

Către

Judecătoria (...) *(se va depune la judecătoria de la domiciliul consumatorului)*

Domnule Președinte,

Subsemnatul/a, (...), domiciliat/ă în (...), identificat/ă cu (...), seria (...), nr. (...), CNP (...), IBAN (...), e - mail (...), nr. tel (...), **în calitate de consumator în cadrul contractului de credit încheiat cu pârâta,**

în contradictoriu cu

Banca (...) SA, cu sediul în (...), CUI (...), IBAN (...), e-mail (...), tel (...), fax (...), **în calitate de creditoare în contractul de credit încheiat cu subsemnatul/a**

în temeiul art. 8 din Legea nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite și al art. 194 din Noul Cod de Procedură Civilă, formulez prezenta

Cerere de chemare în judecată,

prin care solicit Onoratei instanțe să pronunțe o hotărâre prin care:

- **să constate stingerea obligațiilor născute din contractul de credit ipotecar nr. (...) încheiat de subsemnatul/a cu pârâta (...) SA.**
- **să pronunțe o hotărâre care să tina loc de act autentic de înstrăinare a imobilului/imobilelor (în situația în care sunt ipotecate mai multe bunuri se vor menționa toate, astfel cum sunt identificate în contractul de ipotecă), situat/e în (...) din patrimoniul subsemnatului/ei, acesta urmând a trece din patrimoniul subsemnatului/ei în patrimoniul pârâtei (...) SA.**
- **să oblige pârâta să suporte toate costurile pentru acest transfer de drept de proprietate, inclusiv, dar fără a se limita la: taxele cadastrale, cheltuielile de intabulare, impozitele și taxele locale aferente;**
- **să oblige pârâta la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de prezentul litigiu.**

Pentru a vă pronunța în sensul celor de mai sus, vă solicităm să aveți în vedere aspectele ce vor fi învederate în continuare:

1. **Subsemnatul/a îndeplinesc condițiile prevăzute de art. 4 din Legea 77/2016 pentru a beneficia de drepturile conferite de actul normativ anterior menționat.**
2. **Subsemnatul/a am parcurs procedura notificării intenției de dare în plată prevăzută de dispozițiile art. 5 din Legea nr. 77/2016.**
3. **Cererea de chemare în judecată formulată de subsemnatul/a este întemeiată.**

Cu titlu prealabil,

Subsemnatul/a învederez Onoratei Instanțe faptul că potrivit art. 8 alin. (4) din Legea 77/2016, **prezenta cerere este scutită de plata taxei judiciare de timbru.**

Totodată menționez faptul că subsemnatul/a **dețin calitatea de consumator**, astfel cum este aceasta definită de prevederile art. 1 alin. (2) din Legea nr. 77/2016 coroborat cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între profesioniști și consumatori, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În raport de dispozițiile art. 2 alin. (1) din Legea nr. 193/2000, arăt faptul că am semnat contractul de credit nr. (...) în afara oricărei activități comerciale, industriale sau de producție, artizanale sau liberale. În plus, calitatea subsemnatului de consumator rezultă și din destinația împrumutului contractat astfel cum rezultă din contractul de credit.

În ceea ce privește calitatea pârâtei, solicit Onoratei Instanțe ca, în raport de dispozițiile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 193/2000 să constate calitatea acesteia de **profesionist**, care în cadrul raporturilor contractuale a acționat în baza activității sale comerciale, industriale sau de producție, artizanale sau liberale.

Vă solicit respectuos soluționarea cu celeritate a prezentei cauze, astfel cum prevăd dispozițiile art. 8 alin. (2) din Legea nr. 77/2016.

În fapt,

(aici trebuie descris modul cum a fost acordat creditul, calitatea reclamantului din contractul de credit (respectiv: împrumutat/coplătitor/codebitor/fideiusor), cuantumul sumei împrumutate, cursul de la data semnării contractului, situația actuală a creditului și situația de fapt a consumatorului)

Subsemnatul/a am încheiat la data de (...) cu pârâta (...) SA contractul de credit nr. (...) în calitate de împrumutat/codebitor/fideiusor. *(aici se va menționa calitatea consumatorului din contractul de credit; în ipoteza în care reclamantul nu este împrumutatul din contractul de credit va specifica faptul că a primit acordul împrumutatului principal pentru promovarea prezentei acțiuni, conform dispozițiilor art.6 alin. (3) din Legea nr. 77/2016).*

Suma împrumutată a fost în cuantum de (...), echivalentul a (...) euro, sumă calculată la cursul de schimb publicat de către Banca Națională a României în ziua încheierii contractului de credit. *(aici se va menționa inițial suma împrumutată în moneda în care a fost contractată la data încheierii contractului de credit și totodată se va face conversia în euro, la cursul de schimb publicat de BNR în ziua în care s-a încheiat contractul de credit).*

Creditul a fost contractat de subsemnatul/a *(în ipoteza în care reclamantul nu are calitatea de împrumutat, se va adapta la situația din contract, cu titlu de exemplu, se poate preciza că împrumutatul a contractat creditul cu scopul de a (...) iar subsemnatul/a am garantat în calitate de fideiusor/codebitor plata creditului împrumutat)* cu scopul de a construi/extinde/moderniza/amenaja/reabilita un imobil cu destinația de locuință *(aici se va alege ipoteza aplicabilă pentru fiecare caz în parte.)*

(sau)

Creditul a fost garantat cu imobilul situat în (...), ce are destinația de locuință astfel cum prevăd dispozițiile art. 4 din Legea nr. 77/2016.

În vederea garantării sumei împrumutate în temeiul contractului de credit, subsemnatul/a am instituit în favoarea băncii drept de ipotecă asupra următorului/ următoarelor bun/ bunuri:

▪ bunul imobil – teren + construcție situat în (...), înscris în CF nr. (...), număr cadastral (...) proprietatea subsemnatului/a / a domnului/doamnei (...), în temeiul contractului de ipotecă autentificat sub nr. (...) de BNP (...).

sau

▪ bunul imobil – apartament situat în (...), înscris în CF nr. (...), număr cadastral (...) proprietatea subsemnatului/a / a (...), în temeiul contractului de ipotecă autentificat sub nr. (...) de BNP (...).

sau

▪ bunul imobil – teren situat în (...), înscris în CF nr. (...), număr cadastral (...) proprietatea subsemnatului/a / a (...), în temeiul contractului de ipotecă autentificat sub nr. (...) de BNP (...).

etc.

(aici se vor menționa datele de identificare ale bunului/bunurilor astfel cum sunt menționate în contractul de ipotecă /contractul de credit)

Până la data formulării prezentei cereri de chemare în judecată, subsemnatul/a am achitat ratele creditului la zi / cu întârziere, însă situația economică prezentă nu îmi mai permite achitarea creditului în continuare întrucât *(se vor detalia de către fiecare consumator aspectele ce țin de situația fiecăruia.)*

Având în vedere situația împovărătoare în care mă aflu și imposibilitatea obiectivă de a mai achita ratele de credit, apreciez că singura soluție viabilă pentru subsemnatul/a este darea în plată a imobilului către pârâta și exonerarea subsemnatului/ei de la plata tuturor obligațiilor născute din contractul de credit ipotecar.

Dezvoltarea motivelor de drept și de fapt

1. Subsemnatul/a îndeplinesc condițiile prevăzute de art. 4 din Legea 77/2016 pentru a beneficia de drepturile conferite de actul normativ anterior menționat.

În primul rând, menționez faptul că subsemnatul/a îndeplinesc condițiile cumulative impuse de art. 4 din Legea nr. 77/2016 pentru a beneficia de stingerea tuturor creanțelor izvorâte din contractul de credit prin darea în plată a imobilelor ipotecate în favoarea pârâtei (...) SA.

În ceea ce privește prima condiție, respectiv întrunirea calității de consumator, reiterez faptul că subsemnatul am încheiat contractul de credit nr. (...) în afara oricărei activități comerciale, industriale sau de producție, artizanale sau liberale.

Cu privire la cea de-a doua condiție, cuantumul sumei împrumutate de subsemnatul, la momentul acordării a fost de (...), echivalentul a (...) euro, sumă calculată la cursul de schimb publicat de BNR în ziua încheierii contractului de credit, respectiv (...). Așadar, cuantumul sumei împrumutate nu depășește suma de 250.000 euro prevăzută de art. 4 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 77/2016.

În cauză este îndeplinită și **cea de-a treia condiție** având în vedere că imobilul cu care am garantat plata creditului are destinația de locuință, astfel cum rezultă din titlul de proprietate anexat prezentei cereri de chemare în judecată. *(se vor anexa înscrișuri care atestă dreptul de proprietate al garantului asupra bunului, spre ex contractul de vânzare –cumpărare/ contractul de donație/ extrase de carte funciară/certificat de urbanism/ autorizației de construcție etc.).*

(sau)

În cauză este îndeplinită și **cea de-a treia condiție** întrucât subsemnatul am semnat contractul de credit în vederea achiziționării imobilului situat în (...), ce are destinația de locuință a mea/a familiei mele/ etc.

(sau)

În cauză este îndeplinită și **cea de-a treia condiție** întrucât subsemnatul am semnat contractul de credit cu scopul de a construi pe terenul situat în (...), un imobil, respectiv (...) pentru a locui împreună cu familia mea.

(sau)

În cauză este îndeplinită și **cea de-a treia condiție** întrucât subsemnatul am semnat contractul de credit cu scopul de a extinde/moderniza/amenaja/reabilita imobilul, locuința, situat în (...)

În ceea ce privește ultima condiție, menționez faptul că și aceasta este îndeplinită întrucât subsemnatul/a nu am fost condamnată printr-o hotărâre definitivă în legătură cu creditul pentru care se solicită aplicarea prezentei legi.

(se anexează un certificat de cazier judiciar)

Bunurile față de care solicit să se transmită dreptul de proprietate către pârâta (...) SA reprezintă bunurile ce au fost ipotecate în favoarea creditorului în temeiul contractului de ipotecă nr. (...) încheiat în vederea garantării contractului de credit nr. (...) și constau în:

- bunul imobil – teren + construcție situat în (...), înscris în CF nr. (...), număr cadastral (...) proprietatea subsemnatului/a / a (...), în temeiul contractului de ipotecă autentificat sub nr. (...) de BNP (...).
- bunul imobil – apartament situat în (...), înscris în CF nr. (...), număr cadastral (...) proprietatea subsemnatului/a / a (...), în temeiul contractului de ipotecă autentificat sub nr. (...) de BNP (...).
- bunul imobil – teren situat în (...), înscris în CF nr. (...), număr cadastral (...) proprietatea subsemnatului/a / a (...), în temeiul contractului de ipotecă autentificat sub nr. (...) de BNP (...).
- etc.

Pentru considerentele mai sus expuse, vă solicit respectuos să constatați că subsemnatul/a întrunesc toate cerințele prevăzute de dispozițiile art. 4 din Legea nr. 77/2016 pentru admiterea prezentei cereri de chemare în judecată.

2. Subsemnatul/a am parcurs procedura prevăzută de dispozițiile art. 5 din Legea nr. 77/2016.

Subsemnatul/a menționez faptul că la data de (...) am transmis către pârâta (...) SA notificarea nr. (...) prin care am informat-o pe aceasta că:

- **în principal**, doresc negocierea clauzelor contractuale aferente contractului de credit nr. (...) astfel încât riscul izvorât din contract să fie suportat de ambele părți contractante și nu numai de subsemnatul, prin eliminarea clauzelor abuzive (clauzele instituind comisioane abuzive, clauza privind dobânda variabilă în funcție de modificările intervenite pe piața financiară, clauzele privind suportarea în mod exclusiv de către consumator a riscului valutar și nu numai) și prin adaptarea soldului creditului la valoarea de piață a bunului adus în garanție ca urmare a devalorizării bunurilor imobile, iar
- **în subsidiar**, în situația în care nu se va fi ajuns la o înțelegere în termen de 30 de zile de la data primirii notificării, în sensul celor anterior menționate, vom transmite pârâtei dreptul de proprietate asupra bunurilor ipotecate, punându-i în vedere să se

prezinte în data de (...), orele (...) la BNP (...) cu sediul în (...) în vedere perfectării actului translativ de proprietate.

Pârâta (...) SA nu a dat curs solicitării subsemnatului/ ei în sensul că, nu m-a invitat nici la negocieri și nici nu s-a prezentat la sediul BNP (...) în zilele și la orele menționate în notificare.

(doar dacă e cazul) Mai mult, la data de (...) a formulat contestație în temeiul art. 7 din Legea nr. 77/2016. Contestația se află pe rolul Judecătoriei (...) cu termen la data de (...).

(aici se va detalia de către fiecare reclamant situația de fapt a fiecăruia, spre ex: au fost purtate negocieri însă nu s-a ajuns la o înțelegere întrucât banca nu a vrut să renunțe la clauzele abuzive, nu a fost realizată conversia creditului, nu s-a adaptat soldul astfel încât consumatorul să își poată permite achitarea ratei lunare, au fost introduse clauze abuzive ascunse etc. ; nu s-a formulat contestație dar banca nici nu s-a prezentat la notar etc.).

3. Cererea de chemare în judecată formulată de subsemnatul/a este întemeiată.

Având în vedere că pârâta (...) SA nu s-a conformat dispozițiilor prevăzute de art. 5 din Legea nr. 77/2016, apreciez că sunt întrunite toate condițiile pentru admiterea prezentei cereri de chemare în judecată.

Conform prevederilor art. 3 din Legea nr. 77/2016 „consumatorul are dreptul de a i se stinge datoriile izvorâte din contractele de credit cu tot cu accesorii, fără costuri suplimentare, prin darea în plată a imobilului ipotecat în favoarea creditorului, dacă în termenul prevăzut la art. 5 alin. (3) părțile contractului de credit nu ajung la un alt acord”.

Potrivit art. 8 alin. (1) din Legea nr. 77/2016 „în situația în care creditorul nu se conformează dispozițiilor prevăzute de prezenta lege, debitorul poate cere instanței să se 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.”

Având în vedere că subsemnatul/a îndeplinesc cerințele cumulative prevăzute de dispozițiile art. 4 din Legea nr. 77/2016 și am notificat pârâta în conformitate cu prevederile art. 5 din Legea nr. 77/2016 iar aceasta nu a dat curs solicitării subsemnatului/ei și nu s-a prezentat în datele menționate în cuprinsul notificării nr. (...) la BNP cu sediul în (...), apreciez că mă regăsesc în ipoteza prevăzută de textul de lege mai sus enunțat.

În considerarea acestui aspect solicit Onoratei Instanțe să constate stingerea obligațiilor născute în sarcina subsemnatului/ei în temeiul contractului de credit nr. (...) și să pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic de înstrăinare și prin care să se transfere dreptul de proprietate asupra imobilului/imobilelor situat/ situate în (...) în patrimoniul pârâtei (...) SA.

În soluționarea prezentei cereri, vă solicit respectuos să aveți în vedere și situația specială în care mă regăsesc, situație care nu îmi mai permite continuarea plății ratelor de credit în cuantumul menționat în contractul de credit nr. (...) încheiat cu pârâta (...) SA.

Pentru toate aceste considerente, solicităm Onoratei Instanțe să pronunțe o hotărâre prin care:

- să constate stingerea obligațiilor născute din contractul de credit ipotecar nr. (...) încheiat de subsemnatul/a cu pârâta (...) SA.
- să pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic de înstrăinare a imobilului/imobilelor *(în situația în care sunt ipotecate mai multe bunuri se vor menționa toate, astfel cum sunt identificate în contractul de ipotecă), situat/e în (...) din patrimoniul subsemnatului/ei, acesta urmând a trece din patrimoniul subsemnaților în patrimoniul pârâtei (...) SA.*
- să oblige pârâta să suporte toate costurile pentru acest transfer de drept de proprietate, inclusiv, dar fără a se limita la: taxele cadastrale, cheltuielile de intabulare, impozitele și taxele locale aferente;
- să oblige pârâta la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de prezentul litigiu.

În temeiul art. 223 alin. (3) NCPC, solicităm judecarea prezentei cauze și în lipsa noastră.

În drept, art. 4 și urm. din Legea nr. 77/2016, prevederile Legii nr. 193/2000, OG nr. 21/1992 și art. 194 și urm. din Noul Cod de Procedură Civilă.

În probațiune, solicităm încuviințarea probei cu înscrisuri.

Anexăm prezentei, în două exemplare, conformare cu originalul, următoarele înscrisuri:

- Contractul de credit nr. (...) încheiat cu pârâta (...) SA. *(se anexează și eventuale acte adiționale, dacă există).*
- Contractul de ipotecă nr. (...) încheiat între (...) și pârâta (...) SA.
- Notificarea nr. (...) transmisă de subsemnatul/a pârâtei (...) SA.
- Corespondența purtată de subsemnatul/a cu pârâta în perioada ulterioară transmiterii notificării *(dacă există).*
- Certificat de cazier judiciar.

Cu considerație,
(Reclamantul)