



Către,  
Judecătoria Zalau

Obiect: contestație la Notificarea de dare în plată

ROMANIA		
JUDECĂTORIA ZALAU		
INTRARE N		
ANUL	LUNA	ZIUA

DOMNUL PRESEDINTE,

30. MAI. 2016

BT BANCA TRANSILVANIA	
INTRARE NR.:	
IEȘIRE DATA:	27.05.2016

Subscrisa, **BANCA TRANSILVANIA S.A. CLUJ**, cu sediul în Cluj, str, George Barițiu nr. 8, Judetul Cluj, înregistrată la Registrul Comerțului sub numărul J12/4155/1993, Cod Unic de Înregistrare nr. 5022640, prin Direcția Juridic Workout și Insolvență -Serviciul Litigii in calitatea de contestatoare,

în contradictoriu cu intimatii:

în temeiul dispozițiilor art. 7 din Legea nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, coroborate cu dispozițiile art. 30 și urm. C. proc. civ., formulăm :

### CONTESTAȚIE

împotriva Notificării transmisă subscrisei în data de 16.05.2016 de către intimatii ( si , prin Av. Mihaela din jud. Salaj și înregistrată în evidențele subscrisei sub nr. /16.05.2016 prin care solicităm să admiteți contestația și, pe cale de consecință:

- i. Să constatați faptul că Legea nr. 77/2016 nu este aplicabilă Convențiilor de credit nr. 2007 si .2008;
- ii. Să constatați faptul că Notificarea din 16.05.2016 nu îndeplinește condițiile de admisibilitate prevăzute de Legea nr. 77/2016;
- iii. Să dispuneți repunerea părților în situația anterioară comunicării Notificării din 16.05.2016

În prealabil, Banca Transilvania SA, în baza art 158 ncp, vă solicităm să luati act de faptul că sediul procesual ales al subscrisei, pentru comunicarea actelor de procedură facute de părțile din dosar sau dispuse de instanta de judecată, este in Bucuresti, bd. Ion Ionescu de la Brad nr. 1A, cladirea Baneasa Airport Tower, Etaj 4, Sect 1, la Serviciul Litigii al Băncii Transilvania SA.

Direcția Juridic, Workout și Insolvența  
Serviciul Juridic - Litigii  
Cladirea Baneasa Airport Tower  
Blvd. Ion Ionescu de la Brad, Nr. 1A,  
Etaj 4, Sect 1, Bucuresti, Romania  
Tel.: (+4) 0374.149.245  
Fax: (+4) 021.303.23.20  
www.bancatransilvania.ro

*Banca oamenilor întreprinzători*



## MOTIVE

### I. SCURTĂ PREZENTARE A SITUAȚIEI DE FAPT

A. Încheierea Convențiilor de credit nr. \_\_\_\_\_ 2007 și \_\_\_\_\_ 2008

Între Banca Transilvania S.A., în calitate de împrumutător, pe de o parte, și intimatii \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_, în calitate de împrumutați pe de altă parte, au fost încheiate **Convențiile de credit nr. \_\_\_\_\_ 2007** (cu destinația acoperire cheltuieli personale curente și refinanțarea unui credit acordat de Raiffeisen Bank) și \_\_\_\_\_ 2008 (cu destinația acoperire cheltuieli personale curente) **Anexa 1.**

- (1) Prin convenția de credit nr. \_\_\_\_\_ 2007, împrumutatul a primit un credit în valoare de 92.000 EURO suma corespunzătoare creditului urmând să fie oferită într-o tranșă unică, prin creditarea acesteia în contul împrumutatului.  
Prin convenția de credit nr. \_\_\_\_\_ 2008, împrumutatul a primit un credit în valoare de 12.000 EURO suma corespunzătoare creditului urmând să fie oferită într-o tranșă unică, prin creditarea acesteia în contul împrumutatului.

- (2) În vederea garantării restituirii împrumuturilor, s-a instituit ipoteca asupra bunurilor imobile:
- **Apartament** situat în Zalau, \_\_\_\_\_ compus din 4 camere de locuit și dependințe, baie, hol, camera, debara, degajament și balcoan, înscris în Cartea Funciara nr. \_\_\_\_\_ a localității Zalau, având nr. cadastral \_\_\_\_\_ proprietatea intimatilor \_\_\_\_\_ (**Anexa 2**),

- (3) Creditele sunt în derulare.

B. **Realizarea fuziunii prin absorbție dintre Banca Transilvania S.A. și Volksbank S.A.**

- (4) Prin Încheierea nr. 3267/25.11.2015, pronunțată de Tribunalul Specializat Cluj, în Dosarul nr. 1477/1285/2015 (**Anexa 3**), a fost admisă cererea de fuziune prin absorbție dintre Banca Transilvania S.A. (societatea absorbantă) și Volksbank S.A. (societatea absorbită). Ca urmare a acestei operațiuni, întreg portofoliul de credite aflate în curs de derulare deținut de Volksbank S.A. a fost preluat de către Banca Transilvania S.A.

C. **Comunicarea de către intimată a notificării privind intenția sa de a transmite către subscrisa dreptul de proprietate asupra Imobilului.**

- (5) La data de 16.05.2016, intimatii \_\_\_\_\_ au transmis către S.C. Banca Transilvania S.A., prin intermediul prin Av. Mihaela \_\_\_\_\_, Notificarea înregistrată cu nr. \_\_\_\_\_, (**Anexa 4**), prin care ne-a comunicat **decizia sa de a stinge datoria izvorâtă din Convențiile**



de credit antemenționate prin darea în plată a imobilului ce constituie garanția creditelor, respectiv:

**Apartment** situat în Zalău, compus din 4 camere de locuit și dependințe, baie, hol, camera, debara, degajament și balcoan, înscris în nr. cadastral (Anexa.2),

(6) Astfel cum vom arăta în continuare, în speță nu sunt aplicabile prevederile Legii nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite. Mai mult, notificarea transmisă subscrisei de către intimatii Ciocian Simona Lucia și Ciocian Vasile cu scopul de a se elibera de obligația de restituire a sumelor împrumutate prin transferarea către subscrisa a dreptului de proprietate asupra imobilelor aduse în garanție nu îndeplinește condițiile de admisibilitate prevăzute de lege, fiind încălcate chiar și mai multe principii constituționale ce guvernează desfășurarea raporturilor juridice civile: *previzibilitatea și accesibilitatea normelor juridice, neretroactivitatea legii și protejarea de către stat a dreptului de proprietate privată.*

## II. TEMEINICIA CONTESTATIEI FORMULATE

### A. Dispoziții legale incidente și analiza directă a condițiilor de admisibilitate:

(7) Conform art. 4 alin. 1 din Legea nr. 77/2016:

*„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.”*

(8) De asemenea, la art. 5 se arată că:

*„(1) În vederea aplicării prezentei legi, consumatorul transmite creditorului, prin intermediul unui executor judecătoresc, al unui avocat sau al unui notar public, o notificare prin care îl informează că a decis să îi transmită dreptul de proprietate asupra imobilului în vederea stingerii datoriei izvorând din contractul de credit ipotecar, detaliind și condițiile de admisibilitate a cererii, astfel cum sunt reglementate la art. 4.*

**Diracția Juridic, Workout și Insolvența**

Serviciul Juridic - Litigii

Clădirea Baneasa Airport Tower

Bld. Ion Ionescu de la Brad, Nr. 1A,

Etaj 4, Sect 1, București, România

Tel.: (+4) 0374.149.245

Fax: (+4) 021.303.23.20

www.bancatransilvania.ro

*Banca oamenilor întreprinzători*



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

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

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

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

(9) De asemenea, la art. 8 alin 5 se arată că:

*„(5) Dreptul de a cere instanței sa constate stingerea datorii izvorâte din contractele de credit aparține și consumatorului care a fost supus unei executări silite a imobilului ipotecat, indiferent de titularul creanței, de stadiul în care se află ori de forma executării silite care se continuă contra debitorului.”*

**Analizând Notificarea primită considerăm că:**

## A.1.

➤ **condițiile de admisibilitate prevăzute de Legea 77/2016 nu sunt întrunite *ab initio* :**

- ❖ Nu s-a făcut dovada de catre intimatii că imobilul/apartament nr. 9 care face obiectul notificării de dare în plată, are destinația de locuință. Simpla declarație în cuprinsul Notificării nefiind suficientă, atestarea juridică a destinației unui imobil fiind reglementată de prevederile Legii 7/1996 privind cadastul și publicitatea imobiliară.
- ❖ Consumatorul nu a făcut dovada îndeplinirii condiției de la art. 4 pct d) din Legea 77/2016 .

## A.2.

**În plus,**

La art. 7 alin. (1) din aceeași Lege nr. 77/2016 se prevede că *“în termen de 10 zile de la data comunicării notificării emise în conformitate cu dispozițiile art. 5, creditorul poate contesta îndeplinirea condițiilor de admisibilitate a **procedurii reglementate de prezenta lege.** (s.n.).”*

Din formularea art. 7 alin (1) reiese faptul că obiect al contestației îl poate constitui însăși admisibilitatea procedurii reglementate de dispozițiile acestui act normativ.

Cu alte cuvinte, deși formal ar putea fi întrunite condițiile de admisibilitate prevăzute la art. 4 din Legea nr. 77/2016, este posibil ca în realitate procedura dării în plată să fie inaplicabilă, din



perspectiva elementelor/viciilor de neconstituționalitate pe care acest act normativ le conține, vicii ce sunt de natură să conducă la lipsirea de efecte juridice ale acestei soluții legislative.

Pe cale de consecință, **analiza admisibilității, prevăzute de art. 7 din lege presupune o verificare a tuturor aspectelor prevăzute de lege care au ca scop reglementarea procedurii dării în plată.** În acest context, o deosebită importanță prezintă aspectele de constituționalitate ce privesc procedura dării în plată și care, astfel cum vom arăta în continuare, circumstanțiază o vădită neconstituționalitate a Legii nr. 77/2016. Ne vom referi în acest sens la:

- încălcarea principiului previzibilității și accesibilității normei legale;
- încălcarea principiului neretroactivității;
- încălcarea principiului nediscriminării.

**În concluzie**, în conformitate cu dispozițiile art. 7 alin. 1) din Legea nr. 77/2016, **subscrisa înțelegem să contestăm întreaga procedură reglementată de acest act normativ, care presupune darea în plată a imobilului ipotecat și efectul liberatoriu pentru împrumutați.**

## B. Încălcarea principiului previzibilității și accesibilității normei legale

### B.1 Considerații doctrinare și jurisprudențiale

Principiul previzibilității și accesibilității normelor legale este, alături de neretroactivitatea legii, o exigență a principiului mai larg al securității juridice, exprimând, în esență, faptul că cetățenii trebuie protejați *„contra unui pericol care vine chiar din partea dreptului, contra unei insecurități pe care a creat-o dreptul sau pe care acesta riscă să o creeze.”*<sup>1</sup>

În doctrină s-a afirmat<sup>2</sup> că *accesibilitatea și previzibilitatea unei norme de conduită socială și, a fortiori, a unei norme juridice sunt condiții ale acesteia, în lipsa lor acea normă negându-și rostul. Mai mult chiar, am spune că o normă juridică inaccesibilă și/sau imprevizibilă introdusă în viața socială este ori poate fi mai păgubitoare decât inexistența ei, pentru prea simplul motiv că o normă care nu există nu poate antrena răspunderea juridică, pe când una care există, dar de nimeni înțeleasă cum s-ar cuveni, rămâne un mijloc perfid oficializat de a face rău destinatarilor ei.*

Totodată, în jurisprudența Curții Constituționale<sup>3</sup> s-a reținut faptul că *“pentru a fi respectată de destinatarii săi, legea trebuie să îndeplinească anumite cerințe de claritate și previzibilitate, astfel încât acești destinatari să își poată adapta în mod corespunzător conduita”*. Astfel, prin Decizia nr. 447/2013 Curtea a constatat că art. 348 alin. (2) din ordonanța de urgență (s.n. OUG 91/2013) care prevede aplicarea imediată a acestor dispoziții și pentru procedurile de

<sup>1</sup> Lucien François, Le problème de la sécurité juridique, lucrarea La sécurité juridique, Ed. Jeune Barreau de Liège, Liège, 1993, p. 10, Cosmin Flavius Costas, fiscalitatea.ro.

<sup>2</sup> I. Deleanu, “Accesibilitatea” și “previzibilitatea” legii în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului și a Curții Constituționale Române, revista Dreptul nr. 8/2011, p. 52-53.

<sup>3</sup> Decizia nr. 447/2013 referitoare la admiterea excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 91/2013 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență

Direcția Juridic, Workout și Insolvența

Serviciul Juridic - Litigii

Cladirea Baneasa Airport Tower

Blvd. Ion Ionescu de la Brad, Nr. 1A,

Etaj 4, Sect 1, București, Romania

Tel.: (+4) 0374.149.245

Fax: (+4) 021.303.23.20

www.bancatransilvania.ro





*insolvență aflate în derulare la data intrării sale în vigoare (...) lipsesc norma legală de previzibilitate.*

Lipsa de accesibilitate și previzibilitate a dispozițiilor legale a fost sancționată de altfel în repetate rânduri de Curtea Constituțională. Spre exemplu, prin Decizia nr. 453/2008<sup>4</sup>, Curtea a reținut că modificările propuse de legiuitor sunt imprecise și inadecvate, și a constatat că „în condițiile în care prin legea criticată sunt reglementate măsuri excesive, insuficient elaborate, uneori imposibil de realizat, dar cu efect evident neconstituțional, este necesară înlăturarea acestora”.<sup>5</sup>

## B.2 Neconcordanța Legii nr. 77/2016 a dării în plată cu principiul previzibilității și accesibilității normei legale.

*Funcția esențială a garanțiilor este de a atenua sau de a elimina riscul pierderii care decurge pentru creditor din insolvabilitatea debitorului*<sup>6</sup>. Prin art. 3 din Legea 77/2016 **legiuitorul transformă bunul** (pentru o mare parte a creditelor ipotecare respectiv a creditelor pentru investiții imobiliare) **din garanție imobiliară instituită de împrumutat, în mijloc de plată cu efect liberatoriu**. Ca urmare a extinderii aplicării la contractele de credit aflate în derulare la momentul intrării în vigoare a legii, această transformare survine pe parcursul derulării contractelor de credit și fără obținerea acordului din partea creditorului pentru instituirea obligației alternative/novarea obligației inițiale. Aceste consecințe ridică serioase întrebări privitoare la respectarea de către legiuitor a principiului previzibilității și accesibilității legii.

Astfel, previzibilitatea impunea menținerea aceluiași efecte ale contractului de credit cu cele pe care părțile le-au prevăzut sau ar fi putut în mod rezonabil să le prevadă la momentul încheierii contractului, respectiv a faptului că împrumutul urmează a se stinge prin plată. Din această perspectivă, apreciem că prevederile art. 3 din legea 76/2016 nu aveau cum să fie în mod rezonabil prevăzute la momentul încheierii contractului, la fel cum nu putea fi prevăzută nici evoluția valorii bunurilor imobile (art. 11 din lege).

Tot ca încălcări ale principiului previzibilității și accesibilității normei legale menționăm și **evidentele erori de tehnică legislativă**. Departe de a constitui simple aspecte formale, acestea produc confuzie printre adresanții legii, generând numeroase situații litigioase. În acest sens indicăm modul în care legiuitorul a înțeles să modifice printr-o lege ordinară o lege organică, respectiv Codul civil. Mai mult, deși înțelege să *deroge* (formulare folosită *expressis verbis* în art. 3) de la Codul civil, nu există nici o referire concretă la textele de la care legiuitorul derogă.

## C. Încălcarea principiului neretroactivității legii

<sup>4</sup> Decizia nr. 453/2008 referitoare la admiterea excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor Legii pentru modificarea Legii nr. 115/1996 pentru declararea și controlul averii demnitarilor, magistraților, a unor persoane cu funcții de conducere și de control și a funcționarilor publici

<sup>5</sup> Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reținut, de asemenea, și a sancționat încălcările aduse acestui principiu, în hotărâri precum Sunday Times contra Regatul Unit al Marii Britanii și Irlandei de Nord, 1979, Rekvényi contra Ungariei, 1999, Rotaru împotriva României, 2000, Damman împotriva Elveției, 2005 etc.

<sup>6</sup> I. Turcu, Operațiuni și contracte bancare, ed. Lumina Lex, 1997, p. 367.

Direcția Juridic, Workout și Insolvența

Serviciul Juridic - Litigii

Clădirea Baneasa Airport Tower

Bld. Ion Ionescu de la Brad, Nr. 1A,

Etaj 4, Sect 1, București, Romania

Tel.: (+4) 0374.149.245

Fax: (+4) 021.303.23.20

www.bancatransilvania.ro

*Banca oamenilor întreprinzători*



Potrivit art. 11 din Legea nr. 77/2016 „prezenta lege se aplică atât contractelor de credit aflate în derulare la momentul intrării sale în vigoare, cât și contractelor încheiate după această dată.”

Așa cum se poate observa, legiuitorul extinde dreptul debitorului de a da în plată bunul imobil ipotecat cu efect liberatoriu, și în ceea ce privește contractele de credit aflate în derulare la momentul intrării sale în vigoare, cum este cazul contractului încheiat cu intimații din prezenta cauză.

## C.1 Considerații doctrinare și jurisprudențiale

Principiul neretroactivității legii civile este consacrat expres de Constituție în cuprinsul art. 15 alin. 2 și are caracter absolut, acesta fiind un pilon al securității juridice și al încrederii cetățenilor în sistemul de drept.

În ceea ce privește conținutul său, în doctrină s-a arătat că: faptele creatoare, modificatoare sau extinctive de situații juridice sunt guvernate de legea în vigoare la data când ele au avut loc, o lege ulterioară neputând să aducă atingere constituirii, modificării sau stingerii situațiilor juridice anterioare, indiferent dacă legea nouă ar suprima un mod de formare, modificare sau stingere ori ar schimba condițiile necesare.

Curtea Constituțională a sancționat în numeroase rânduri încălcarea principiului neretroactivității legii, contribuind, totodată, la definirea lui. Astfel, singurele situații în care Curtea a admis excepții au fost în sfera ordinii publice cum sunt spre exemplu **facilitățile fiscale acordate de stat**, în privința cărora Curtea a recunoscut, în virtutea regimului de putere publică, dreptul statului de a dispune încetarea lor.

Astfel, într-o Decizie s-a reținut că dispozițiile art. 46 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, prin care se sancționează cu nulitate absolută acte juridice încheiate anterior intrării în vigoare a acestei legi, dar cu respectarea reglementărilor legale aplicabile la data respectivă, au efecte retroactive și sunt contrare astfel principiului neretroactivității legii. Într-o altă decizie, Curtea a statuat că soluționarea conflictului legilor în timp face necesară diferențierea dreptului subiectiv, constituit sub imperiul legii anterioare, de cel născut potrivit legii posteroare; această din urmă lege nu poate, fără a avea caracter retroactiv, să aducă atingere modalității în care legea anterioară a constituit dreptul respectiv, modalitate guvernată de principiul *tempus regit actum*.

Într-un context mai concret, care a avut în vedere o situație similară celei vizate de art. 11 din Legea dării în plată, Curtea Constituțională a statuat că „Aplicarea dobânzilor prevăzute la art. 5 alin. (4) din Ordonanța Guvernului nr. 19/1994, în redactarea modificată prin Legea nr. 82/1995, contractelor de împrumut sau de vânzare încheiate anterior publicării acestei legi în Monitorul Oficial al României ar constitui o încălcare a principiului neretroactivității legii civile consacrat la art. 15 alin. (2) din Constituție”<sup>7</sup>. În acest fel, Curtea a stabilit că este interzisă

<sup>7</sup> Decizia nr. 79/2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 381 din 15.08.2000.



aplicarea în raporturile juridice anterior constituite între părți a unor dobânzi înființate prin intermediul unei legi care a intrat în vigoare după momentul încheierii contractului. Această soluție se impune în mod firesc, fiind evident că decizia părților de a contracta nu putea să aibă în vedere decât efectele produse de acel act juridic în raport cu legea sub imperiul căreia a luat naștere, adică legea de la momentul încheierii contractului.

## C.2. Neconcordanța Legii nr. 77/2016 a dării în plată cu principiul neretroactivității legii.

Dincolo de rațiunile care au fundamentat adoptarea acestui act normativ, este cert că intervenția legiuitorului nu poate avea loc cu ignorarea principiului constituțional al neretroactivității legii.

În forma actuală, Legea nr. 77/2006 nu modifică doar efectele produse ulterior intrării sale în vigoare, ci intervine și asupra elementelor trecute, dispunând practic pentru trecut.

Astfel, pe de-o parte, stabilirea modalității de rambursare prin plată a împrumutului, respectiv neiertarea de datorie pentru tot ce excede valorii bunului care a constituit garanția și nu plata, reprezintă o situație juridică *definitiv formată* anterior intrării în vigoare a legii noi, neputând fi susținut în mod rezonabil faptul că părțile realizează un nou acord cu fiecare rambursare a împrumutului. Pe de altă parte, legea nouă nu vine să reglementeze conținutul unei situații prevăzute de lege, ci modifică însuși obiectul contractului de credit încheiat între părți, element pur subiectiv și asupra căruia părțile pot dispune în mod liber.

În speță nu vorbim spre exemplu doar de acordarea dreptului instanței de a analiza și dispune eliminarea clauzelor abuzive din contractele de credit, inclusiv din cele aflate în derulare, ci chiar de modificarea *ex lege* a elementului principal al contractului prin acordarea dreptului debitorului de a se degreva printr-o obligație alternativă.

Mai mult, nu se poate susține că legiuitorul intervine pentru facilitarea continuării contractului prin eliminarea unor prevederi abuzive ale acestuia, atâta timp cât nimeni nu a pretextat că rambursarea prin plată este abuzivă. Din contră, pe considerentul existenței unui dezechilibru acesta prevede o modalitate de încetare înainte de termen a acestuia din inițiativa consumatorului.

Dintr-o altă perspectivă simpla justificare a faptului că suntem în prezența unei legi în materia protecției consumatorilor, nu permite legiuitorului să modifice ordinea de drept fixată de părți și pe care niciuna dintre acestea nu a contestat-o sub aspectul modalității de rambursare a creditului.

În consecință, în ceea ce privește raporturile juridice izvorând din contracte încheiate sub imperiul reglementărilor anterioare, care nu prevedeau mecanismul unilateral al dării în plată a imobilului în vederea stingerii obligațiilor asumate prin contractele de credit, Constituția stabilește, prin principiul neretroactivității legii civile, imposibilitatea aplicării prevederilor Legii dării în plată.





**D. Încălcarea principiului garantării de către Stat a dreptului de proprietate privată**

**D.1 Considerații legale, doctrinare și jurisprudențiale**

Astfel cum prevede art. 44 din Constituție, dreptul de proprietate este garantat, proprietatea privată fiind garantată și ocrotită în mod egal de lege.

Desigur, textul constituțional permite și existența anumitor ingerințe ale Statului, care poate limita exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți, însă numai atunci când sunt întrunite cumulativ condițiile expres prevăzute de art. 53 din Constituție.

Astfel, restrângerea trebuie să fie prevăzută în lege, trebuie să se impună pentru apărarea drepturilor și libertăților cetățenesti, să fie necesară într-o societate democratică și să fie proporțională cu scopul urmărit, astfel încât persoana să nu fie obligată să suporte o sarcină excesivă, disproporționată care să excedeze marjei de apreciere a Statului în reglementarea politicilor sociale.

În jurisprudența sa<sup>8</sup> Curtea a arătat că este esențial ca, prin limitele obiectului ori atributelor dreptului de proprietate, să nu fie anihilat complet dreptul de proprietate.<sup>9</sup>

**D.2. Neconcordanța Legii nr. 77/2016 a dării în plată cu garantării de către Stat a dreptului de proprietate privată.**

Raportat la prevederile Legii nr. 77/2016, în condițiile în care efectul dării în plată este constituit de stergerea creanței reziduale a băncii constând în diferența dintre soldul creditului la momentul plății și valoarea imobilului, dreptul de proprietate al împrumutătorului asupra acestei creanțe, privită ca bun asupra căruia poartă dreptul de proprietate al împrumutătorului este înlăturat. Aceeași concluzie se impune și în ceea ce privește dobânda convenită împrumutătorului și asupra căruia acesta are un drept de proprietate ce este desființat ca urmare a voinței unilaterale exprimate de către împrumutat în temeiul Legii nr. 77/2016.

**Pentru toate aceste considerente de fapt și de drept prezentate mai sus, vă solicităm să admiteți prezenta contestație și, pe cale de consecință:**

- i. Să constatați faptul că Legea nr. 77/2016 nu este aplicabilă Convențiilor de credit nr.

<sup>8</sup> Decizia nr. 694/2015 din 20 octombrie 2015 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor prevederilor art. 124 alin. (1) raportate la cele ale art. 70 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală

<sup>9</sup> Principiul proporționalității cunoaște o reglementare jurisprudențială și la nivelul Curții Europene a Drepturilor Omului. Menționăm, cu titlu de exemplu, hotărârile pronunțate în cauzele Yagtzilar și alții împotriva Greciei, nr. 41727/98, pct. 22-23; Lungoci împotriva României, nr. 62710/00, pct. 34-36, 26 ianuarie 2006; Miu împotriva României, pct. 24-26, 06.02.2013.



- ii. Să constatați faptul că Notificarea transmisă de intimati în data de 16.05.2016 nu îndeplinește condițiile de admisibilitate prevăzute de Legea nr. 77/2016;
- iii. Să dispuneți repunerea părților în situația anterioară comunicării Notificării din data de 16.05.2016

**În drept**, ne întemeiem cererea pe dispozițiile art. 7 din Legea nr. 77/2016, coroborate cu dispozițiile art. 30 și urm. C. proc. civ., iar pe fond, toate textele de lege la care am făcut referire în cuprinsul contestației. **Ca probe**, înțelegem să ne folosim de proba cu înscrisuri, precum și orice altă probă a cărei necesitate ar rezulta din dezbateri.

**Anexăm:** înscrisurile menționate în cuprinsul prezentei și taxa de timbru.

**BANCA TRANSILVANIA S.A.**

**DIRECȚIA JURIDIC, WORKOUT ȘI INSOLVENȚĂ - Serviciul – Litigii**

Prin

Dragoș Mihai

Șef Serviciu Juridic - Litigii

Iulia Marin

Consilier juridic-Litigii



**Domnului Președinte al Judecătoriei Zalău**

**Direcția Juridic, Workout și Insolvența**

Serviciul Juridic - Litigii

Clădirea Baneasa Airport Tower

Bld. Ion Ionescu de la Brad, Nr. 1A,

Etaj 4, Sect 1, București, România

Tel.: (+4) 0374.149.245

Fax: (+4) 021.303.23.20

www.bancatransilvania.ro

*Banca oamenilor întreprinzători*