

©Documentul a fost pus la dispoziție cu sprijinul Consiliului Superior al Magistraturii din România (www.csm1909.ro) și R.A. „Monitorul Oficial” (www.monitoruloficial.ro). Permișiunea de a republica această traducere a fost acordată exclusiv în scopul includerii sale în baza de date HUDOC.

©The document was made available with the support of the Superior Council of Magistracy of Romania (www.csm1909.ro) and R.A. „Monitorul Oficial” (www.monitoruloficial.ro). Permission to re-publish this translation has been granted for the sole purpose of its inclusion in the Court’s database HUDOC.

Emitent CURTEA EUROPEANĂ A DREPTURILOR OMULUI
Publicată în : MONITORUL OFICIAL nr. 325 din 18 mai 2010

HOTĂRÂREA
din 7 februarie 2008,
definitivă la 7 mai 2008,
în Cauza Arsenovici împotriva României
(Cererea nr. 77.210/01)

În Cauza Arsenovici împotriva României,

Curtea Europeană a Drepturilor Omului (Secția a treia), statuând în cadrul unei camere formate din: Boštjan M. Zupančič, președinte, Corneliu Bîrsan, Elisabet Fura-Sandström, Alvina Gyulumyan, David Thór Björgvinsson, Ineta Ziemele, Isabelle Berro-Lefèvre, judecători, și Santiago Quesada, grefier de secție,

după ce a deliberat în camera de consiliu la data de 17 ianuarie 2008,

pronunță următoarea hotărâre, adoptată la această dată:

PROCEDURA

1. La originea cauzei se află o cerere (nr. 77.210/01) îndreptată împotriva României, prin care un cetățean al acestui stat, doamna Zoe Delia Arsenovici (*reclamanta*), a sesizat Curtea la data de 28 februarie 2001 în temeiul art. 34 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale (*Convenția*).

2. Reclamanta este reprezentată de I.-G. Bârsan, avocat în București. Guvernul român (*Guvernul*) este reprezentat de agentul său, R. H. Radu, de la Ministerul Afacerilor Externe.

3. La data de 13 octombrie 2004, Curtea a hotărât să îi comunice cererea Guvernului. Invocând prevederile art. 29 § 3 din Convenție, Curtea a hotărât să se analizeze în același timp admisibilitatea și temeinicia cauzei.

ÎN FAPT

I. Circumstanțele cauzei

4. Reclamanta s-a născut în anul 1918 și locuiește în București.

5. Prin Sentința din data de 21 aprilie 1997, Judecătoria Sectorului 1 București a admis acțiunea reclamantei în revendicarea unui imobil naționalizat fără titlu de către stat în anul 1950. Prin neatacare, sentința a rămas definitivă.

6. La data de 22 decembrie 1997, primarul municipiului București a dat dispoziție direcției din primărie responsabile cu administrarea fondului imobiliar al orașului să îi restituie imobilul reclamantei și să radieze titlul de proprietate al statului din registrul de publicitate imobiliară.

7. La data de 20 ianuarie 1998, societatea comercială cu capital de stat S.C. „Herăstrău Nord” - S.A. (societatea H.), însărcinată cu administrarea fondului locativ al primăriei, a încheiat un contract de închiriere cu familia C., care ocupa un apartament în suprafață de 80 m² din imobilul în discuție în calitate de chiriaș al statului în baza unui contract încheiat în anul 1983. Noul contract, încheiat pentru perioada 18 aprilie 1994 - 18 aprilie 1999, era semnat de societatea H., ca „proprietar”, aceasta stabilind chiria lunară la suma de 326 lei românești (ROL), conform baremului stabilit prin Legea nr. 5/1973. Contractul, ce nu i-a fost comunicat reclamantei, nu menționa faptul că apartamentul în cauză nu se mai afla în patrimoniul statului.

8. Prin Procesul-verbal din 10 martie 1998, primăria l-a pus pe un mandatar al reclamantei în posesia apartamentului și l-a informat despre dreptul chiriașilor imobilului, conform Legii nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative (Legea nr. 17/1994), de a beneficia de o prelungire a contractelor lor de închiriere cu 5 ani. Conform afirmațiilor Guvernului, începând cu această dată, societatea H. a încetat să încaseze chirie pentru apartamentul locuit de familia C.

9. La data de 2 aprilie 1998, reclamanta, ca proprietar al imobilului, i-a informat pe chiriași, prin intermediul unui executor judecătoresc, despre propunerea sa de a încheia contracte de închiriere cu ea, statul nemaifiind locatorul lor. Toți chiriașii imobilului au fost de acord, cu excepția familiei C., care nu a dat niciun răspuns la notificarea reclamantei și care a refuzat orice contact cu ea, neplătindu-i nicio chirie.

10. La data de 26 mai 1998, reclamanta a sesizat Judecătoria Sectorului 1 București cu o acțiune în evacuare a familiei C. din apartamentul său, arătând că aceasta nu putea beneficia de prevederile legale în materie de protecție a chiriașilor, având în vedere că nu exista un contract de închiriere și că a refuzat să ia legătura cu ea. La cererea reclamantei, instanța le-a trimis soților C. un interogatoriu, însă aceștia au refuzat să îi răspundă.

11. Prin Sentința din data de 14 octombrie 1998, judecătoria a respins acțiunea în evacuare, în temeiul Legii nr. 17/1994. Instanța a constatat că familia C. dispunea de un contract de închiriere din data de 8 decembrie 1983, încheiat cu statul, și a statuat că Legea nr. 17/1994 prevedea obligația proprietarului de a-i menține în drepturi pe chiriași pentru o perioadă de 5 ani.

12. Prin Decizia din data de 3 noiembrie 1999, Tribunalul București a respins apelul reclamantei. Acesta a constatat că familia C. beneficia de un contract de închiriere valabil,

încheiat la data de 20 ianuarie 1998, și că nu fusese parte în procedura în revendicare a imobilului introdusă de reclamantă.

13. Reclamanta a formulat recurs împotriva Deciziei din data de 3 noiembrie 1999 în fața Curții de Apel București. Ea a subliniat că familia C. refuzase orice contact cu ea de aproape 3 ani, că contractul de închiriere încheiat în luna ianuarie 1998 cu societatea H. era nul și că instanțele sesizate cu soluționarea cauzei nu au dat eficiență consecințelor legale referitoare la refuzul familiei C. de a răspunde la interogatoriu, conform art. 225 din Codul de procedură civilă. Familia C. a menționat că este de acord să încheie un contract de închiriere cu reclamanta, cu condiția ca la stabilirea chiriei să se țină cont de veniturile sale. Familia C. a susținut că i-ar fi trimis reclamantei contravaloarea chiriei pentru 5 luni, inclusiv pentru luna mai 1998, dar nu a depus niciun document ca probă și nici nu a precizat modul de calcul sau data trimiterii chiriei.

14. Prin Decizia din data de 4 septembrie 2000, Curtea de Apel București a respins recursul reclamantei ca neîntemeiat. Instanța a constatat că familia C. beneficia de un contract de închiriere valabil, încheiat cu statul la data de 8 decembrie 1983, și că acest contract fusese prelungit în mod succesiv în baza legii, ultima oară conform Legii nr. 17/1994, aplicabilă în speță față de data introducerii acțiunii. Curtea de Apel București a constatat și intenția familiei C. de a încheia un contract de închiriere cu reclamanta, cu condiția să plătească o chirie adaptată veniturilor sale.

15. Prin adresele din 1 septembrie 2004 și 29 august 2007, reclamanta a comunicat grefei Curții că familia C. locuia încă în apartamentul respectiv, fără să fi încheiat vreun contract de închiriere cu ea. Conform afirmațiilor reclamantei, familia C. nu a plătit nicio sumă cu titlu de chirie până în luna martie 2004, stabilind apoi în mod unilateral suma pe care i-o plătea la cuantumul de 4,88 EUR și, în anul 2007, la cuantumul de circa 6 EUR, sume care erau în mod evident derizorii, având în vedere chiriile practicate pentru un apartament de 80 m² situat într-un cartier rezidențial din București.

II. Dreptul și practica interne pertinente

16. Partea esențială din reglementările interne relevante în materie, și anume extrase din Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași (*Legea nr. 5/1973*), Legea locuinței nr. 114/1996 (*Legea nr. 114/1996*), precum și Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe (*OUG nr. 40/1999*) și Legea nr. 241/2001 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe (*Legea nr. 241/2001*), este descrisă în Cauza *Radovici și Stănescu împotriva României* (cererile nr. 68.479/01, 71.351/01 și 71.352/01 conexate, §§ 53-59, Hotărârea din 2 noiembrie 2006).

17. Prevederile legale și jurisprudența internă citate mai jos sunt de asemenea relevante în speță.

A. Legea nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative (*Legea nr. 17/1994*)

18. Articolele relevante din această lege prevedeau următoarele:

Articolul 1

„Contractele de închiriere, indiferent de proprietar, privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, supuse normării și închirierii conform Legii nr. 5/1973 (...) aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a prezentei legi, se prelungesc de drept pe o perioadă de 5 ani, în aceleași condiții [ca cele stabilite prin Legea nr. 5/1973].”

Articolul 2

„Contractele de închiriere având ca obiect aceleași suprafețe prevăzute în art. 1, existente la 1 ianuarie 1988, precum și cele încheiate și expirate după 1 ianuarie 1988 se reînnoiesc, în aceleași condiții, dacă chiriașul ocupă și în prezent spațiul locativ care a făcut obiectul închirierii.”

19. În Decizia nr. 1.556 din 21 noiembrie 1997 și Decizia nr. 1.567A din 22 iunie 2000, Curtea de Apel București și Tribunalul Județean Brașov au statuat că prelungirea de drept, ce reiese din Legea nr. 17/1994, a contractelor de închiriere pentru spații cu destinația de locuință în aceleași condiții ca și cele stabilite prin Legea nr. 5/1973 însemna ca suma chiriei lunare datorate de fostul chiriaș la stat noului proprietar să rămână neschimbată.

20. Decizia nr. 1.567A din 22 iunie 2000, menționată mai sus, preciza, de asemenea, că între intrarea în vigoare a Legii nr. 17/1994 și cea a OUG nr. 40/1999 a existat un vid legislativ în măsura în care legea nu prevedea procedura prin care foștii proprietari cărora li s-au restituit bunurile naționalizate să poată încheia noi contracte de închiriere cu foștii chiriași ai statului.

B. Legea locuinței nr. 114/1996 (*Legea nr. 114/1996*)

21. Articolul 24 din această lege prevede următoarele: Chiriașul pierde dreptul de a ocupa spațiul ce face obiectul contractului de închiriere și este evacuat în următoarele cazuri: (...)

„d) Dacă, cu rea-credință, omite trei luni consecutiv să achite chiria sau cheltuielile de întreținere.

Evacuarea chiriașului în cazurile prevăzute de prezentul articol se face în baza unei hotărâri judecătorești.”

C. Jurisprudența internă referitoare la evacuarea chiriașilor statului din imobilele restituite foștilor proprietari și aplicarea OUG nr. 40/1999

22. OUG nr. 40/1999, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 241/2001, prevedea prelungirea de drept cu 5 ani a contractelor de închiriere referitoare la apartamente restituite foștilor lor proprietari. Astfel, instanțele interne au analizat cereri de evacuare a chiriașilor

introduse înainte și după 8 aprilie 2004, dată ce a marcat sfârșitul termenului de 5 ani menționat de OUG nr. 40/1999.

1. Jurisprudența instanțelor în ceea ce privește efectele OUG nr. 40/1999 înainte de data de 8 aprilie 2004

23. Prin Decizia nr. 4.193/2000, Curtea de Apel București a respins acțiunea în evacuare introdusă de un proprietar împotriva chiriașului statului care îi ocupa apartamentul. Aceasta a statuat că transferul de proprietate de la stat la fostul proprietar includea pentru acesta din urmă și obligația în rem, ce le aparținuse autorităților, de a-i asigura chiriașului dreptul de a folosi apartamentul conform prevederilor legale în vigoare. Or, acest proprietar nu respectase procedura prevăzută de OUG nr. 40/1999, aplicabilă în speță, deși chiriașul își exprimase intenția de a încheia un nou contract de închiriere. Într-o altă cauză, prin Decizia nr. 3.113/2000, Curtea de Apel București, întemeindu-se pe OUG nr. 40/1999, a admis cererea proprietarului unui apartament și a dispus evacuarea chiriașului său, care refuzase în mod repetat, în ciuda notificării ce îi fusese trimisă în baza prevederilor legale menționate mai sus, să încheie un contract de închiriere cu proprietarul.

24. Prin Decizia nr. 3.276/2000, Curtea de Apel București i-a respins unui proprietar acțiunea în evacuare intentată împotriva chiriașului său pe motivul că proprietarul neglijase să îi trimită chiriașului o notificare, așa cum prevedea OUG nr. 40/1999. Instanța a precizat că nerespectarea termenului de notificare prescris era sancționată de art. 11 din ordonanță, care prevedea că vechiul contract de închiriere se prelungea de drept și că proprietarul nu putea cere evacuarea chiriașului pentru neplata chiriei înainte de încheierea unui nou contract de închiriere.

2. Jurisprudența instanțelor în ceea ce privește efectele OUG nr. 40/1999 după data de 8 aprilie 2004

25. Prin Decizia din data de 10 noiembrie 2006, Curtea de Apel București a statuat că chiriașul care dispunea de un contract de închiriere prelungit ope legis până la data de 8 aprilie 2004 prin lipsa unei notificări conforme cu OUG nr. 40/1999 beneficia, în cazul repetării lipsei notificării, de o nouă prelungire a contractului său de închiriere pentru o perioadă de 5 ani, în temeiul art. 14 din ordonanță, cu excepția cazului în care renunța la beneficiul acordat de OUG nr. 40/1999 sau dacă ajungea la un acord cu proprietarul referitor la o altă durată a contractului de închiriere. Într-o altă cauză, prin Decizia din data de 18 aprilie 2006, Curtea de Apel București a statuat că, prin lipsa notificării formulate în condițiile de fond și formă ale OUG nr. 40/1999, contractul de închiriere în cauză era prelungit încă o dată pentru o perioadă de 5 ani.

D. Codul de procedură civilă

26. Art. 225 din Codul de procedură civilă prevede următoarele:

Dacă partea, fără motive temeinice, refuză să răspundă la interogator sau nu se înfățișează, instanța poate socoti aceste împrejurări ca o mărturisire deplină sau numai ca un început de dovadă în folosul părții potrivnice.

ÎN DREPT

I. Asupra pretensei încălcări a art. 1 din Convenție

27. Reclamanta susține că s-a produs o încălcare a dreptului său de proprietate, contrară art. 1 din Protocolul nr. 1, din cauza imposibilității prelungite în care s-a aflat de a folosi un apartament ce i-a fost retrocedat sau de a percepe chirie, imposibilitate ce a rezultat din aplicarea prevederilor legale adoptate de autorități în materie de contracte de închiriere pentru spații cu destinația de locuințe. Art. 1 din Protocolul nr. 1 prevede următoarele:

„Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor. ”

A. Asupra admisibilității

28. Guvernul invocă neepuizarea căilor de atac interne. În opinia sa, reclamanta ar fi trebuit să introducă împotriva chiriașilor, în baza art. 24 din Legea nr. 114/1996, o procedură de reziliere a contractului de închiriere și de evacuare întemeiată pe neplata chiriilor pentru mai mult de 3 luni consecutive. De asemenea, ea ar fi putut să ia legătura cu chiriașii, conform condițiilor de formă prevăzute de OUG nr. 40/1999, și în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a acestei ordonanțe, pentru a încheia un nou contract de închiriere sau, în caz de refuz din partea chiriașilor, pentru a cere evacuarea lor prin ordonanță președințială, conform art. 10 și 11 din această ordonanță. Guvernul face trimitere la o decizie rămasă definitivă, pronunțată de instanțele interne care au admis acțiunea în evacuare a unui chiriaș notificat conform OUG nr. 40/1999 (vezi paragraful 23 în fine de mai sus).

29. Reclamanta consideră că, în speță, calea invocată de Guvern în temeiul OUG nr. 40/1999 nu era aplicabilă deoarece acțiunea în evacuare pe care o introdusese împotriva chiriașilor se afla pe rolul instanțelor în momentul intrării în vigoare a acestei ordonanțe, care nu putea avea efect retroactiv.

30. Curtea amintește că, într-o cauză similară, a statuat deja că procedura de evacuare întemeiată pe art. 24 din Legea nr. 114/1996, invocată de Guvern, nu era eficientă (*Radovici și Stănescu împotriva României*, nr. 68.479/01, 71.351/01 și 71.352/01, §§ 62-66, 2 noiembrie 2006).

31. În ceea ce privește procedura prevăzută la art. 10 și 11 din OUG nr. 40/1999, susceptibilă să conducă la încheierea unui nou contract de închiriere sau, în lipsa unui răspuns, la evacuarea chiriașilor care ocupă apartamentul în baza unui contract de închiriere încheiat cu statul, Curtea observă că această procedură se bazează pe notificarea chiriașilor de către reclamantă, printr-un executor judecătoresc și în cel mult 30 de zile de la intrarea în vigoare a ordonanței, cu privire la propunerea sa de a încheia un nou contract de închiriere.

Or, Curtea observă că, la acea dată, procedura în evacuare pornită de reclamantă în urma unei prime notificări a chiriașilor, rămasă fără răspuns, se afla încă pe rol. În acest sens, ea reamintește că a statuat deja că Guvernul nu a furnizat elemente care să dovedească eficiența căii de care ar fi dispus proprietarul care a omis, voit sau din neglijență, să respecte condițiile de formă impuse de art. 10 alin. (1) din OUG nr. 40/1999 pentru încheierea unui nou contract de închiriere cu ocupanții imobilului său înainte de expirarea termenului de prelungire legală a contractelor (*Radovici și Stănescu*, menționată mai sus, § 80). Nimic nu îi permite Curții să se abată de la această concluzie, Guvernul neoferind exemple de jurisprudență care să permită să se conchidă în speță că, în ciuda prevederilor legale în cauză, exista o jurisprudență ce admitea acțiunile în evacuare introduse împotriva chiriașilor atunci când termenul de notificare prevăzut de OUG nr. 40/1999 nu a fost respectat de proprietari.

32. În aceste circumstanțe, Curtea consideră că Guvernul nu a demonstrat cu un grad suficient de certitudine existența unei căi de atac care să îi permită reclamantei să obțină evacuarea chiriașilor (vezi, *mutatis mutandis*, *Radovici și Stănescu*, menționată mai sus, §§ 62-66). Prin urmare, excepția Guvernului nu poate fi admisă.

33. Pe de altă parte, Curtea constată că acest capăt de cerere nu este vădit neîntemeiat în sensul art. 35 § 3 din Convenție. În plus, ea constată că acesta nu este afectat de niciun alt motiv de inadmisibilitate. Prin urmare, el trebuie declarat admisibil.

B. Asupra fondului

1. Argumentele părților

34. Guvernul admite că refuzul instanțelor naționale de a admite acțiunea în evacuare a familiei C. reprezintă o ingerință în dreptul reclamantei de a se folosi de apartamentul său, justificată din perspectiva celui de-al doilea alineat al art. 1 din Protocolul nr. 1 referitor la reglementarea folosinței bunurilor. În opinia Guvernului, această ingerință era prevăzută de lege, și anume de art. 2 din Legea nr. 17/1994, urmărirea un scop legitim de interes general, adică protecția intereselor chiriașilor în contextul crizei de locuințe ieftine, și nu era disproporționată față de acesta.

35. În ceea ce privește proporționalitatea ingerinței, Guvernul face referire la Cauza *Robitu împotriva României* [nr. 33.352/96, Decizia Curții din 20 mai 1998, Decizii și rapoarte (DR) 49, p. 67] și consideră că reclamanta ar fi putut obține evacuarea familiei C. pentru neplata chiriilor, chiar și în lipsa unui contract de închiriere în formă scrisă. Pe de altă parte, Guvernul susține că Legea nr. 17/1994 a reprezentat o soluție temporară în materie de locuințe și pune în evidență adoptarea de către autorități a OUG nr. 40/1999 care le permite proprietarilor să renegocieze clauzele contractului de închiriere, să le impună chiriașilor, sub anumite condiții, un schimb obligatoriu de locuință sau să ceară evacuarea lor de către instanțele judecătorești interne în cazul în care refuzau să încheie un contract de închiriere.

36. Reclamanta contestă argumentele Guvernului. Sprijinindu-se pe prevederile Codului civil referitoare la vânzarea bunului închiriat, ea susține că contractul de închiriere încheiat de autorități cu familia C. nu îi era opozabil deoarece nu fusese înregistrat legal,

neavând „dată certă“. În ceea ce privește OUG nr. 40/1999, ea consideră că aceste prevederi nu sunt aplicabile în speță deoarece procedura în evacuare se afla pe rolul instanțelor în momentul intrării în vigoare a acesteia.

2. Aprecierea Curții

37. Curtea reamintește că art. 1 din Protocolul nr. 1 prevede, înainte de toate și în mod special, că o ingerință a autorității publice în exercitarea dreptului la respectarea bunurilor trebuie să fie legală. În mod special, al doilea alineat al acestui articol, recunoscându-le statelor dreptul de a reglementa folosința bunurilor, impune condiția ca acest drept să se exercite prin adoptarea unor „legi“, principiul legalității presupunând existența unor norme de drept intern suficient de accesibile, precise și previzibile în ceea ce privește aplicarea lor (vezi, *mutatis mutandis*, *Broniowski împotriva Poloniei* [GC], nr. 31.443/96, § 147, CEDO 2004-V, cu alte referințe). În plus, Curtea este chemată să verifice dacă modul în care dreptul intern este interpretat și aplicat, chiar în caz de respectare a cerințelor legale, produce efecte conforme principiilor Convenției (*Beyeler împotriva Italiei* [GC], nr. 33.202/96, §§ 108-110, CEDO 2000-I).

38. Pe de altă parte, ingerința în dreptul de proprietate trebuie nu numai să urmărească un „scop legitim“, conform cu „interesul general“, ci și să păstreze un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul urmărit, prin orice măsură aplicată de stat, inclusiv măsurile menite să reglementeze folosința bunurilor unui individ. Este ceea ce exprimă noțiunea de „just echilibru“, care trebuie păstrat între cerințele interesului general al comunității și imperativele de apărare a drepturilor fundamentale ale individului. În cauze care se referă la funcționarea unei legislații de mare amploare privind locuințele, această apreciere poate să se refere nu numai la dimensiunea ingerinței statului în libertatea contractuală și relațiile contractuale pe piața locuințelor, ci și la existența unor garanții procedurale și a altor garanții menite să asigure că funcționarea sistemului și impactul său asupra drepturilor patrimoniale ale proprietarului nu sunt nici arbitrare și nici imprevizibile. Incertitudinea - indiferent că este de natură legislativă, administrativă sau că ține de practicile urmate de autorități - este un factor ce trebuie luat în considerare pentru a aprecia conduita statului. Într-adevăr, atunci când este în joc o chestiune de interes general, autoritățile publice sunt obligate să reacționeze în timp util, în mod corect și cu cea mai mare coerență (vezi, *mutatis mutandis*, *Broniowski*, menționată mai sus, § 151, și *Hutten-Czapska*, [GC], nr. 35.014/97, §§ 167-168, CEDO 2006-...).

39. În speță, Curtea constată că nu se contestă faptul că prevederile legale interne ce prelungesc de drept contractele de închiriere în scop locativ, și în special Legea nr. 17/1994, a cărei aplicare de către Curtea de Apel București a determinat menținerea familiei C. în apartamentul reclamantei, reprezintă o reglementare a folosinței bunurilor și că, prin urmare, are aplicabilitate al doilea alineat al art. 1 din Protocolul nr. 1 (*Hutten-Czapska*, menționată mai sus, §§ 160-161).

40. Curtea observă totuși că Legea nr. 17/1994 prevedea că, indiferent cine ar fi proprietarul, contractele de închiriere în scop locativ referitoare la locuințe a căror închiriere era reglementată prin Legea nr. 5/1973 erau prelungite de drept pentru o perioadă de 5 ani,

fără modificarea condițiilor contractuale. Reiterând că principiul legalității înseamnă și existența unor norme de drept intern suficient de accesibile, precise și previzibile în aplicarea lor, Curtea observă că, în anumite privințe, Legea nr. 17/1994 era lipsită de precizie. Și anume, această lege nu prevedea nicio procedură prin care foștii proprietari, cărora li s-au restituit bunurile naționalizate după intrarea în vigoare a legii, puteau încheia contracte de închiriere în scop locativ cu foștii chiriași ai statului și nici nu conținea vreo sancțiune în caz de refuz al acestora din urmă de a-i recunoaște ca proprietari și de a încheia contracte de închiriere (vezi paragrafele 18 și 20 de mai sus).

41. Curtea apreciază că, presupunând chiar că ingerința litigioasă a fost compatibilă cu condiția de legalitate, elementul de imprecizie constatat în Legea nr. 17/1994 și efectele sale trebuie luate în considerare în analiza conformității măsurii litigioase cu cerințele justului echilibru dintre interesele de față (vezi, *mutatis mutandis*, *Beyeler*, menționată mai sus, §§ 108 și 110).

42. În ceea ce privește scopul urmărit prin ingerința litigioasă, ca și Guvernul, Curtea admite că ingerința în cauză urmărea un scop legitim, conform cu interesul general, și anume protecția socială a chiriașilor într-o situația caracterizată prin criza de locuințe ieftine.

43. În ceea ce privește respectarea justului echilibru între interesele în cauză, Curtea reamintește că punerea la punct de către autoritățile naționale a unui sistem de protecție a chiriașilor nu este criticabil în sine, având în vedere în special marea marjă de apreciere prevăzută de cel de-al doilea alineat al art. 1 din Protocolul nr. 1. Totuși, din moment ce presupunea riscul de a-i impune locatorului o sarcină excesivă în ceea ce privește posibilitatea de a dispune de bunul său, autoritățile erau obligate să pună la punct proceduri sau mecanisme legislative previzibile și coerente, prevăzând anumite garanții pentru ca punerea lor în aplicare și incidența lor asupra dreptului de proprietate al locatorului să nu fie nici arbitrar, nici imprevizibile (*Radovici și Stănescu*, menționată mai sus, § 76).

44. Curtea nu poate fi de acord cu argumentul Guvernului în ceea ce privește proporționalitatea ingerinței în speță. Aceasta observă încă de la început că reclamanta nu a încheiat niciodată un contract de închiriere cu ocupanții apartamentului său, care locuiau acolo în baza unui contract de închiriere încheiat cu statul în anul 1983 și prelungit succesiv prin efectul prevederilor legale în materie de protecție a chiriașilor (vezi *Radovici și Stănescu*, menționată mai sus, § 78; *a contrario*, *Hutten-Czapska*, menționată mai sus, § 224). În ceea ce privește posibilitatea reclamantei de a obține evacuarea familiei C. chiar în lipsa unui contract de închiriere sub formă scrisă, Curtea reamintește că a constatat lipsa unor elemente care să confirme eficiența căilor de atac invocate de Guvern (vezi paragrafele 30-32 de mai sus).

45. Referitor la argumentul Guvernului întemeiat pe caracterul temporar al prevederilor Legii nr. 17/1994, Curtea reamintește că a statuat în alte cauze referitoare la concilierea intereselor antagoniste ale proprietarilor și ale chiriașilor că sarcina socială și financiară pe care o presupune transformarea și reforma domeniului locuinței într-o țară nu poate reveni unui anumit grup social, oricare ar fi importanța pe care o au interesele celui alt grup sau ale colectivității în ansamblul său (vezi, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*,

menționată mai sus, § 225, și *Radovici și Stănescu*, menționată mai sus, § 88 in fine). Or, Curtea observă în speță că Legea nr. 17/1994, pe care s-au întemeiat instanțele interne, nu numai că a prelungit cu 5 ani contractele de închiriere ale vechilor chiriași, dar - așa cum reiese din dreptul intern relevant - a și menținut în această perioadă aceleași condiții contractuale fixate prin Legea nr. 5/1973, inclusiv baremul de calcul al chiriei, fără a ține cont de inflația puternică pe care o cunoștea țara în perioada respectivă (vezi paragrafele 18 și 19 de mai sus).

46. În fine, Curtea apreciază că, având în vedere circumstanțele speței și jurisprudența sa în materie, nu se poate considera că intrarea în vigoare a OUG nr. 40/1999 a remediat situația reclamantei. Astfel, Curtea reamintește că a statuat deja că lacunele și prevederile defectuoase ale OUG nr. 40/1999 în cazul proprietarilor care nu au trimis notificări ocupanților apartamentelor lor în termenul prevăzut de OUG nr. 40/1999 din cauza litigiilor aflate pe rol împotriva acestora din urmă au avut ca efect impunerea unei sarcini disproporționate părților interesate (*Radovici și Stănescu*, menționată mai sus, § 88).

47. În lumina celor de mai sus, Curtea apreciază că restricțiile suferite de reclamantă timp de mai mulți ani în ceea ce privește folosința apartamentului său, și în special imposibilitatea în care s-a aflat de a-i obliga pe ocupanții acestuia să îi plătească o chirie din cauza prevederilor defectuoase și a lacunelor constatate în Legea nr. 17/1994 și în OUG nr. 40/1999, nu au menținut un just echilibru între protecția dreptului individului la respectarea bunurilor sale și cerințele interesului general.

Prin urmare, a avut loc încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1.

I. Asupra pretensei încălcări a art. 6 § 1 din Convenție

48. Reclamanta se plânde de interpretarea eronată a prevederilor legale aplicabile de către instanțele interne, care a dezavantajat-o față de cealaltă parte din procedura internă, de motivarea insuficientă a hotărârilor pronunțate și de refuzul de a lua în considerare lipsa răspunsului familiei C. la interogatoriu. Ea invocă dreptul său la un proces echitabil, protejat de art. 6 § 1 din Convenție, a cărui parte relevantă prevede următoarele:

„Orice persoană are dreptul la judecarea (...) cauzei sale, de către o instanță (...) care va hotărî (...) asupra încălcării drepturilor și obligațiilor sale cu caracter civil (...).”

49. Curtea reamintește că revine în primul rând instanțelor interne să interpreteze dreptul intern și să aprecieze probele administrate; în plus, dacă art. 6 § 1 obligă instanțele să își motiveze deciziile, această obligație nu poate fi înțeleasă ca și cum ar necesita un răspuns detaliat la fiecare argument (vezi *García Ruiz împotriva Spaniei* [GC], nr. 30.544/96, §§ 26 și 28, CEDO 1999-I).

50. În speță, Curtea constată că instanțele interne și-au întemeiat corect hotărârile pe motive ce nu păreau să fie arbitrare. În ceea ce privește refuzul familiei C. de a răspunde la întrebările adresate de Judecătoria Sectorului 1 București, Curtea observă că art. 225 din Codul de procedură civilă invocat de reclamantă nu le impune instanțelor sesizate cu o cauză să tragă vreo concluzie din refuzul părții de a răspunde la un interogatoriu, ci doar le oferă

această posibilitate. În fine, Curtea observă că nu s-a contestat faptul că reclamanta a beneficiat de o procedură contradictorie și că a putut să își prezinte argumentele în apărarea cauzei sale.

51. Rezultă că această parte a cererii trebuie respinsă din lipsă vădită de temei, pentru aplicarea art. 35 §§ 3 și 4 din Convenție.

III. Asupra aplicării art. 41 din Convenție

52. Conform art. 41 din Convenție:

„Dacă Curtea declară că a avut loc o încălcare a Convenției sau a protocoalelor sale și dacă dreptul intern al înaltei părți contractante nu permite decât o înlăturare incompletă a consecințelor acestei încălcări, Curtea acordă părții lezate, dacă este cazul, o reparație echitabilă.”

53. Reclamanta nu a prezentat nicio cerere de reparație echitabilă în termenul acordat de Curte după comunicarea cererii.

54. Curtea reamintește că ea nu acordă nicio sumă ca reparație echitabilă din moment ce pretențiile exprimate în cifre și documentele justificative necesare nu au fost trimise în termenul acordat în acest scop de art. 60 § 1 din Regulament, chiar și în cazul în care partea reclamantă și-ar fi precizat pretențiile într-un stadiu anterior procedurii (*Gourguenidze împotriva Georgiei*, nr. 71.678/01, § 81, 17 octombrie 2006).

55. În speță, Curtea observă că, după ce a fost informată în prealabil despre derularea procedurii după comunicarea cererii printr-o scrisoare din data de 14 octombrie 2004, reclamanta a fost invitată printr-o scrisoare a grefierului din data de 7 februarie 2005, ce i-a fost retrimisă în copie la data de 24 mai 2005, să trimită eventualele sale cereri în baza art. 41 citat mai sus. În ciuda informațiilor cuprinse în aceste scrisori, reclamanta nu a prezentat nicio cerere în temeiul art. 41 citat mai sus și nici nu a făcut trimitere la vreo cerere trimisă într-un stadiu anterior al procedurii (vezi, *a contrario*, *Gourguenidze*, menționată mai sus, § 82).

Prin urmare, nu este cazul să i se acorde nicio sumă în temeiul art. 41 citat mai sus.

PENTRU ACESTE MOTIVE,

În unanimitate,

CURTEA

1. declară cererea admisibilă în ceea ce privește capătul de cerere întemeiat pe art. 1 din Protocolul nr. 1 și inadmisibilă în rest;

2. hotărăște că a avut loc încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1.

Întocmită în limba franceză, apoi comunicată în scris la data de 7 februarie 2008, conform art. 77 §§ 2 și 3 din Regulament.

Boštjan M. Zupančič,
preşedinte

Santiago Quesada,
grefier