

*@Documentul a fost pus la dispoziție cu sprijinul Consiliului Superior al Magistraturii din România ([www.csm1909.ro](http://www.csm1909.ro)) și R.A. „Monitorul Oficial” ([www.monitoruloficial.ro](http://www.monitoruloficial.ro)). Permisea 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](http://www.csm1909.ro)) and R.A. „Monitorul Oficial” ([www.monitoruloficial.ro](http://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.*

**Publicată în : MONITORUL OFICIAL nr. 890 din 29 decembrie 2008**  
**Emitent CURTEA EUROPEANĂ A DREPTURILOR OMULUI**

CURTEA EUROPEANĂ A DREPTURILOR OMULUI

**HOTĂRÂREA**  
**din 7 februarie 2008**

**în Cauza Tarik împotriva României**  
(Cererea nr. 75.849/01)

În cauza Tarik 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, Egbert Myjer, David Thór Björgvinsson, Ineta Ziemele, judecători, și din 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. 75.849/01) formulată împotriva României, prin care un cetățean german, doamna Speranța Tarik (*reclamanta*), a sesizat Curtea la data de 17 iulie 2001 în temeiul art. 34 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale (*Convenția*).

**2.** Reclamanta este reprezentată de domnul V. Pascu, avocat în București. Guvernul român (*Guvernul*) este reprezentat de agentul său, domnul R. H. Radu, de la Ministerul Afacerilor Externe.

**3.** Reclamanta pretinde că a suferit o încălcare a dreptului său la respectarea bunurilor, din cauza imposibilității prelungite de a dispune de apartamentul ce îi fusese retrocedat și de a încasa chiriile aferente. De asemenea, aceasta se plânge de inechitatea procedurii în fața Curții

de apel referitoare la acțiunea în evacuare pe care a introdus-o împotriva ocupanților apartamentului său.

4. Guvernul german, căruia Curtea i-a comunicat un exemplar al cererii în temeiul art. 44 § 1 a) din Regulament, nu a dorit să își prezinte punctul de vedere asupra cauzei.

5. Prin Decizia din 14 iunie 2007, Curtea a declarat cererea admisibilă.

6. Atât reclamanta, cât și Guvernul au depus observații scrise pe fondul cauzei (art. 59 § 1 din Regulament).

## ÎN FAPT

### I. Circumstanțele cauzei

7. Reclamanta s-a născut în anul 1944 și locuiește în Remscheid (Germania).

8. Prin decizia administrativă din 13 ianuarie 1981, luată în baza Decretului nr. 223/1974 de naționalizare a anumitor bunuri, Primăria București a confiscat apartamentul a cărui proprietară era partea interesată, considerând că plecarea reclamantei în Germania, în anul 1979, a fost ilegală.

### *A. Acțiunea în revendicarea apartamentului și demersurile făcute în vederea încheierii unui contract de închiriere cu foștii chiriași ai statului*

9. Prin sentința din data de 3 martie 1994, judecătoria de sector din București a admis acțiunea reclamantei privind anularea deciziei administrative de confiscare a apartamentului său și de restituire a acestuia. În urma respingerii recursului formulat de primărie, sentința a rămas definitivă prin Decizia nr. 2.950/1994 a Curții de Apel București.

10. Prin procesul-verbal din 21 iunie 1995, Primăria București a dispus punerea în posesie a reclamantei asupra apartamentului în discuție. La data de 22 iunie 1995, societatea de stat T. (*societatea T.*), care administra apartamentul, i-a eliberat reclamantei un proces-verbal de punere în posesie și a informat-o că, în temeiul Legii nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative (*Legea nr. 17/1994*), ea trebuia să rezolve situația cu locatarii apartamentului, familia D., fie pe cale amiabilă, fie prin intermediul unei acțiuni în justiție. Începând cu această dată, reclamanta a plătit taxele și impozitele aferente apartamentului său.

11. Prin adresa din 28 iunie 1995, societatea T. a informat familia D. că, având în vedere schimbarea de proprietar efectuată în urma sentinței din data de 3 martie 1994, contractul lor de închiriere cu societatea T. a fost reziliat.

12. La datele de 28 mai și 3 iulie 1998, reclamanta a trimis, prin intermediul unui executor judecătoresc, o notificare familiei D., cerându-le să se prezinte la biroul executorului pentru a rezolva situația. În procesul-verbal din 10 septembrie 1998, executorul judecătoresc a constatat că familia D. nu a răspuns la notificarea reclamantei.

### B. Procedura de evacuare a familiei D.

**13.** La data de 8 septembrie 1998, reclamanta a sesizat Judecătoria Sectorului 3 București cu o acțiune în evacuarea familiei D., motivat de faptul că părțile interesate au refuzat să încheie un contract de închiriere cu ea sau să părăsească apartamentul și că nu i-au plătit chirie. Ca temei de drept, aceasta a invocat Legea locuinței nr. 114/1996 (*Legea nr. 114/1996*).

**14.** Având în vedere intrarea în vigoare iminentă a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe (*OUG nr. 40/1999*), reclamanta a modificat temeiul juridic al acțiunii sale în evacuare, invocând și OUG nr. 40/1999 în sprijinul cererii sale. Această ordonanță a intrat în vigoare la data de 8 aprilie 1999, în timpul procedurii în primă instanță.

**15.** La termenul de judecată din 31 martie 1999, reclamanta și-a reînnoit notificarea către familia D. pentru ca aceasta să se prezinte la data și la adresa precizate, în vederea încheierii unui contract de închiriere în temeiul prevederilor OUG nr. 40/1999. Familia D. nu a dat curs acestei noi notificări.

**16.** La termenul de judecată din 23 iunie 1999, avocatul familiei D. a solicitat amânarea cauzei pentru a-i permite să dea curs procedurii prevăzute de OUG nr. 40/1999 și să răspundă la notificarea reclamantei privind încheierea unui contract de închiriere în baza acestei ordonanțe. Judecătoria Sectorului 3 București a admis cererea avocatului și a amânat termenul de judecată până la data de 22 septembrie 1999. La 22 septembrie 1999, instanța le-a cerut părților să se prezinte a doua zi la centrul local de impozite pentru a încheia un contract de închiriere în vederea respectării procedurii prevăzute de OUG nr. 40/1999. Familia D. nu s-a prezentat.

**17.** La cererea familiei D., judecătoria a amânat analiza cauzei de 5 ori în total, fără a obține un răspuns la notificarea reclamantei.

**18.** Prin sentința din data de 10 noiembrie 1999, Judecătoria Sectorului 3 București a admis acțiunea în evacuare introdusă de reclamantă împotriva familiei D. Instanța a apreciat că chiriașii nu mai aveau un contract de închiriere valabil, deoarece contractul lor de închiriere prelungit în temeiul Legii nr. 17/1994 expirase la data de 18 aprilie 1999 și că, deoarece nu au răspuns la notificarea reclamantei, ei nu au respectat procedura prevăzută de OUG nr. 40/1999, care le-ar fi permis să beneficieze de o nouă prelungire a contractului lor de închiriere.

**19.** Prin decizia din 28 septembrie 2000, Tribunalul București a respins din aceleași motive apelul introdus de familia D.

**20.** Familia D. a formulat un recurs împotriva acestei decizii în fața Curții de Apel București, invocând prevederile Legii nr. 17/1994 și cele ale OUG nr. 40/1999 referitoare la prelungirea contractelor de închiriere pentru suprafețe locative și faptul că ei au plătit chiria până în anul 1999 societății T. Familia D. considera, într-adevăr, că acțiunea în evacuare era inadmisibilă în temeiul Legii nr. 17/1994, în vigoare la data introducerii acțiunii de către

reclamantă, și că Legea nr. 114/1996 invocată de partea interesată nu putea trece peste drepturile chiriașilor prevăzute de Legea nr. 17/1994 și de OUG nr. 40/1999.

**21.** La termenul de judecată din 22 februarie 2001, cu ocazia prezentării observațiilor pe fond, avocatul reclamantei a solicitat respingerea recursului și admiterea acțiunii în evacuare, întemeindu-se pe faptul că familia D. refuzase să încheie un contract de închiriere cu reclamanta, în ciuda notificării făcute în baza OUG nr. 40/1999, și că nu îi plătise chirie părții interesate.

**22.** Prin decizia definitivă din 28 februarie 2001, Curtea de Apel București a admis recursul familiei D. și a respins acțiunea în evacuare, pe motiv că, la momentul introducerii acestei acțiuni, contractul de închiriere al familiei D. era valabil. Fragmentele relevante din această decizie sunt următoarele:

„O situație juridică produce acele efecte care sunt prevăzute de legea civilă în vigoare la data producerii ei. În această situație, reclamanta a introdus acțiunea în evacuare la data de 8 septembrie 1998, fiindu-i aplicabile dispozițiile Legii nr. 17/1994, care prevedeau prelungirea contractelor de închiriere pe o durată de 5 ani.

Faptul că procesul civil s-a prelungit și că a intervenit OUG nr. 40/1999 nu este de natură ca dispozițiile acestei ordonanțe să se aplice situației juridice născute sub imperiul altei legi.

Având în vedere cele reținute și faptul că la data introducerii acțiunii contractul de închiriere al părților era încă valabil (...) urmează ca (...) recursul să fie admis (...) în sensul respingerii acțiunii ca neîntemeiată.”

**23.** Prin scrisorile din 26 iulie 2004 și din 14 martie 2007, reclamanta a informat Curtea că nu a avut loc nicio modificare în ceea ce privește apartamentul său, familia D. continuând să locuiască acolo fără să fi încheiat un contract de închiriere cu ea și fără să îi plătească chirie.

## **II. Dreptul și practica internă pertinente**

**24.** Reglementările interne esențiale relevante în materie, și anume fragmentele din Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și raporturile dintre proprietari și chiriași (*Legea nr. 5/1973*), Legea locuinței nr. 114 din 11 octombrie 1996 (*Legea nr. 114/1996*), precum și OUG nr. 40 din 8 aprilie 1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe (*OG nr. 40/1999*) și Legea nr. 241 din 16 mai 2001 pentru aprobarea OUG nr. 40/1999 (*Legea nr. 241/2001*), sunt descrise în cauza *Radovici și Stănescu împotriva României* (cererile nr. 68.479/01, 71.351/01 și 71.352/01 conexe, §§ 53-59, Hotărârea din 2 noiembrie 2006).

**25.** Prevederile legale și jurisprudența internă citate mai jos sunt și ele relevante în speță.

***A. Legea nr. 17/1994 din 8 aprilie 1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative (Legea nr. 17/1994)***

**26.** Articolele relevante din această lege prevăd 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 (...) și 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. ”

**27.** În deciziile nr. 1.556 din 21 noiembrie 1997 și nr. 1.567A din 22 iunie 2000, Curtea de Apel București și Tribunal Județean Brașov au statuat că prelungirea de drept, ce decurge din Legea nr. 17/1994, a contractelor de închiriere în aceleași condiții contractuale ca cele stabilite prin Legea nr. 5/1973 însemna că valoarea chiriei lunare datorate de fostul chiriaș al statului către noul proprietar rămânea neschimbată.

**28.** Decizia nr. 1.567A din 22 iunie 2000, menționată mai sus, mai preciza și 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 prima lege nu prevedea procedura în baza căreia foștii proprietari cărora li s-au restituit bunurile naționalizate puteau încheia noi contracte de închiriere cu foștii chiriași ai statului.

***B. Prevederile legale referitoare la calculul chiriei pentru locuințele ce fac obiectul unor contracte de închiriere prelungite prin Legea nr. 17/1994***

**29.** În momentul intrării în vigoare a Legii nr. 17/1994, sistemul de calcul al chiriei era reglementat prin Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și raporturile dintre proprietari și chiriași. Art. 27 și 28 din această lege stabileau un preț forfetar pe metru pătrat, ce varia în funcție de nivelul de venituri ale chiriașului și de elementele de confort ale locuinței și care putea fi majorat cu 30% atunci când locuința era dotată cu anumite facilități suplimentare sau când depășea suprafața minimă prevăzută prin lege.

**30.** Se pare că, în momentul introducerii acțiunii în evacuare de către reclamantă, prețul forfetar maxim menționat mai sus era stabilit la același nivel ca în anul 1973, prevederile relevante din Legea nr. 5/1973 fiind menținute în vigoare în mod expres prin art. 73 din Legea nr. 114/1996. Acest preț fix era de 2,70 lei românești vechi (ROL) (adică circa

0,000258 euro) pe metru pătrat util, sumă datorată foarte puternicei inflații și deprecieri a monedei naționale care au avut loc în anii '90.

**31.** Acest sistem a fost modificat prin OUG nr. 40/1999 și prin Legea nr. 241/2001. Aceasta prevedea că nivelul chiriei solicitate nu putea depăși 15% din venitul net lunar al familiei chiriașilor, dacă venitul net lunar pe membru de familie nu depășea salariul net lunar mediu pe țară, care era de circa 120 euro la momentul respectiv.

#### ***C. Legea locuinței nr. 114/1996 (Legea nr. 114/1996)***

**32.** Art. 25 din această lege prevede următoarele:

„Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești definitive. Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contractul de închiriere, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.”

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

**33.** 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 având ca obiect apartamente restituite foștilor proprietari. Astfel, instanțele interne au analizat cereri de evacuare a chiriașilor introduse înainte și după data de 8 aprilie 2004, dată care marca sfârșitul termenului de cinci ani menționat de OUG nr. 40/1999.

##### ***1. Jurisprudența instanțelor referitoare la efectele OUG nr. 40/1999 înainte de data de 8 aprilie 2004***

**34.** 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 proprietății de la stat la fostul proprietar cuprindea pentru acesta și obligația *in rem*, care le revenise autorităților, de a-i asigura chiriașului dreptul de utilizare a apartamentului conform prevederilor legale în vigoare. Or, acest proprietar nu respectase procedura prevăzută de OUG nr. 40/1999, aplicabilă în speță, deși chiriașul își exprimase dorința 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 continua să refuze să încheie un contract de închiriere cu proprietarul, în ciuda notificării ce i-a fost comunicată în temeiul prevederilor legale menționate mai sus.

**35.** Prin Decizia nr. 3.276/2000, Curtea de Apel București a respins acțiunea în evacuare introdusă de un proprietar împotriva chiriașului său, motivat prin aceea că proprietarul își neglijase obligația de a-i trimite chiriașului o notificare, astfel cum prevedea OUG nr. 40/1999. Curtea a precizat că nerespectarea termenului de notificare prevăzut era sancționată de art. 11 din ordonanță, care prevedea că fostul contract de închiriere era prelungit de drept și că proprietarul nu putea cere evacuarea chiriașului pentru neplata chiriei înainte de încheierea unui nou contract de închiriere.

*2. Jurisprudența instanțelor referitoare la efectele OUG nr. 40/1999 după data de 8 aprilie 2004*

**36.** Printr-o decizie din 10 noiembrie 2006, Curtea de Apel București a statuat că un chiriaș care dispunea de un contract de închiriere prelungit ope legis până la data de 8 aprilie 2004 din cauza netrimiterii unei notificări, în conformitate cu OUG nr. 40/1999, beneficiază, în lipsa repetată a unei astfel de notificări, de prelungirea contractului său de închiriere încă o dată pentru o perioadă de 5 ani, în temeiul art. 14 din ordonanță, cu excepția cazului în care renunța la beneficiul acordat prin OUG nr. 40/1999 sau în care ajungea la un acord cu proprietarul său în privința unei alte durate a contractului de închiriere. Într-o altă cauză, printr-o decizie din 18 aprilie 2006, Curtea de Apel București a statuat că, din cauza lipsei notificării în condițiile de fond și formă ale OUG nr. 40/1999, contractul de închiriere respectiv era prelungit încă o dată pentru o perioadă de 5 ani.

#### ***E. Aplicarea în timp a unei noi legi în materie de contracte cu execuție succesivă***

**37.** Conform art. 15 § 2 din Constituția din 1991, legea nu este retroactivă decât dacă este vorba de o lege penală mai favorabilă. Primul articol din Codul civil cuprinde o prevedere similară care exclude aplicarea retroactivă a legii civile. Doctrina, jurisprudența și, în mai multe cazuri, legiuitorul au completat principiul menționat mai sus cu cel care prevede aplicarea imediată a noii legi civile în cazul situațiilor juridice create după intrarea sa în vigoare și, excluzând excepțiile, în cazul efectelor viitoare ale situațiilor juridice în curs de soluționare.

**38.** În Decizia nr. 210 din 4 mai 2004, Curtea Constituțională, răspunzând unui argument referitor la aplicarea Legii nr. 241/2001 în situații juridice născute înainte de intrarea sa în vigoare, a precizat că o lege nu este retroactivă atunci când modifică pentru viitor o situație juridică deja creată sau atunci când anulează efectele viitoare ale unei situații juridice create înainte de intrarea sa în vigoare (principiul aplicării imediate a legii civile).

**39.** În materie de contracte cu executare succesivă și în special de contracte de închiriere, jurisprudența internă nu este uniformă, astfel cum reiese din doctrina relevantă.

**40.** Pe de o parte, în deciziile definitive nr. 752R din 28 septembrie 1999, 913 din 5 iunie 2000 și nr. 3.811 din 16 noiembrie 2000, pronunțate în acțiunile în evacuare a chiriașilor, Curtea de Apel Târgu Mureș, Curtea de Apel Constanța și Curtea de Apel București au analizat valabilitatea contractelor de închiriere litigioase atât din perspectiva Legii nr. 17/1994, cât și a OUG nr. 40/1999, aplicabile succesiv în cursul procedurilor în cauză. Pe de altă parte, abordarea Curții de Apel București în decizia din 28 februarie 2001, pronunțată în cauza de față, a făcut obiectul unui comentariu critic în doctrină, motivat de faptul că, în virtutea principiului ce prevede aplicarea imediată a legii civile, prevederile imperative ale OUG nr. 40/1999 erau și ele aplicabile în cazul contractului de închiriere în litigiu, care trebuia analizat ca situație juridică evolutivă (R. Dincă, M. Nicolae, *Pandectele române*, nr. 6/2002, pp. 123-136).

41. Pe de altă parte, în Decizia nr. 42R din 18 ianuarie 2001, Curtea de Apel Braşov a statuat asupra valabilităţii contractului de închiriere doar în raport cu Legea nr. 17/1994, care era în vigoare la momentul introducerii acţiunii şi pe care reclamantul îşi întemeiase acţiunea în evacuare a chiriaşului.

## ÎN DREPT

### I. Asupra pretensei încălcări a art. 1 din Protocolul nr. 1

42. Invocând art. 1 din Protocolul nr. 1, reclamanta se plânge de existenţa unei ingerinţe în exercitarea dreptului său de proprietate, din cauza imposibilităţii prelungite de a folosi un apartament ce i-a fost retrocedat sau de a încasa o chirie, imposibilitate ce rezultă, în opinia sa, din aplicarea prevederilor adoptate de autorităţi în materie de contracte de închiriere. 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 şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.*

*Dispoziţiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosinţa bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuţii sau a amenzilor.”*

#### A. Argumentele părţilor

43. Guvernul admite că refuzul instanţelor naţionale de a admite acţiunea în evacuare a chiriaşilor introdusă de reclamantă reprezintă o ingerinţă în dreptul acesteia de a folosi propriul apartament. Acesta consideră că ingerinţa de faţă, ca şi în Cauza *Robitu împotriva României* (nr. 33.352/96, Decizia Comisiei din 20 mai 1998, Decizii şi rapoarte (DR) 49, p. 67), era prevăzută de lege, şi anume de art. 2 din Legea nr. 17/1994, şi urmărea un scop legitim de interes general, şi anume protecţia intereselor chiriaşilor într-un context caracterizat printr-o criză de locuinţe cu chirie moderată.

44. Mai mult, ingerinţa respectivă nu era disproporţionată, deoarece prelungirea legală în cauză a păstrat un just echilibru între interesul general al comunităţii şi imperativele de apărare a drepturilor fundamentale ale omului. Guvernul adaugă faptul că jurisprudenţa dezvoltată de Curte în decizia *Immobiliare Saffi împotriva Italiei* ([MC], nr. 22.774/93, CEDO 1999-V) nu se aplică în speţă. Acesta mai subliniază că reclamanta nu a invocat în faţa instanţelor interne niciun alt motiv pentru a obţine evacuarea chiriaşilor, în afară de inexistenţa titlului locativ al familiei D. În mod special, ea nu s-a plâns de neplata chiriilor, drept prevăzut de art. 24 din Legea nr. 114/1996.

45. În plus, constatând că contractul de închiriere prelungit în baza OUG nr. 40/1999 a expirat la data de 8 aprilie 2004, Guvernul susţine că reclamanta nu a mai făcut alte demersuri, în special după data menţionată mai sus, pentru a evacua ocupanţii din apartamentul său sau pentru a le clarifica situaţia.

46. Reclamanta face trimitere la faptele relevante și consideră că, ținând cont de circumstanțele speței, limitarea prerogativelor sale de proprietar a constituit o măsură disproporționată.

## **B. Aprecierea Curții**

### *1. Principiile generale care se desprind din jurisprudența Curții*

47. Curtea reamintește că art. 1 din Protocolul nr. 1 impune, înainte de toate și cu prioritate, ca o ingerință a autorității publice în dreptul la respectarea bunurilor să fie legală. În special, al doilea alineat al acestui articol, recunoscând dreptul statelor de a reglementa folosința bunurilor, impune condiția ca acest drept să fie exercitat prin punerea în aplicare a „legilor“. Mai mult, principiul legalității presupune existența unor norme de drept intern suficient de accesibile, precise și previzibile în aplicarea lor (vezi, *mutatis mutandis*, *Broniowski împotriva Poloniei* [MC], nr. 31.443/96, § 147, CEDO 2004-V, cu alte referințe, și *Hutten-Czapska împotriva Poloniei* [MC], nr. 35.014/97, § 47, CEDO 2006-VIII). În plus, Curtea este chemată să verifice dacă modalitatea în care dreptul intern este interpretat și aplicat, chiar și în caz de respectare a cerințelor legale, produce efecte conforme cu principiile Convenției (*Beyeler împotriva Italiei* [MC], nr. 33.202/96, §§ 108-110, CEDO 2000-I).

48. Pe de altă parte, ingerința în dreptul de proprietate trebuie nu doar să urmărească un „scop legitim“ conform „interesului general“, ci și să păstreze un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul urmărit prin orice măsură aplicată de stat, inclusiv măsurile destinate să reglementeze folosința bunurilor unui individ. Tocmai acest lucru este exprimat de noțiunea de „just echilibru“ ce trebuie păstrat între cerințele interesului general al comunității și imperativele de apărare a drepturilor fundamentale ale omului. În cauzele legate de funcționarea unei legislații de amploare privind locuințele, această apreciere poate să se refere nu numai la întinderea ingerinței statului în libertatea contractuală și la relațiile contractuale de pe piața locativă, dar și la existența unor garanții procedurale și a altora menite să asigure că funcționarea sistemului și impactul său asupra drepturilor patrimoniale ale proprietarului nu sunt nici arbitrare, nici imprevizibile. Incertitudinea - fie ea legislativă, administrativă sau legată de practicile urmate de autorități - este un factor care trebuie luat în calcul pentru a aprecia conduita statului. Întrădevăr, atunci când este vorba de 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*, citată anterior, § 151, și *Hutten-Czapska*, citată anterior, §§ 167-168).

### *2. Aplicarea în speță a principiilor menționate mai sus*

49. Curtea constată mai întâi că în speță nu se contestă că prevederile legale interne ce prelungesc de drept contractele de închiriere, în special Legea nr. 17/1994 a cărei aplicare de către Curtea de Apel București a dus la menținerea familiei D. în apartamentul reclamantei, reprezintă o reglementare de folosință a bunurilor și că, prin urmare, intră în joc al doilea alineat al art. 1 din Protocolul nr. 1 (*Hutten-Czapska*, citată anterior, §§ 160-161).

**50.** În continuare, Curtea observă că ingerința litigioasă a fost întemeiată în ultimă instanță pe Legea nr. 17/1994. Aceasta prevedea că, indiferent care ar fi proprietarul, contractele de închiriere referitoare la spații cu destinația de locuință a căror închiriere era reglementată prin Legea nr. 5/1973 se prelungeau de drept pentru o perioadă de 5 ani, fără modificarea condițiilor contractuale.

**51.** Reiterând că principiul legalității presupune 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. În special, această lege nu prevedea procedura în baza căreia foștii proprietari cărora li s-au restituit bunurile naționalizate după intrarea în vigoare a legii puteau să încheie contracte de închiriere cu foștii chiriași ai statului și nici nu conținea vreo prevedere de sancționare în caz de refuz al acestora de a-i recunoaște pe proprietari ca atare și de a încheia contracte de închiriere cu aceștia din urmă (paragrafele 26 și 28 de mai sus).

**52.** Curtea apreciază că, în ciuda jurisprudenței interne divergente în materie de aplicare în timp a unei legi noi (paragrafele 39-41 de mai sus), trebuie constatat că ingerința litigioasă era compatibilă cu cerința de legalitate. Totuși, aceasta observă că elementul de imprecizie constatat în Legea nr. 17/1994 și gradul de previzibilitate al aplicării acestei legi în speță sunt luate în considerare la analiza conformității măsurii litigioase cu cerințele de just echilibru între interesele de față (vezi, *mutatis mutandis*, *Beyeler*, citată anterior, §§ 108 și 110).

**53.** În ceea ce privește scopul urmărit de ingerința litigioasă, Curtea admite împreună cu Guvernul că ingerința în cauză urmărea un scop legitim conform cu interesul general, și anume protecția socială a chiriașilor într-un context caracterizat printr-o criză de locuințe cu chirie moderată.

**54.** În ceea ce privește respectarea justului echilibru între interesele în cauză, Curtea reamintește că implementarea de către autoritățile naționale a unui sistem de protecție a chiriașilor nu este criticabil în sine, având în vedere în special larga marjă de apreciere permisă de al doilea alineat al art. 1 din Protocolul nr. 1. Totuși, din moment ce un astfel de sistem prezintă riscul de a impune locatorului o sarcină excesivă în ceea ce privește posibilitatea de a dispune de propriul bun, autoritățile sunt obligate să stabilească 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*, § 76).

**55.** În speță, Curtea observă în primul rând că, la datele de 21 și 28 iunie 1995, autoritățile au informat-o pe reclamantă și pe familia D. că, având în vedere rezilierea contractului de închiriere al acesteia din urmă cu societatea T., ele trebuiau să își rezolve relațiile contractuale fie pe cale amiabilă, fie printr-o acțiune în justiție. Or, din dosar reiese că familia D. a refuzat, în mod repetat, să încheie un contract de închiriere cu reclamanta sau să îi plătească o chirie. Pe de altă parte, Curtea constată că acțiunea în evacuare introdusă de reclamantă, întemeiată pe Legea nr. 114/1996 și pe OUG nr. 40/1999, a fost respinsă, deși partea interesată și-a motivat acțiunea și prin neplata chiriei de către ocupanții apartamentului

său. În plus, Curtea reamintește că a constatat deja în decizia sa privind admisibilitatea prezentei cereri că procedura de evacuare întemeiată pe art. 24 din Legea nr. 114/1996 nu era eficientă în speță [*Tarik împotriva României* (dec.), nr. 75.849/01, 14 iunie 2007].

**56.** Curtea mai reamintește că a statuat în alte cauze referitoare la concilierea intereselor opuse ale proprietarilor și ale chiriașilor că sarcina socială și financiară pe care o presupun transformarea și reforma locuințelor într-o țară nu se poate clădi pe un anumit grup social, indiferent de importanța intereselor celui alt grup sau ale colectivității în ansamblul ei (vezi, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, citată anterior, § 225, și *Radovici și Stănescu*, citată anterior, § 88 *in fine*). Or, în speță, Curtea observă că Legea nr. 17/1994, pe care s-a bazat Curtea de Apel București, nu numai că a prelungit cu 5 ani contractele de închiriere ale foștilor chiriași, dar a și menținut în această perioadă aceleași condiții contractuale ca cele stabilite de Legea nr. 5/1973, inclusiv criteriile de calcul al chiriei, fără a lua în considerare inflația puternică cu care se confrunta țara la data respectivă (paragrafele 26-30 de mai sus).

**57.** În sfârșit, ținând cont de circumstanțele speței și de jurisprudența sa în materie, Curtea apreciază că nu se poate considera că intrarea în vigoare a OUG nr. 40/1999 a remediat situația reclamantei. În acest sens, ea reamintește că a statuat deja că prevederile defectuoase și lacunele constatate în OUG nr. 40/1999 în cazul proprietarilor care nu au trimis ocupanților apartamentului lor notificarea necesară în termenul prevăzut de ordonanță din cauza unor litigii nesoluționate cu aceștia i-au făcut pe proprietarii respectivi să sufere o sarcină disproporționată (*Radovici și Stănescu*, citată anterior, § 88).

**58.** În lumina celor de mai sus, Curtea consideră că restricțiile suferite de reclamantă de-a lungul mai multor ani în ceea ce privește folosința apartamentului său și în special imposibilitatea de a încasa o chirie în care s-a aflat din cauza prevederilor defectuoase și a lacunelor constatate în Legea nr. 17/1994 și în OUG nr. 40/1999 nu au păstrat un just echilibru între protecția dreptului persoanei la respectarea bunurilor sale și cerințele interesului general.

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

## **II. Asupra pretensei încălcări a art. 6 § 1 din Convenție**

**59.** Reclamanta se plânge de inechitatea procedurii în fața Curții de Apel București. În această privință, ea susține că instanța nu a analizat pe fond toate motivele acțiunii în evacuare și că a înlăturat în mod arbitrar aplicarea în speță a OUG nr. 40/1999. Ea invocă în esență art. 6 § 1 din Convenție, care prevede următoarele, în partea sa relevantă în speță:

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

**60.** Guvernul consideră că reclamanta a avut ocazia să răspundă la motivele de recurs formulate de familia D. în fața Curții de Apel București și, în special, la cel întemeiat pe încălcarea prevederilor legale privind protecția chiriașilor de către instanțele de fond și apel. Pe de altă parte, Guvernul apreciază că la termenul de judecată din 22 februarie 2001 părțile

au avut ocazia să dezbată în ședință publică și să își prezinte argumentele în sprijinul sau împotriva recursului familiei D. Reclamanta și-ar fi reiterat astfel argumentele referitoare la refuzul chiriașilor de a răspunde la notificarea făcută în temeiul OUG nr. 40/1999 și la neplata de către aceștia a chiriei pe care susținea că avea dreptul să o încaseze.

61. În ceea ce privește modul în care și-a motivat Curtea de Apel București decizia din 28 februarie 2001, Guvernul face trimitere la jurisprudența Curții (*Ruiz Torija împotriva Spaniei*, hotărârea din 9 decembrie 1994, seria A nr. 303-A, p. 12, § 29, și *Garcia Ruiz împotriva Spaniei* [MC], nr. 30.544/96, § 26, CEDO 1999-I) și apreciază că, în măsura în care Curtea de Apel București a înlăturat aplicarea OUG nr. 40/1999 în speță, ea nu avea niciun motiv să răspundă la celelalte argumente ale reclamantei, întemeiate pe aceeași prevedere legală.

62. Reclamanta contestă argumentele Guvernului și consideră că modul în care Curtea de Apel București a pronunțat decizia din 28 februarie 2001 i-a încălcat dreptul la un proces echitabil.

63. Având în vedere aprecierea asupra speței și concluziile sale (paragrafele 49-58 de mai sus), Curtea consideră că nu este cazul să statueze asupra fondului acestui capăt de cerere (vezi, *mutatis mutandis*, *Popescu și Toader împotriva României*, nr. 27.086/02, 8 martie 2007).

### III. Asupra aplicării art. 41 din Convenție

64. 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.”

#### A. Prejudiciu

65. Reclamanta solicită suma de 43.500 euro (EUR) cu titlu de daune materiale pe care consideră că le-a suferit din cauza neplății chiriilor pentru apartamentul său începând cu luna iunie 1995 și pe care a evaluat-o pe baza unei chirii lunare de 300 EUR. În plus, aceasta solicită suma de 30.000 EUR cu titlu de daune morale pentru repararea neplăcerilor și a suferințelor rezultate din imposibilitatea de a se folosi de propriul bun.

66. Guvernul apreciază că pretenția reclamantei privind prejudiciul material este de tip speculativ și că, în plus, această cerere nu se poate referi decât la perioada ulterioară pronunțării deciziei din data de 28 februarie 2001 a Curții de Apel București. Acesta adaugă că reclamanta ar fi putut obține în justiție plata chiriilor datorate de familia D. prin intermediul unei acțiuni în evacuare, întemeiată pe OUG nr. 40/1999 și introdusă după expirarea perioadei de prelungire a contractului de închiriere, și că, prin urmare, dreptul intern permitea înlăturarea prejudiciului material datorat comportamentului ilegal al chiriașului. Totuși, admitând că neplata chiriilor de către ocupanții apartamentului său i-a cauzat părții

interesate un prejudiciu material, Guvernul consideră că trebuie ținut cont de faptul că, la data respectivă, reclamanta nu putea obține în baza prevederilor OUG nr. 40/1999 decât o chirie limitată.

67. În ceea ce privește cererea de daune morale a reclamantei, Guvernul consideră că acest prejudiciu este suficient compensat prin constatarea încălcării art. 1 din Protocolul nr. 1.

68. În ceea ce privește cererea de daune materiale, Curtea a constatat în speță o încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1 din cauza restricțiilor suportate de reclamantă timp de mai mulți ani în ceea ce privește folosința apartamentului său. Aceasta a recunoscut în special imposibilitatea în care s-a aflat partea interesată, din cauza prevederilor defectuoase și a lacunelor constatate în Legea nr. 17/1994 și în OUG nr. 40/1999, de a obține obligarea chiriașilor la plata unei chirii. Acordarea unei sume pentru lipsa de folosință a apartamentului său este, așadar, direct legată de încălcarea constatată. Mai mult, Curtea observă că în speță, ca și în cauza *Popescu și Toader* menționată mai sus, familia D. continuă să ocupe apartamentul reclamantei fără să îi plătească o chirie oarecare.

69. Admițând faptul că reclamanta a suferit în mod incontestabil un prejudiciu material din cauza încălcării constatate, Curtea apreciază că elementele aflate la dosar nu îi permit să stabilească cu exactitate amploarea prejudiciului suportat efectiv.

70. În ceea ce privește cererea de daune morale a părții interesate, Curtea consideră că frustrarea rezultată din restricțiile suferite de reclamantă timp de mai mulți ani în legătură cu folosința apartamentului său nu poate fi reparată prin simpla constatare a încălcării făcută în prezenta hotărâre.

71. În aceste condiții, ținând cont de toate elementele de care dispune și statuând în echitate, conform art. 41 din Convenție, Curtea îi alocă reclamantei suma de 8.000 EUR, cu titlu de prejudiciu global.

## **B. Cheltuieli de judecată**

72. Reclamanta mai solicită acordarea unei sume ce urmează a fi stabilită de Curte, pentru rambursarea cheltuielilor de judecată angajate în fața instanțelor interne și a cheltuielilor de secretariat (traduceri, corespondență, fotocopii, telefon etc.), însă nu a furnizat niciun document justificativ în sprijinul cererii sale.

73. Guvernul nu se opune acordării unei sume pentru cheltuielile de judecată, atât timp cât este vorba de cheltuieli reale, necesare și rezonabile.

74. Conform jurisprudenței Curții, un reclamant nu poate obține rambursarea cheltuielilor sale de judecată decât în măsura în care li s-a stabilit realitatea, necesitatea și caracterul rezonabil al cuantumului. În lipsa oricărui document justificativ, Curtea nu îi acordă reclamantei nicio sumă cu acest titlu.

## **C. Dobânzi moratorii**

75. Curtea consideră potrivit ca rata dobânzii moratorii să se bazeze pe rata dobânzii facilității de împrumut marginal a Băncii Centrale Europene, majorată cu trei puncte procentuale.

PENTRU ACESTE MOTIVE,

În unanimitate,

CURTEA

1. hotărăște că a avut loc încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1;
  2. hotărăște că nu este cazul să analizeze pe fond capătul de cerere întemeiat pe art. 6 § 1 din Convenție;
  3. hotărăște:
    - a) ca statul pârât să îi plătească reclamantei, în cel mult 3 luni de la data rămânerii definitive a prezentei hotărâri conform art. 44 § 2 din Convenție, 8.000 EUR (opt mii euro) cu titlu de daune materiale și morale, precum și orice sumă care ar putea fi datorată cu titlu de impozit;
    - b) ca, începând de la expirarea termenului menționat mai sus și până la efectuarea plății, această sumă să se majoreze cu o dobândă simplă având o rată egală cu cea a facilității de împrumut marginal a Băncii Centrale Europene valabilă în această perioadă, majorată cu trei puncte procentuale;
  4. respinge cererea de reparație echitabilă în rest.
- Întocmită în limba franceză, apoi comunicată în scris la data de 7 februarie 2008, în aplicarea art. 77 §§ 2 și 3 din Regulament.

**Boštjan M. Zupančič,     Santiago Quesada,**

Președinte            grefier