, instanțele judecătorești au considerat ca nefiind neîntrunite condițiile impreviziunii sub imperiul vechii reglementări.

40. Curtea Europeană a Drepturilor Omului, în Hotărârea din 24 mai 2007, pronunțată în *Cauza Dragotoniu și Militaru-Pidhorni împotriva României*, paragraful 35, a statuat că semnificația noțiunii de „previzibilitate” depinde într-o mare măsură de conținutul normei juridice despre care este vorba, de domeniul pe care îl acoperă, precum și de numărul și calitatea destinatarilor săi. În același sens este și jurisprudența Curții Constituționale, sens în care se reține, cu titlu exemplificativ, Decizia nr.316 din 9 mai 2017, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.651 din 8 august 2017, paragraful 23. Or, având în vedere calitatea destinatarilor normei, textul apare ca fiind previzibil sub aspectul aplicării sale. Totodată, se mai reține că previzibilitatea legii nu se opune ca persoana interesată să fie nevoită să recurgă la o bună consiliere pentru a evalua, la un nivel rezonabil în circumstanțele cauzei, consecințele ce ar putea decurge dintr-o anumită acțiune. Având în vedere principiul generalității legilor, conținutul acestora nu poate avea o precizie absolută. Una din tehnicile-tip de reglementare constă în recurgerea mai degrabă la categorii generale decât la liste exhaustive. De asemenea, numeroase legi se folosesc de eficacitatea formulilor mai mult sau mai puțin vagi pentru a evita o rigiditate excesivă și a se putea adapta la schimbările de situație. Funcția decizională acordată instanțelor servește tocmai la îndepărtarea îndoielilor ce ar putea exista în privința interpretării normelor, ținând cont de evoluțiile practicii cotidiene, cu condiția ca rezultatul să fie coerent (Hotărârea din 11 noiembrie 1996, pronunțată în *Cauza Cantoni împotriva Franței*, paragraful 31, sau Decizia Curții Constituționale nr.102 din 17 februarie 2021, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.357 din 7 aprilie 2021, paragraful 50). Prin urmare, art.4 alin.(1<sup>1</sup>) lit.a), alin.(1<sup>2</sup>) și (1<sup>3</sup>) din Legea nr.77/2016 nu încalcă art.1 alin.(5), art.44 și art.147 alin.(4) din Constituție.

41. A doua prezumție reglementată valorifică creșterea obligației de plată lunare de peste 50% ca urmare a majorării ratei de dobândă variabilă. Întrucât obligația lunară de plată [rată lunară] constă din capital plus dobândă, rezultă că o creștere cu 50% a ratei lunare trebuie să fie determinată de creșterea dobânzii cu cel puțin același quantum procentual. Această prezumție valorifică în latura sa de

consistență valorică două aspecte: ponderea dobânzii în cadrul obligației lunare de plată și, corelativ acesteia, creșterea cu minimum 50% a dobânzii, care duce la creșterea cu cel puțin 50% a ratei lunare. Așadar, creșterea ratei dobânzii/ ratei lunare de plată are drept premisă variabilitatea ponderii dobânzii în rata lunară de plată. Cu alte cuvinte, pentru ca obligația de plată lunară (rata lunară) să crească cu 50%, este nevoie ca rata de dobândă variabilă să crească cel puțin cu 50%, indiferent de ponderea cuantumului dobânzii în corpul ratei. Aceasta este condiția de consistență valorică, în timp ce criteriul persistenței temporale este menținerea pe o durată de 6 luni consecutive a acestei situații. Raportarea se face la rata precedentă perioadei de 6 luni consecutive în care trebuie să se mențină această creștere. Nu este rolul Curții să stabilească dacă această fluctuație a valorii obligației lunare de plată determinată de creșterea dobânzii trebuia să fie de 50%-100%, ci doar de a se asigura că este o fluctuație rațională luată în calcul și care previne arbitrarul. Or, cele de mai sus indică o abatere de la riscul inerent contractului de credit. *Prin urmare, art.4 alin.(1<sup>1</sup>) lit.b), alin.(1<sup>2</sup>) și (1<sup>3</sup>) din Legea nr.77/2016 nu încalcă art.1 alin.(5), art.44 și art.147 alin.(4) din Constituție.*

42. Cu privire la criticile de neconstituționalitate aduse art.4 alin.(4) din Legea nr.77/2016 în raport cu art.1 alin.(5) și art.21 alin.(3) din Constituție, Curtea observă că autorii excepției relevă o pretinsă antinomie intralegală între obiectul de reglementare al acestei legi - dreptul consumatorului 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 – și posibilitatea judecătorului cauzei de a adapta contractul de credit.

43. Curtea reține că, pentru îndeplinirea obiectului legii, a fost reglementată, potrivit art.5 din lege, o fază pre-procesuală [*notificarea formulată de debitor*]. În acest sens, prin Decizia nr.92 din 28 februarie 2017, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.651 din 8 august 2017, paragraful 52, Curtea a statuat că părțile au „posibilitatea de a negocia pentru a ajunge la un alt acord în termenul prevăzut de art.5 alin.(3) din lege. De abia după expirarea termenului menționat se poate încheia actul de dare în plată. Pe toată perioada de timp care acoperă termenul de contestare, precum și termenul de negociere, executarea plăților derivate din contractul de credit este suspendată”. Cu alte cuvinte, în cazul în care părțile sunt de acord că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art.4 alin.(1) din lege, acestea pot negocia pe toată perioada cuprinsă între data transmiterii notificării și cea a încheierii actului de dare în plată pentru menținerea utilității sociale a contractului de credit.

44. În caz de neînțelegeri cu privire la îndeplinirea condițiilor prevăzute de art.4 alin.(1) din lege, faza pre-procesuală este urmată de una procesuală, și anume *soluționarea contestației creditorului*.

45. Prin respingerea contestației, instanța judecătorească a stabilit că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art.4 alin.(1) din lege, iar părțile, pentru a evita darea în plată a bunului imobil ipotecat, pot negocia în sensul adaptării contractului. Astfel, contractul de credit nu încetează în mod automat, ci legea prevede o fază post-contestație, și anume *obligația părților de a încheia actul de dare în plată* [art.7 alin.(6)].

46. În cazul în care creditorul refuză semnarea actului de dare în plată, debitorul poate formula, în temeiul art.8 alin.(1), o acțiune prin care cere instanței să pronunțe o hotărâre prin care să se constate stingerea obligațiilor născute din contractul de credit ipotecar și să se transmită dreptul de proprietate către creditor. În acest caz, instanța, admitând acțiunea, se realizează stingerea oricărei datorii a debitorului față de creditor [art.10 din lege].

47. Așadar, de principiu, o cauză întemeiată pe dispozițiile Legii nr.77/2016 poate parcurge 4 faze (2 extrajudiciare și 2 judiciare), iar în cadrul acestei proceduri, se intervine art.4 alin.(4) din lege, care stabilește că „*Echilibrarea și continuarea contractului de credit sunt prioritare. Încetarea contractului de credit va putea fi dispusă doar în cazul imposibilității vădite a continuării sale*”. Rezultă că întreaga procedură reglementată de Legea nr.77/2016 include ideea de adaptare a contractului, astfel că fiecare fază a acestei proceduri implică aplicarea cu prioritate a soluției de adaptare a contractului în raport cu cea de încetare a acestuia.

48. Astfel, în cele două faze extrajudiciare cele două părți pot negocia atât adaptarea, cât și încetarea contractului de credit, iar dacă se ajunge la un acord în acest sens, fără intervenția instanței, fie creditorul nu mai formulează contestație, fie debitorul nu mai formulează acțiunea în stingerea creanței, după caz. Optându-se pentru soluția adaptării contractului se ajunge la evitarea încetării contractului de credit prin darea în plată a bunului imobil ipotecat, ceea ce reprezintă o aplicare fidelă a art.4 alin.(4) teza întâi din lege. Prin urmare, dacă art.4 alin.(4) teza întâi din lege este o reglementare de principiu care privește relația dintre debitor și creditor, atrăgându-le atenția asupra necesității menținerii

utilității sociale a contractului de credit, teza a doua aduce în discuție obligația instanței judecătorești de a aplica – în mod prioritar – soluția adaptării contractului.

49. Astfel cum s-a arătat, investirea instanței nu se poate realiza decât prin contestație, care are ca obiect verificarea îndeplinirii condițiilor de admisibilitate a procedurii reglementate, sau printr-o cerere, care are ca obiect pronunțarea unei hotărâri prin care să se constate stingerea obligațiilor născute din contractul de credit ipotecar și să se transmită dreptul de proprietate către creditor. Chiar dacă instanța nu este investită cu o cerere de adaptare a contractului, iar legea nu reglementează, în mod expres, adaptarea contractului ca soluție pe care instanța ar putea să o pronunțe nu înseamnă că efectele impreviziunii în mod inexorabil echivalează cu încetarea contractului. Din contră, odată stabilită existența impreviziunii conform art.4 din Legea nr.77/2016, instanța judecătorească trebuie să fie preocupată de menținerea utilității sociale a contractului chiar prin aplicarea în temeiul textului criticat a dispozițiilor art.969 și 970 din Codul civil din 1864 sau ale art.1271 din Codul civil, după caz, astfel că aceasta va putea dispune fie adaptarea, fie încetarea contractului de credit.

50. Prin urmare, Curtea reține că cererea formulată în temeiul art.8 alin.(1) din lege are ca obiect pronunțarea unei hotărâri prin care să se constate stingerea obligațiilor născute din contractul de credit ipotecar și să se transmită dreptul de proprietate către creditor, ceea ce înseamnă că legiuitorul a indicat *finalitatea extremă* ce poate rezulta din constatarea impreviziunii. Cu alte cuvinte, interpretând în mod coroborat art.4 alin.(4) teza a doua și art.8 alin.(1) din Legea nr.77/2016, Curtea reține că dispunerea soluției de încetare a contractului de credit, ca efect al impreviziunii, implică în mod inductiv imposibilitatea adaptării sale. Or, cum judecătorul are obligația legală de a da prioritate soluției de continuare a contractului, iar adaptarea reprezintă o astfel de soluție, rezultă că cererea întemeiată pe art.8 alin.(1) din lege urmărește încetarea contractului, dar numai ca o soluție de ultimă instanță. Astfel, această cerere, indiferent de existența sau nu a unei cereri distinct formalizate de adaptare a contractului, vizează, în mod implicit, mai întâi adaptarea, iar, în măsura în care această soluție nu este posibilă, încetarea contractului.

51. Curtea mai reține că, întrucât pârâtul are, în legătură cu cererea reclamantului, pretenții derivând din același raport juridic sau strâns legate de aceasta, rezultă că atât debitorul, pe cale reconvențională în cadrul contestației, cât și creditorul, în cadrul acțiunii în stingerea creanței, *pot formula cereri de adaptare a contractului de credit*. Posibilitatea formulării unor astfel de cereri reconvenționale trebuie recunoscută în fiecare fază procesuală în parte tocmai pentru că, pe de o parte, evită multiplicarea corespunzătoare a cererilor formulate de debitor și creditor, astfel că partea nu mai trebuie să formuleze o nouă cerere de adaptare a contractului prin mijlocirea dreptului comun, iar, pe de altă parte, asigură egalitatea juridică între cele două părți. Prin urmare, ca o exigență a dreptului la un proces echitabil, prin aplicarea art.4 alin.(4) din lege, *cererea de adaptare a contractului poate fi formulată atât în contestație, cât și în acțiunea în stingerea obligației*.

52. În ipoteza intervenirii acordului părților pentru adaptarea contractului în cursul fazelor judiciare, instanța judecătorească va dispune adaptarea acestuia. În schimb, în măsura în care nu se întrunește un asemenea acord, va evalua dacă în cauză există o *imposibilitate vădită a continuării contractului*, încetarea acestuia dispunându-se doar în această situație. Stingerea obligațiilor născute din contractul de credit ipotecar și transmiterea dreptului de proprietate către creditor echivalează cu încetarea contractului, însă art.4 alin.(4) din lege stabilește că aceasta reprezintă o ultimă soluție aplicabilă în situația constatării impreviziunii, astfel că părțile trebuie să depună toate diligențele pentru menținerea utilității sociale a contractului, iar instanța judecătorească să urmărească, în mod firesc, continuarea contractului.

53. De aceea, ca regulă, instanța trebuie să dispună adaptarea contractului de credit, cu excepția situației în care este demonstrată existența unei imposibilități vădite de continuare a acestuia. Această imposibilitate nu se analizează prin raportare la situația patrimonială a debitorului, pentru că nu există nicio relație între impreviziunea în contracte și situația financiară a debitorului, impreviziunea exprimând o *tensiune intracontractuală*, și nu una personală, ce transcende cadrului strict contractual [Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019, paragraful 65]. Așadar, sintagma *imposibilitate vădită a continuării contractului de credit* se raportează întotdeauna la drepturile și obligațiile rezultate din contractul de credit, instanța judecătorească neputând realiza un inventar al situației patrimoniale a debitorului pentru a decide adaptarea sau încetarea contractului.

54. În deciziile sale cu privire la Legea nr.77/2016, Curtea a trebuit ea însăși să delimiteze impreviziunea de situația patrimonială actuală a debitorului [spre exemplu, Decizia nr.415 din 19 iunie 2018, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.781 din 12 septembrie 2018], tocmai pentru

că în mod greșit instanțele judecătorești analizau și administrau un probatoriu pentru a determina situația materială a debitorului în vederea stabilirii unei afectări a echilibrului contractual, considerând că, în acest mod, se evaluează starea de impreviziune a contractului de credit. Or, echilibrul contractual în ipoteza contractului de credit nu se determină prin raportare la întregul patrimoniu al debitorului sau la posibilitățile sale financiare de rambursare a împrumutului, ci prin raportare strictă la conținutul clauzelor contractuale. Astfel, materializarea riscului supraadăugat are un efect direct asupra acestor clauze și, în consecință, generează în mod automat dezechilibrul contractual [Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019, par.51].

55. Prin urmare, odată constatată impreviziunea potrivit conținutului matematic al art.4 alin.(1<sup>1</sup>)-(3) din Legea nr.77/2016, instanța judecătorească poate dispune adaptarea contractului de credit. În măsura în care executarea contractului este excesiv de oneroasă sub aspectul drepturilor și obligațiilor derivând din chiar prevederile sale, acesta își pierde utilitatea socială, fiind, așadar, imposibilă/irațională continuarea sa; în acest caz, instanța va dispune stingerea obligațiilor născute din contractul de credit ipotecar și transmiterea dreptului de proprietate către creditor.

56. Având în vedere cele expuse, Curtea constată că art.4 alin.(4) din Legea nr.77/2016 nu încalcă cerințele de calitate a legii prevăzute de art.1 alin.(5) din Constituție, întrucât stabilește în mod clar că soluția adaptării contractului este prioritară încetării acestuia prin darea în plată a imobilului ipotecat, iar pentru a dispune una dintre cele două soluții, oferă instanței judecătorești un criteriu rațional, și anume aprecierea posibilității continuării executării contractului de credit prin raportare strict la prestațiile la care părțile s-au obligat. Totodată, textul criticat nu încalcă art.21 alin.(3) din Constituție pentru că atât debitorul, cât și creditorul în faze procesuale distincte pot formula cereri de adaptare a contractului. *Prin urmare, art.4 alin.(4) din Legea nr.77/2016 nu încalcă art.1 alin.(5) și art.21 alin.(3) din Constituție.*

57. Cu privire la criticile aduse art.5 alin.(3) și art.7 alin.(4) din Legea nr.77/2016, Curtea constată că acestea reiterează critici care au fost deja soluționate în jurisprudența sa. Curtea observă că Legea nr.52/2020 nu a operat nicio modificare asupra art.5 alin.(3) din Legea nr.77/2016, iar modificarea operată asupra art.7 alin.(4) a vizat introducerea unei teze finale, potrivit căreia „*De la data comunicării notificării de dare în plată, executările silite aflate în derulare, inclusiv popririile, se suspendă automat*”. Reglementările criticate vizează suspendarea automată a oricărei plăți către creditor, precum și a oricărei proceduri judiciare sau extrajudiciare demarate de creditor sau de persoanele care se subrogă în drepturile acestuia împotriva debitorului, iar constituționalitatea lor a fost analizată prin Decizia nr.95 din 28 februarie 2017, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.656 din 9 august 2017, paragrafele 37-43 [în privința ambelor texte legale], precum prin Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019, paragrafele 111-113 [în privința art.7 alin.(4)].

58. Cu privire la cele două texte, prin Decizia nr.95 din 28 februarie 2017, Curtea a stabilit că, deși creditorul obligației deține, în principiu, un bun, în sensul art.1 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, reprezentat de creanța care face obiectul contractului de credit, intervenția statului operată prin textele de lege criticate urmărește un scop legitim, respectiv protecția consumatorului prin evitarea punerii acestuia în situația de a plăti sume de bani corespunzătoare contractului de credit în condițiile în care se invocă impreviziunea întemeiată pe art.969 și 970 din Codul civil din 1864. Așadar, scopul legitim urmărit se circumscrie conceptului de protecție a consumatorului prin înlăturarea pericolului ruinei sale contractuale iminente. În continuare, Curtea a analizat dacă măsura criticată este adecvată, necesară și dacă respectă un just raport de proporționalitate între interesele generale și cele individuale. În acest sens, Curtea a reținut că, în mod abstract, suspendarea executării plăților este o măsură capabilă să îndeplinească scopul legitim urmărit, neexistând nicio abatere între substanța acesteia și finalitatea pe care o are în vedere. Mai mult, măsura reglementată și finalitatea avută în vedere se află într-un evident raport de consecvență logică, drept care se impune concluzia irefragabilă a caracterului său adecvat. De asemenea, Curtea a constatat că măsura legală criticată este necesară, legiuitorul având deplina competență constituțională, în temeiul art.15 alin.(1), art.44 alin.(1) și art.61 alin.(1) din Legea fundamentală, de a proteja într-un mod efectiv interesele patrimoniale ale cetățenilor săi, atunci când în paradigma executării contractului - de credit în cazul de față - intervine un aspect care ține de impreviziune. Curtea a observat că, din întreg arsenalul de măsuri pe care legiuitorul le avea la îndemână, a apelat la suspendarea temporară a plăților rezultate din contractul de credit, măsură ce trebuie calificată ca având un grad de intruziune moderat asupra dreptului de proprietate al creditorului, aspect dedus atât prin natura sa juridică de măsură vremelnică/provizorie, cât și din posibilitatea creditorului de a-și vedea executată creanța întru totul, în măsura în care instanța judecătorească admite contestația formulată. Desigur, astfel cum s-a precizat, această opțiune a

legiuitorului nu este cea mai puțin intruzivă, ipoteză în care legiuitorul ar fi trebuit să lase instanței judecătorești competența de a decide ea însăși, eventual, prin procedura ordonanței președințiale sau suspendarea executării silite, după caz, dacă se impune măsura suspendării în mod temporar a plății sumelor de bani aferente contractului de credit. Totuși, Curtea a constatat că această orientare legislativă a ținut seama de realitățile socioeconomice existente, aspect cu privire la care legiuitorul are o largă marjă de apreciere, precum și de particularitățile și specificul circumstanțelor referitoare la iminența începerii sau continuării procedurii de executare silită cu efecte iremediabile asupra consumatorului, respectiv la relația profesionist-consumator, în care acesta din urmă se află într-o situație de inferioritate economică. De aceea, în cazul în care între părți există o neînțelegere apărută cu privire la existența impreviziunii în contracte, legiuitorul, în mod corect, a apreciat ca fiind necesară o suspendare de drept a executării unui asemenea contract, până la pronunțarea hotărârii judecătorești definitive în cauză, care tranșează problema litigioasă dintre părți. În continuare, Curtea a reținut că măsura criticată configurează un just raport de proporționalitate între interesele generale și cele particulare, în sensul că pune în balanță, pe de o parte, protecția imediată și nemijlocită a consumatorilor, așadar, a unei largi sfere de persoane care, deși situate într-un raport de egalitate juridică, formală cu profesioniștii, totuși, sub aspectul puterii lor economice, apreciate în mod individual, se află într-o evidentă relație de inferioritate, și, pe de altă parte, interesul profesioniștilor de a-și vedea executate sumele de bani rezultate din contractele de credit. Intervenind în acest domeniu sensibil, legiuitorul, în marja sa de apreciere, derivată din prevederile art.61 alin.(1) din Constituție, a reglementat această măsură într-un domeniu limitat (contract de credit) și în condiții restrictive (condiții de admisibilitate în marja impreviziunii), protejând, cu efect imediat și provizoriu, persoanele expuse acestui risc major intervenit în executarea contractului, risc calificat de Curtea Constituțională ca fiind unul supraadăugat. Ar fi fost contrastant cu însăși noțiunea de impreviziune ca, pe perioada în care notificarea de dare în plată este depusă, debitorul de bună-credință al obligației să fie ținut să plătească, în continuare, sume nominale de bani care, sub aspectul cuantumului lor, aduc în discuție impreviziunea, întrucât Curtea, în analiza sa, a plecat de la premisa axiomatică a art.57 din Constituție. În aceste condiții, nu este de admis ca o realitate juridică, formală, rezultată din contractul de credit să prevaleze asupra regulilor de echitate și bună-credință care guvernează materia contractelor civile. De asemenea, Curtea a reținut că, în condițiile în care instanța judecătorească admite contestația formulată de profesionist, prestațiile bănești datorate în temeiul contractului de credit trebuie executate întocmai, creditorul obligației, în acest caz, având dreptul și la repararea prejudiciului, în măsura în care instanța judecătorească a constatat reaua-credință a debitorului în exercitarea dreptului său la notificarea prevăzută de art.5 din Legea nr.77/2016. În consecință, având în vedere cele anterior expuse, Curtea a constatat că mecanismul procedural reglementat de legiuitor nu pune în discuție în niciun fel condițiile de drept substanțial ce trebuie avute în vedere la depunerea notificării, ci stabilește un echilibru procedural corect între părțile aflate în litigiu, cu respectarea principiului proporționalității ce trebuie să caracterizeze orice măsură etatică în domeniul proprietății private. Totodată, Curtea a reținut că dispozițiile Legii nr.77/2016, în interpretarea obligatorie dată acestora prin Decizia nr.623 din 25 octombrie 2016, permit menținerea suspendării plăților către creditori numai în măsura în care, în cazul fiecărui contract de credit în parte, sunt îndeplinite criteriile obiective, respectiv condițiile existenței impreviziunii, și care vor fi evaluate în condiții de independență și imparțialitate de către instanțele de judecată. În acest fel, creditorii beneficiază de suficiente garanții că dreptul lor de proprietate nu poate fi atins, în substanța sa, prin reglementarea, în favoarea debitorilor, a prerogativei prevăzute de art.5 alin.(1), coroborat cu art.5 alin.(3) și art.7 alin.(4) din Legea nr.77/2016.

59. Cu privire la art.7 alin.(4) teza a doua din lege, Curtea a constatat că acest text este unul precizator, fără ca ipoteza sa normativă să dubleze art.7 alin.(4) teza întâi din lege. Astfel, suspendarea executării silite, inclusiv a popririi, era deja prevăzută chiar de art.7 alin.(4) din Legea nr.77/2016, în forma sa inițială. Prin urmare, art.7 alin.(4) teza a doua din lege nu încalcă art.1 alin.(5) din Constituție în componenta sa privind calitatea legii.

60. În aceste condiții, art.5 alin.(3<sup>1</sup>) din Legea nr.77/2016 nu este decât o consecință firească a art.5 alin.(3), art.7 alin.(4) și art.8 alin.(3) din lege, faptul depunerii notificării și al desfășurării procedurilor judiciare consecutive acesteia neputând antrena înscrierea în Biroul de credit sau în alte baze de date negative cu privire la debitorii riscanți sau rău-platnici a debitorului. Curtea subliniază că textul criticat este unul de strictă interpretare care se referă la datoria/ penalitățile rezultate din contractul de credit supus notificării, și nu din alte acte/ fapte juridice ale debitorului străine acestui contract.

61. *Având în vedere cele expuse, art.5 alin.(3) și (3<sup>1</sup>) și art.7 alin.(4) din Legea nr.77/2016 nu încalcă art.44 și art.147 alin.(4) din Constituție.*

62. Cu privire la criticile de neconstituționalitate aduse art.7 alin.(5<sup>1</sup>) din Legea nr.77/2016 în raport cu art.44 și art.147 alin.(4) din Constituție, Curtea observă că acest text a fost introdus prin Legea nr.52/2020, a format obiectul controlului *a priori* de constituționalitate prin Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019, paragrafele 114-116, fiind constatat neconstituțional, însă, legiuitorul l-a pus de acord cu exigențele stabilite prin decizia anterioară a Curții Constituționale.

63. Astfel, prin Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019, paragrafele 114-116, Curtea a statuat că textul criticat nu distingea între admiterea și respingerea contestației, însă pentru a produce efecte trebuie să vizeze prima situație, caz în care rata [compusă din principal și dobândă] se plătește indiferent că debitorul este de bună/rea-credință; în schimb, daunele-interese [sub forma daunelor moratorii] care s-ar datora parcurgerii procedurii Legii nr.77/2016 vor putea fi pretinse numai în condițiile relei-credințe a debitorului. Desigur, daunele-interese [sub forma daunelor moratorii], care nu au legătură cu parcurgerea Legii nr.77/2016, pot fi pretinse în acord cu prevederile contractului de credit. Or, textul criticat, astfel cum este formulat, afectează dreptul de proprietate al creditorului, care, deși a câștigat procesul, prin admiterea contestației sale, în condițiile în care debitorul a fost de bună-credință, nu va mai putea pretinde debitul rămas de plată și dobânzile contractuale aferente, aceste două elemente subsumându-se noțiunii de bun. Curtea a constatat că textul legal criticat încalcă art.44 și art.147 alin.(4) din Constituție.

64. Redactarea actuală diferă în mod esențial de cea constatată ca fiind neconstituțională, dispoziția legală criticată fiind pusă de acord cu decizia Curții Constituționale. Noua reglementare se circumscrie ipotezei admiterii contestației și se referă exclusiv la penalitățile și daunele-interese care ar rezulta din parcurgerea procedurii notificării, nu și la rata plătită de debitor. Astfel, dacă se probează că debitorul a fost de rea-credință, acesta datorează în ipoteza admiterii contestației, pe lângă rată [capital și dobândă], penalități și daunele-interese; în schimb, dacă a fost de bună-credință va datora doar rata [capital și dobândă]. *Având în vedere cele expuse, art.7 alin.(5<sup>1</sup>) din Legea nr.77/2016 nu încalcă art.44 și art.147 alin.(4) din Constituție.*

65. Cu privire la criticile de neconstituționalitate aduse art.8 alin.(5) tezele a doua și a treia din Legea nr.77/2016 în raport cu art.147 alin.(4) din Constituție, Curtea reține că, prin Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019, a examinat constituționalitatea soluției legislative criticate în prezenta cauză și a constatat că aceasta este neconstituțională.

66. Cu privire la redactarea constatată neconstituțională prin Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019 [paragrafele 81, 82, 84-89], Curtea a statuat că prezumția legală absolută instituită vizează debitorul împotriva căruia s-a derulat și finalizat o procedură de executare silită, prin vânzarea imobilului cu destinație de locuință și împotriva căruia se continuă executarea, având ca debit un rest neacoperit ca urmare a vânzării realizate. Se constată că situația în care debitorul a fost executat silit prin vânzarea imobilului ipotecat cu destinația de locuință nu poate fi calificată *tale quale* drept o situație de impreviziune. O asemenea prevedere permite unui debitor să nu își plătească obligațiile lunare totale de plată decurgând din contractul/contractele de credit și, în consecință, indiferent de motivele pentru care nu își îndeplinește aceste obligații, contractul de credit respectiv să fie considerat, în momentul în care bunul imobil cu destinația de locuință este vândut prin licitație publică de către creditor, ca fiind afectat de impreviziune. Or, nu acestea sunt rolul și rațiunea impreviziunii.

67. Astfel cum s-a arătat, impreviziunea intervine ca urmare a dezechilibrării semnificative a prestațiilor rezultate din contractul de credit, și nu din faptul că bunul imobil ipotecat a fost vândut în cadrul unei proceduri de executare silită. Începerea și derularea unei asemenea proceduri execuționale *poate* fi efectul apariției unei situații neprevăzute de debitor și în raport cu care acesta nu a mai putut face față obligațiilor contractuale, dar în niciun caz nu se identifică cu impreviziunea în sine.

68. Prin urmare, nu măsura în sine a executării silite a bunului imobil ipotecat constituie situația de impreviziune, ci un element exterior contractului de credit care a dezechilibrat prestațiile părților și a dus, eventual, la finalitatea anterioară. De altfel, Curtea a statuat că impreviziunea trebuie evaluată în exclusivitate în funcție de echilibrul contractual dintre părți, fiind, așadar, o chestiune ce ține de dezechilibrarea prestațiilor la care acestea s-au obligat datorită unui element exterior conduitei lor a cărui amploare nu putea fi prevăzută. Impreviziunea nu este o problemă de natură socială care să stingă debitul rămas de plată în urma vânzării la licitație publică a imobilului ipotecat, având destinația de locuință, ci una de natură contractuală, care apare ca urmare a unor evenimente exterioare, necontrolate și neacceptate de părțile contractului la momentul încheierii acestuia [a se vedea Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019, paragraful 84, sau Decizia nr.95 din 28 februarie 2017, paragraful 48].

69. Curtea a reținut că atât executarea silită a bunului imobil ipotecat, cât și vânzarea la licitație publică a acestuia se pot datora fie unor situații de impreviziune intervenite, fie unor situații

obișnuite, inerente derulării unui contract de credit [spre exemplu, neîndeplinirea culpabilă a obligației de restituire a împrumutului contractat]. Este de observat că, în jurisprudența sa [Decizia nr.623 din 25 octombrie 2016 sau Decizia nr.95 din 28 februarie 2017, antereferite], Curtea a statuat că stingerea debitului rămas neexecutat ca urmare a vânzării imobilului ipotecat poate interveni în condițiile impreviziunii, și nu pur și simplu pentru că bunul imobil respectiv a făcut obiectul unei proceduri execuționale.

70. Astfel, executarea silită prin vânzarea bunului imobil ipotecat poate reprezenta consecința impreviziunii, însă niciodată impreviziunea în sine; or, norma juridică analizată identifică executarea silită prin vânzarea bunului imobil ipotecat cu însăși impreviziunea, ceea ce duce la o afectare a patrimoniului creditorului și o reșezare a valorii creanței acestuia.

71. O asemenea măsură reprezintă o ingerință a statului în dreptul de proprietate privată al creditorului, iar limitarea creanței antereferite numai la valoarea bunului ipotecat, pe motiv că acesta a fost executat silit, aspect căruia i se dă eficiența unei situații de impreviziune, fără ca aceasta să fie una reală și efectivă, nu relevă existența unui scop legitim al ingerinței, constituindu-se mai degrabă într-o măsură socială sau care valorifică o condiție potestativă simplă din partea debitorului, cu consecința privării de proprietate a creditorului asupra unei părți din creanța sa. Prin urmare, aceasta, în realitate, reprezintă o cauză de limitare a răspunderii contractuale a debitorului ce împiedică executarea contractului de credit, în funcție de voința debitorului. Practic, o circumstanță personală, fără legătură cu clauzele contractului, este convertită într-un caz de impreviziune.

72. De asemenea, Curtea a reținut că, pentru a nu se ajunge la impreviziune, creditorul este descurajat în a-și valorifica obiectul ipotecii, astfel că își va amâna pe cât posibil vânzarea la licitație publică a bunului imobil în cauză, ceea ce poate duce la o lungă perioadă de incertitudine juridică și la amânarea executării silite a contractului de credit.

73. Având în vedere cele expuse, Curtea a constatat că măsura criticată încalcă art.44 din Constituție și, implicit, art.147 alin.(4), ca urmare a nerespectării exigențelor constituționale referitoare la relația dintre dreptul de proprietate privată și impreviziune, astfel cum a fost stabilită prin Decizia Curții Constituționale nr.623 din 25 octombrie 2016. Totodată, Curtea a reținut și încălcarea art.1 alin.(5) din Constituție privind securitatea juridică.

74. Examinând soluția legislativă criticată în prezenta cauză, Curtea observă că art.8 teza a doua din Legea nr.77/2016 cuprinde un element de procedură și unul de drept substanțial. Cel de procedură privește faptul că debitorul care apelează la procedura reglementată de art.8 alin.(5) din Legea nr.77/2016 nu o poate face direct, ci prin depunerea unei notificări conform art.5 alin.(1). Această reglementare procedurală reprezintă o transpunere în plan normativ a paragrafului 44 din Decizia nr.95 din 28 februarie 2017. În schimb, reglementarea de drept substanțial, și anume prezumarea absolută a impreviziunii în ipoteza în care debitorul a fost supus unei executări silite a imobilului ipotecat, dar este în continuare executat silit pentru datoria inițială și pentru accesoriile acesteia, neacoperite prin executarea silită a imobilului ipotecat, conservă elementele de neconstituționalitate reținute în Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019, afectând art.8 teza a doua din Legea nr.77/2016 în ansamblul său.

75. În concepția Deciziei nr.731 din 6 noiembrie 2019, reținerea impreviziunii pentru un creditor aflat în situația descrisă parcurge etapa notificării, a contestației la notificare, a încheierii actului de dare în plată și, în caz de neconformare a creditorului, etapa de stingere a datoriei izvorâte din contractul de credit. Prin urmare, pentru etapa notificării ipotezele de impreviziune sunt reglementate de art.4 alin.(1<sup>1</sup>)-(1<sup>3</sup>) din lege, acestora neputându-le fi alăturată o nouă ipoteză care *vizează o eventuală consecință a impreviziunii* (faptul că bunul imobil ipotecat a fost executat și că executarea continuă pentru că datoria inițială/ accesoriile acesteia nu au fost acoperite). Așadar, chiar dacă bunul imobil ipotecat a fost vândut la licitație publică, iar executarea silită continuă, debitorul trebuie să se încadreze în ipotezele de impreviziune prevăzute de art.4 alin.(1<sup>1</sup>)-(1<sup>3</sup>) din lege pentru a putea solicita stingerea datoriei. În condițiile constatării neconstituționalității tezei a doua, se va constata și neconstituționalitatea tezei a treia pentru că aceasta devine restrictivă și poate relativiza întreaga procedură prin introducerea unui dubiu, respectiv că numai art.4 alin.(1<sup>3</sup>) se aplică în mod corespunzător, nu și celelalte dispoziții cuprinse în art.4. Rezultă că, în ipoteza art.8 alin.(5) din Legea nr.77/2016, pentru a se reține incidența impreviziunii, devin incidente art.4 alin.(1) lit.e) și (1<sup>1</sup>)-(1<sup>3</sup>) din aceeași lege.

76. În aceste condiții, Curtea constată că art.8 alin.(5) tezele a doua și a treia din Legea nr.77/2016 nu respectă deciziile anterioare ale Curții Constituționale (Decizia nr.623 din 25 octombrie 2016 și Decizia nr.731 din 6 noiembrie 2019). *Prin urmare, art.8 alin.(5) tezele a doua și a treia din Legea nr.77/2016 încalcă art.147 alin.(4) din Constituție prin raportare la art.1 alin.(5) și art.44 din Constituție.*

77. Pentru considerentele expuse mai sus, în temeiul art.146 lit.d) și al art.147 alin.(4) din Constituție, al art.1-3, al art.11 alin.(1) lit.A.d) și al art.29 din Legea nr.47/1992, cu unanimitate de voturi în privința excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor art.8 alin.(5) tezele a doua și a treia din Legea nr.77/2016 și cu majoritate de voturi în privința celorlalte dispoziții și a legii în ansamblul său,

### **CURTEA CONSTITUȚIONALĂ**

În numele legii

Decide:

1. Admite excepția de neconstituționalitate ridicată de Credit Plus (Gulf) Ltd., Dubai, Emiratele Arabe Unite, în Dosarul nr.12420/215/2020 al Judecătorei Craiova - Secția civilă și constată că dispozițiile art.8 alin.(5) tezele a doua și a treia din Legea nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite sunt neconstituționale.

2. Respinge, ca neîntemeiată, excepția de neconstituționalitate ridicată de Banca Transilvania S.A. din Cluj-Napoca în Dosarul nr.6175/311/2020 al Judecătorei Slatina - Secția civilă și de Credit Plus (Gulf) Ltd., Dubai, Emiratele Arabe Unite, în Dosarul nr.12420/215/2020 al Judecătorei Craiova - Secția civilă și constată că dispozițiile art.4 alin.(1<sup>1</sup>)-(1<sup>3</sup>), (3) și (4), ale art.5 alin.(3) și (3<sup>1</sup>) și ale art.7 alin.(4) și (5<sup>1</sup>) din Legea nr.77/2016, precum și Legea nr.52/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr.77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, în ansamblul său, sunt constituționale în raport cu criticile formulate.

Definitivă și general obligatorie.

Decizia se comunică celor două Camere ale Parlamentului, Guvernului, Judecătorei Slatina – Secția civilă și Judecătorei Craiova – Secția civilă și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Pronunțată în ședința din data de 17 iunie 2021.