

Cauza C-598/21

**Rezumatul cererii de decizie preliminară întocmit în temeiul articolului 98
alineatul (1) din Regulamentul de procedură al Curții de Justiție**

Data depunerii:

28 septembrie 2021

Instanța de trimitere:

Krajský súd v Prešove (Slovacia)

Data deciziei de trimitere:

13 septembrie 2021

Reclamanți:

SP

CI

Pârâtă:

Všeobecná úverová banka a.s.

Obiectul litigiului

Protecția consumatorilor – Întârziere la plată – Exigibilitate anticipată – Proportionalitate în raport cu valoarea creditului – Credit fără scop convenit – Executarea dreptului de garanție prin intermediul vânzării la licitație voluntară (privată) de bunuri imobile – Pierderea dreptului de proprietate

Obiectul și temeiul juridic al cererii de decizie preliminară

Întrebările preliminare se referă la compatibilitatea executării dreptului de garanție asupra bunurilor imobiliare prin licitație voluntară, a exigibilității anticipate a împrumuturilor, a încheierii de noi împrumuturi succesive pentru acoperirea împrumuturilor anterioare și a costurilor împrumutului [, pe de o parte,] cu Carta drepturilor fundamentale, Directiva 93/13/CEE a Consiliului, Directiva 2005/29/CE a Parlamentului European și a Consiliului și Directiva 2008/48/CE a Parlamentului European și a Consiliului și cu jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene[, pe de altă parte].

Întrebările preliminare

1. Articolul 47 coroborat cu articolele 7 și 38 din Carta Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene (denumită în continuare „carta”), Directiva 93/13/CEE a Consiliului din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii (denumită în continuare „Directiva 93/13 privind clauzele abuzive”), Directiva 2005/29/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 11 mai 2005 privind practicile comerciale neloiale ale întreprinderilor de pe piața internă față de consumatori și de modificare a Directivei 84/450/CEE a Consiliului, a Directivelor 97/7/CE, 98/27/CE și 2002/65/CE ale Parlamentului European și ale Consiliului și a Regulamentului (CE) nr. 2006/2004 al Parlamentului European și al Consiliului (denumită în continuare „Directiva 2005/29 privind practicile comerciale neloiale”), precum și principiul efectivității dreptului Uniunii Europene trebuie interpretate în sensul că se opun unei reglementări precum cea de la articolul 53 alineatul 9 și de la articolul 565 din Občiansky zákonník (Codul civil), conform căreia, în cazul exigibilității anticipate, nu se ține seama de proporționalitatea acestei acțiuni, în special de gravitatea încălcării obligațiilor aflate în sarcina consumatorilor în raport cu valoarea și cu durata creditului?

2. În cazul în care la răspunsul la prima întrebare este negativ (altfel spus, în cazul în care nu se opun), instanța de trimitere adresează următoarele întrebări:

2.a) Articolul 47 coroborat cu articolele 7 și 38 din Cartă, Directiva 93/13 privind clauzele abuzive, Directiva 2005/29/CE privind practicile comerciale neloiale, precum și principiul efectivității dreptului Uniunii Europene se opun unei

jurisprudențe care, în esență, nu suspendă executarea unui drept de garanție prin vânzare la licitație privată a unui bun imobiliar care constituie locuința consumatorilor sau chiar a altor persoane și, în același timp, nu ia în considerare gravitatea încălcării obligației aflate în sarcina consumatorului în raport cu valoarea creditului și cu durata acestuia, chiar și atunci când există o altă modalitate de achitare a creanței creditorului, și anume prin intermediul unei proceduri de executare judiciară în cadrul căreia vânzarea unei locuințe grevate de un drept de garanție nu face obiectul unui drept de preferință?

2.b) Articolul 3 alineatul (1) din Directiva 2005/29 privind practicile comerciale neloiale trebuie interpretat în sensul că protecția consumatorilor împotriva practicilor comerciale neloiale în contractele de credit de consum acoperă toate mijloacele de achitare a creanței unui creditor, inclusiv încheierea unui nou contract de credit convenit pentru a acoperi obligațiile care decurg dintr-un credit anterior?

2.c) Directiva 2005/29 privind practicile comerciale neloiale trebuie interpretată în sensul că este considerată practică comercială neloială și comportamentul unui creditor profesionist care acordă în mod repetat credite unui consumator care nu este în măsură să ramburseze împrumuturile, astfel încât rezultă un lanț de credite pe care creditorul profesionist nu le plătește efectiv consumatorului, ci le reține pentru a acoperi creditele anterioare și costul total al creditelor?

2.d) Articolul 2 alineatul (2) litera (a) din Directiva 2008/48/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind contractele de credit de consum și de abrogare a Directivei 87/102/CEE a Consiliului (denumită în continuare „Directiva 2008/48 privind contractele de credit de consum”) coroborat cu considerentul (10) al directivei menționate trebuie interpretat în sensul că nu exclude aplicarea acestei directive nici chiar în cazul unui credit care are toate caracteristicile unui credit de consum, al cărui scop nu a fost convenit și pe care, cu excepția unei părți ne semnificative, creditorul l-a alocat pentru a rambursa credite de consum anterioare, și în condițiile în care s-a convenit un drept de garanție asupra unui bun imobil?

2.e) Hotărârea Curții de Justiție a Uniunii Europene din 21 aprilie 2016, Radlinger și Radlingerová, C-377/14, ECLI:EU:C:2016:283, trebuie interpretată în sensul că se aplică și unui contract de credit acordat unui consumator, în cazul în care, în temeiul acestui contract, o parte din creditul acordat este destinată acoperirii costurilor creditorului?

Dispoziții de drept al Uniunii și jurisprudența Curții invocate

Carta Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene: articolele 7, 38 și 47

Directiva 93/13/CEE a Consiliului privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii: considerentele al doisprezecelea – al paisprezecelea, al

șaisprezecelea, al douăzecilea, al douăzeci și unulea – al douăzeci și patrulea; articolele 1 și 3, articolul 4 alineatul (1), articolul 6 alineatul (1), articolele 7 și 8.

Directiva 2008/48/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind contractele de credit pentru consumatori și de abrogare a Directivei 87/102/CEE a Consiliului: considerentul (10), articolul 1, articolul 2 alineatul (2) litera (a), articolul 3 literele (g), (h) și (l) și articolul 23.

Directiva 2005/29/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind practicile comerciale neloiale: articolul 2 literele (c) – (e) și (k), articolele 3, 5, 6, 7, 11 și 13.

Hotărârea Curții din 21 aprilie 2016, C-377/14, ECLI:EU:C:2016:283; în special, punctul 3 [din dispozitiv].

Dispozițiile de drept național invocate

Občiansky zákonník (Codul civil)

Articolul 53 privind clauze abuzive în contractele încheiate cu consumatorii

Articolul 151h alineatul 6, articolul 151j alineatul 1 și articolul 151m definesc anumite condiții pentru executarea dreptului de garanție

Articolul 565 reglementează rambursarea întregii creanțe din cauza neplății uneia dintre rate

Zákon č. 129/2010 o spotřebitel'ských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Legea nr. 129/2010 privind creditele de consum și alte credite și împrumuturi acordate consumatorilor și de modificare a anumitor legi)

Zákon č. 258/2001 Z.z. o spotřebitel'ských úveroch (prvý zákon o spotřebitel'ských úveroch) [Legea nr. 258/2001 privind creditele de consum (Prima lege privind creditele de consum)]

Articolul 4 alineatul 2 reglementează clauzele specifice ale contractului de credit de consum

Articolul 4 alineatul 3 ultima teză prevede o sancțiune pentru neîndeplinirea obligației de a menționa clauzele specifice ale unui contract de credit de consum

Zákon 527/2002 Z.z. o dobrovol'ných dražbách (Legea nr. 527/2002 privind licitațiile voluntare)

Articolul 6 alineatul 1 prima teză definește organizatorul licitației.

Zákon 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (Legea nr. 160/2015 – Codul de procedură civilă)

Articolul 325 alineatul 1 și alineatul 2 litera d) – reglementarea măsurilor provizorii

Zákon 233/1995 Z.z. Exekučný poriadok (Legea nr. 233/1995 – Codul procedurilor de executare)

Articolul 61g – cererea debitorului de a rambursa în rate, articolul 63 – modalități de executare silită

Prezentarea succintă a situației de fapt și a procedurii

- 1 Pârâta Všeobecná úverová banka, a.s. (denumită în continuare „banca VUB”) și societatea Consumer Finance Holding a.s. (denumită în continuare „CFH”) au fost legate economic în trecut. CFH a gestionat împrumuturi pentru banca VUB. Atât VUB, cât și CFH au acordat în trecut credite de consum reclamanților. Doamna SP și domnul CI (denumiți în continuare „reclamanții”) au contractat un credit de consum la CFH încă din anul 2004. Ulterior, aceștia au încheiat alte contracte de credit de consum. Reclamanții nu au putut rambursa împrumuturile, motiv pentru care VUB le-a acordat noi împrumuturi, pe care însă nu le-a plătit reclamanților, ci și le-a plătit direct ei înseși pentru a acoperi creanțele aferente creditelor de consum anterioare. VUB Bank a determinat unilateral cuantumul creanței.
- 2 În timp ce în anul 2004 reclamanții au contractat un credit de consum în valoare de 18 000 de coroane slovace (597,49 EUR), ultimul împrumut le-a fost acordat de VUB în temeiul contractului din 9 februarie 2012 intitulat „Hypo Pôžička”, pentru suma de 30 221,50 EUR cu scadența în anul 2032 (denumit în continuare „împrumutul în litigiu”).
- 3 Aproape întregul împrumut în litigiu a fost utilizat de banca VUB pentru a acoperi creditele de consum anterioare acordate în anul 2004, mai exact atât creditele de consum acordate de banca VUB, cât și împrumuturile acordate de CFH. O parte a împrumutului în litigiu a fost utilizată de VUB pentru CFH „pentru acoperirea costurilor asociate cu acordarea împrumutului în litigiu”. Scopul împrumutului în litigiu nu este specificat în contract. VUB susține că împrumutul în litigiu nu beneficiază de protecția oferită de normele creditului de consum.
- 4 Tot în perioada anterioară anului 2012, VUB a acordat reclamanților împrumuturi care au fost folosite pentru acoperirea creanțelor anterioare. De exemplu, într-un contract de credit de consum din 23 noiembrie 2009, VUB a acordat reclamanților un împrumut de 25.156,98 EUR pentru dobânzi și costuri de 24.593,60 EUR, iar acest împrumut este menționat și în contractul referitor la împrumutul în litigiu. Există îndoieli cu privire la legitimitatea dobânzii, printre altele, din cauza neîndeplinirii cerințelor contractului în temeiul Legii nr. 258/2001 Z.z. (Prima lege privind creditul de consum).

- 5 O trăsătură caracteristică a împrumutului în litigiu de la VUB este aceea că este garantat printr-un drept de garanție asupra bunurilor imobiliare – o casă familială în care locuiesc reclamantii și alte persoane. După acordarea împrumutului în litigiu (la data de 9 februarie 2012), reclamantii au fost în incapacitate de plată cu rate de credit în valoare de 1 106,50 euro. Banca VUB a declarat împrumutul exigibil în totalitate (la 13 ianuarie 2013) ca urmare a nerambursării creditului. În termenii contractuali ai împrumutului în litigiu s-a convenit exigibilitatea anticipată a împrumutului. Această dispoziție era cuprinsă în articolul VI punctele 42 și 42.1. Ca unice condiții pentru declararea exigibilității anticipate, legea prevede **o întârziere de trei luni a plăților** și somația ulterioară, împreună cu acordarea unui termen suplimentar de cincisprezece zile. Ulterior, la 12 aprilie 2013, VUB a anunțat executarea dreptului de garanție prin vânzarea prin licitație voluntară a casei familiei reclamantilor, a cărei valoare este de cel puțin **treizeci de ori mai mare** decât suma pentru care banca a inițiat procedura aferentă declarării exigibilității anticipate a împrumutului și vânzarea ulterioară a locuinței.
- 6 Reclamantii au formulat o acțiune în fața Okresný súd Prešov (Tribunalul districtual din Presov, denumit în continuare „tribunalul districtual”) pentru a suspenda executarea dreptului de garanție prin intermediul unei licitații voluntare. Reclamantii acuză banca, printre altele, că prin încheierea contractelor de împrumut le-a încălcat drepturile garantate de dreptul Uniunii Europene. În primă instanță, tribunalul districtual a respins cererea. Potrivit tribunalului districtual, practic nu existau obstacole în calea vânzării locuinței familiei reclamantilor în cadrul unei proceduri extrajudiciare.
- 7 În urma căii de atac formulate de reclamantii, Krajský súd v Prešove (Tribunalul Presov, denumit în continuare „tribunalul regional”) a anulat hotărârea și a statuat că lipsa de proporționalitate constituia un obstacol în calea licitației voluntare a casei familiei reclamantilor. Potrivit tribunalului regional, vânzarea locuinței familiale a reclamantilor este disproporționată, întrucât există o altă modalitate de executare a dreptului de garanție, și anume într-o procedură de executare silită în care creanța băncii VUB poate fi satisfăcută fără ca reclamantii să piardă dreptul de proprietate asupra locuinței familiei. Tribunalul regional a luat act de încălcarea legislației privind protecția consumatorilor.
- 8 Ulterior, printr-o a doua hotărâre, tribunalul districtual a respins din nou cererea. Acesta a făcut referire la Hotărârea Curții de Justiție a Uniunii Europene în cauza C-34/13, potrivit căreia clauzele abuzive nu se opun vânzării proprietății rezidențiale a reclamantilor în cursul procedurii extrajudiciare pentru executarea dreptului de garanție. Tribunalul districtual a acordat prioritate hotărârii Najvyšší súd Slovenskej republiky (Curtea Supremă a Republicii Slovace) într-o altă cauză în care această instanță nu a recunoscut *ex ante* protecția consumatorului prin întreruperea vânzării extrajudiciare a proprietății rezidențiale a unui consumator prin licitație voluntară.
- 9 Reclamantii au formulat apel, solicitând suspendarea executării dreptului de garanție prin intermediul licitației voluntare și invocând printre altele încălcarea

drepturilor lor în calitate de consumatori și încălcarea dreptului lor la locuință în cazul vânzării locuinței familiei.

Motivare succintă a trimiterii preliminare

- 10 În executarea dreptului de garanție, Republica Slovacă nu a prevăzut în mod expres o cerință care să țină seama de circumstanțele pe care Curtea de Justiție a Uniunii Europene le-a considerat relevante în Hotărârea sa din cauza C-415/11, Mohamed Aziz, punctul 73: *„Mai precis, în ceea ce privește, mai întâi, clauza referitoare la exigibilitatea anticipată în contractele de lungă durată pentru încălcarea de către debitor a obligațiilor sale pe o perioadă limitată, instanța de trimitere are sarcina de a verifica în special, astfel cum a arătat avocatul general la punctele 77 și 78 din concluzii, dacă posibilitatea vânzătorului sau a furnizorului de a declara exigibil tot împrumutul depinde de neexecutarea de către consumator a unei obligații care prezintă un caracter esențial în cadrul raportului contractual în cauză, dacă această posibilitate este prevăzută pentru situațiile în care o asemenea neexecutare prezintă un caracter suficient de grav în raport cu durata și cu suma împrumutată, dacă posibilitatea respectivă derogă de la normele aplicabile în materie și dacă dreptul național prevede mijloace adecvate și eficiente care să permită consumatorului supus aplicării unei asemenea clauze să remedieze efectele respectivei exigibilități a împrumutului”*.
- 11 Instanța de trimitere consideră că instituția vânzării prin licitație voluntară (privată) este relevantă și din punct de vedere al dreptului consumatorilor. Problema constă în chestiunea juridică a proporționalității licitațiilor voluntare, care nu este rezolvată de jurisprudență. Dacă nu ar trebui respectat principiul proporționalității, s-ar tolera o licitație voluntară a bunurilor imobiliare ale consumatorului, inclusiv a locuinței acestuia, ca urmare a oricăror încălcări, chiar minore, ale obligațiilor consumatorului.
- 12 Este cert că protecția consumatorilor nu este absolută. Locuințele consumatorilor pot fi, de asemenea, vândute fără proceduri judiciare, în pofida clauzelor contractuale abuzive (C-34/13).
- 13 În Republica Slovacă există două modalități de executare a dreptului de garanție. Prima este vânzarea obiectului garanției prin intermediul unei licitații voluntare. Această licitație este realizată de o persoană fizică – un profesionist. Creditorul stabilește unilateral cuantumul creanței. Un alt profesionist – adjudecătorul, vinde de obicei locuința consumatorului fără nicio procedură judiciară și fără o evaluare obiectivă a cuantumului creanței și a proporționalității vânzării la licitație a locuinței consumatorului. În pofida dezacordului consumatorilor, legislația definește această licitație ca fiind „voluntară”.
- 14 A doua modalitate admisibilă de executare a dreptului de garanție o constituie procedura judiciară de executare silită în temeiul Legii nr. 233/1995 – Codul procedurilor de executare. Aceasta este precedată de un control judiciar al clauzelor contractuale în temeiul căruia instanța poate autoriza rambursarea în

rate, și astfel trebuie să țină seama din oficiu de protecția consumatorilor în temeiul tuturor directivelor menționate anterior. Creditorul poate prezenta o hotărâre judecătorească ulterioară unui executor judecătoresc, care de asemenea poate autoriza rambursarea în rate, poate sechestra bunurile mobile ale consumatorului, numerarul său din bănci și alte creanțe, poate dispune reținerii asupra salariului consumatorului și, de asemenea, poate dispune vânzarea de bunului imobiliar în care consumatorul are locuința.

- 15 Încă de la prima vedere, există o diferență semnificativă între modalitățile de executare a dreptului de garanție indicate. În ambele proceduri, locuința consumatorului poate fi vândută, însă în cadrul procedurii de executare judiciară, consumatorului i se poate permite să plătească creanța în rate, această procedură permițând și lichidarea penalităților pentru întârzierea efectuării plăților. În special, în cazul împrumuturilor pe termen lung, aceasta oferă posibilitatea de a ajusta nivelul ratelor inițiale ale împrumutului până la sfârșitul duratei creditului. În acest mod, creditorul va fi plătit la termenul convenit cu consumatorul, iar consumatorul își va păstra locuința.
- 16 Procedura de licitație voluntară nu oferă astfel de garanții. Procedura de licitație voluntară nu poate nici să fie întreruptă de existența unor proceduri judiciare privind clauzele abuzive. În cazul în care licitația are loc, consumatorul pierde dreptul de proprietate asupra locuinței și este obligat să o părăsească imediat. Procedurile judiciare *ex post* (post-licitație) pentru anularea unei licitații sunt deosebit de dramatice pentru consumatori după pierderea dreptului de proprietate.
- 17 În același timp, protecția împotriva ingerințelor disproporționate în ceea ce privește drepturile consumatorilor, inclusiv la locuință, este deosebit de importantă *ex ante*, înainte de organizarea licitației și, întrucât dreptul material nu reglementează nicio altă posibilitate de protecție *ex ante*, se are în vedere doar o **acțiune de suspendare a executării dreptului de garanție** în procedura de licitație voluntară. Pe de o parte, o hotărâre prin care se impune o obligație nu beneficiază de autoritatea de lucru judecat, dar, pe de altă parte, permite creditorului o a doua modalitate de executare a dreptului de garanție prin licitație în cadrul procedurii de executare silită.
- 18 Creditorii invocă rapiditatea procesului de vânzare a obiectului garanției într-o procedură de licitație voluntară, dar sensul și scopul contractului de credit nu constau în efectuarea de tranzacții imobiliare, ci de a acorda consumatorilor credit, fără clauze contractuale abuzive și practici comerciale neloiale, pentru a asigura o calitate mai bună a vieții consumatorilor.
- 19 Legislația slovacă permite declararea exigibilității anticipate **fără a se examina dacă consumatorul a încălcat o obligație semnificativă**, dacă o astfel de neîndeplinire a obligației este **suficient de gravă în raport cu perioada de rambursare și valoarea împrumutului, dacă legislația națională prevede măsuri adecvate și eficiente care să permită consumatorului să neutralizeze efectele exigibilității anticipate.**

- 20 Instanța de trimitere consideră că, dacă legea ar fi impus în vederea exigibilității anticipate împrejurări precum cele menționate de Curte la punctul 73 din Hotărârea Aziz C-415/11, creditorul ar fi putut impune penalități, ar fi putut, de asemenea, să inițieze o procedură judiciară și să solicite plata obligatorie a ratelor cu valoare mai scăzută, dar cu siguranță nu ar fi putut iniția vânzarea locuinței familiei reclamanților din cauza unei încălcări minore a obligației de plată.
- 21 O reglementare mai proporțională ar permite, de asemenea, revendicarea drepturilor și controlul din oficiu al clauzelor contractuale abuzive și al practicilor comerciale neloiale. Totuși, potrivit jurisprudenței prezentate, vânzarea unei case de familie prin licitație voluntară nu poate fi oprită prin interzicerea desfășurării respectivei licitații.
- 22 Instanța de trimitere arată că împrumutul în litigiu și creditele de consum anterioare au fost utilizate pentru achitarea unor împrumuturi anterioare. Este clar că reclamanților li s-au acordat în mod repetat credite de consum, deși nu aveau venituri suficiente.
- 23 Instanța de trimitere nu vede niciun motiv pentru a exclude circumstanțe precum rambursarea creditelor de consum din speță din sfera de aplicare a Directivei 2005/29. De asemenea, instanța consideră că aceste practici comerciale neloiale nu ar trebui excluse de la controlul judiciar în temeiul Directivei 2005/29. În caz contrar, s-ar produce o contradicție logică, întrucât perioada de evaluare a practicilor neloiale într-o tranzacție comercială de credit de consum ar expira înainte de rambursarea efectivă a creditului de consum. Instanța de trimitere arată că articolul 3 din Directiva 2005/29/CE recomandă protecția nu numai înainte și în timpul încheierii unei tranzacții comerciale, **ci și după încheierea unei tranzacții comerciale**. În cazul în care rambursarea creditului de consum nu se încadrează în perioada „în cursul încheierii unei tranzacții comerciale”, atunci se încadrează în perioada „după încheierea unei tranzacții comerciale”. Instanța menționată adaugă că, deși practicile comerciale neloiale nu au un impact direct asupra nulității unei tranzacții juridice, ele au impact asupra aprecierii caracterului abuziv al clauzelor contractuale ca una dintre circumstanțe în sensul articolului 4 alineatul (1) din Directiva 93/13.
- 24 Potrivit instanței de trimitere, scopul creditului de consum nu ar trebui să fie faptul că, în mod recurent, împrumuturile nu sunt plătite consumatorilor, ci sunt reținute de creditor pentru a-și acoperi propriile creanțe din împrumuturi anterioare. O astfel de utilizare a împrumutului este complet inutilă, având în vedere obiectivul Directivei 2008/48/CE.
- 25 Instanța de trimitere arată că contractul de împrumut în litigiu nu precizează obiectul creditului și că acesta conține cerințele contractului de credit de consum. Singura circumstanță menită să excludă împrumutul în litigiu din domeniul de aplicare al directivei menționate este garantarea cu bunuri imobiliare.

- 26 Împrumutul în litigiu nu este însă un credit ipotecar și nici un credit pentru investiții imobiliare sau locuințe. Garanția imobiliară este destinată plății creditelor de consum anterioare.
- 27 Instanța de trimitere nu constată nicio diferență economică practică între împrumutul în litigiu și creditele de consum care au precedat împrumutul în litigiu. Întrucât împrumutul în litigiu urmează să fie utilizat pentru achitarea creditelor de consum anterioare, există, așadar, o legătură foarte strânsă între scopul încheierii contractelor pentru împrumutul în litigiu și creditele anterioare de consum pentru care a fost acordat împrumutul în litigiu.
- 28 În ceea ce privește ultima întrebare, aceea dacă Hotărârea C-377/14 din 21 aprilie 2016, în cauza Radlinger și Radlingerová trebuie interpretată în sensul că se aplică și unui contract de acordare a unui credit de consum în cazul în care, în temeiul unui astfel de contract, o parte din creditul acordat este destinat să acopere costurile creditorului, acesta va fi una dintre circumstanțele care determină valoarea creanței pentru recuperarea căreia a fost inițiat procesul de vânzare a locuinței reclamanților. VUB consideră că sumele în litigiu au fost efectiv plătite reclamanților și le-a inclus în cuantumul împrumutului în litigiu acordat efectiv reclamanților.