

@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). 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) 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.

Publicată în : MONITORUL OFICIAL nr. 618 din 22 august 2008
Emitent CURTEA EUROPEANĂ A DREPTURILOR OMULUI

CURTEA EUROPEANĂ A DREPTURILOR OMULUI
SECTIA A TREIA

HOTĂRÂREA
din 8 martie 2007

în Cauza Popescu și Toader împotriva României

(Cererea nr. 27.086/02)
Strasbourg

În Cauza Popescu și Toader împotriva României,
Curtea Europeană a Drepturilor Omului (Secția a treia), statuând în cadrul unei camere formate din: domnii B.M. Zupančič, președinte, J. Hedigan, C. Bîrsan, doamnele E. Fura-Sandström, A. Gyulumyan, domnul David Thór Björgvinsson, doamna I. Ziemele, judecători, și domnul S. Naismith, grefier adjunct de secție,
după ce a deliberat în camera de consiliu la data de 15 februarie 2007,
pronunță următoarea hotărâre, adoptată la această dată:

PROCEDURA

1. La originea cauzei se află o cerere (nr. 27.086/02) îndreptată împotriva României, prin care 2 cetățeni ai acestui stat, domnul Radu Popescu și doamna Teodora Toader (*reclamanții*), au sesizat Curtea la data de 5 iulie 2002 în temeiul art. 34 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale (*Convenția*).

2. Guvernul român (*Guvernul*) este reprezentat de agentul său, doamna Beatrice Ramașcanu, de la Ministerul Afacerilor Externe.

3. La data de 20 decembrie 2004, Curtea a decis să comunice cererea Guvernului. În temeiul art. 29 alin. 3 din Convenție, ea a decis să analizeze în același timp admisibilitatea și temeinicia cauzei.

4. Atât reclamanții cât și Guvernul au depus observații scrise privind fondul cauzei (art. 59 alin. 1 din Regulament).

ÎN FAPT

I. Circumstanțele cauzei

5. Reclamanții s-au născut în anul 1932, respectiv 1938 și locuiesc la București.

6. La data de 30 septembrie 1996, reclamanții au introdus în fața Judecătoriei Sectorului 1 București o acțiune în revendicare a unui imobil situat în București, compus dintr-o clădire și terenul aferent acesteia, care fusese naționalizat prin Decretul nr.92/1950 pentru naționalizarea unor imobile (prin care se naționalizează imobilele clădite ale foștilor industriași, foștilor bancheri, foștilor mari comercianți și celorlalte elemente ale marii burghezii, imobile clădite ale exploratorilor de locuințe, hoteluri și alte asemenea) și care era ocupat de F.L. în temeiul unui contract de închiriere încheiat cu statul la o dată neprecizată.

7. Prin Sentința din data de 8 mai 1997, Judecătoria Sectorului 1 București a admis acțiunea reclamanților și a dispus ca autoritățile administrative să le restituie bunul. Prin neapelare, această sentință a rămas definitivă. Începând cu această dată, reclamanții au început să achite taxele funciare aferente imobilului.

8. Prin Adresa din data de 23 iunie 1998, Primăria Municipiului București a informat-o pe chiriașa casei, F.L., despre faptul că reclamanții erau noii proprietari ai bunului și contractul de închiriere încheiat cu statul nu mai era valabil.

9. La data de 4 septembrie 1998, Primăria le-a precizat reclamanților că a informat-o pe chiriașa imobilului despre restituirea bunului și despre faptul că ea era obligată, conform prevederilor Legii nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative, să încheie un contract de închiriere cu noii proprietari.

10. La data de 9 septembrie 1998, reclamanții au notificat-o pe chiriașă, prin intermediul unui executor judecătoresc, că trebuie să se prezinte la biroul executorului și să regleze situația imobilului lor. Răspunzând prin Scrisoarea din data de 21 septembrie 1998, F.L. și-a exprimat refuzul de a încheia un contract de închiriere cu reclamanții, invocând existența unui contract de închiriere încheiat cu statul.

a) Prima acțiune în evacuare

11. În anul 1999, reclamanții au cerut evacuarea lui F.L. Ei au invocat refuzul acesteia de a încheia un contract de închiriere și de a le plăti chirie pentru închirierea apartamentului lor.

12. Prin Sentința din data de 14 septembrie 1999 instanța le-a respins acțiunea ca neîntemeiată, cu motivarea că a operat o prelungire de drept a contractului de închiriere anterior pentru o perioadă de 5 ani, în temeiul Legii nr. 17/1994. Reclamanții au introdus apel împotriva acestei sentințe.

13. Prin Decizia din data de 4 februarie 2000 Tribunalul București a respins apelul reclamanților. Reclamanții au formulat recurs împotriva acestei decizii.

14. La data de 2 iunie 2000, în fața Curții de Apel București, reclamanții au renunțat la recurs.

b) A doua acțiune în evacuare

15. La data de 27 aprilie 2000, în fața refuzului chiriașei de a da curs cererii reclamanților, aceștia i-au trimis o notificare pentru a o informa că trebuie să încheie un contract de închiriere cu ei, în temeiul prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe. Reclamanții au invitat-o pe F.L. să se prezinte la data de 15 mai 2000 la un notariat pentru a încheia un contract de închiriere cu ei. În Procesul-verbal din data de 15 mai 2000 notarul a consemnat că F.L. nu a răspuns la notificarea reclamanților.

16. La data de 18 iulie 2000, reclamanții au cerut evacuarea chiriașei pe calea unei ordonanțe președințiale. Ei au reclamat refuzul lui F.L. de a încheia un contract de închiriere cu ei și au invocat prevederile art. 10 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999.

17. Prin Sentința din data de 7 noiembrie 2000 Judecătoria Sectorului 1 București a respins acțiunea reclamanților ca neîntemeiată. Ea a apreciat că reclamanții nu au respectat

prevederile art. 10 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, conform căreia noul proprietar trebuia să notifice chiriașei, în cel mult 30 de zile de la data intrării în vigoare a ordonanței de mai sus, prin intermediul unui executor și prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, data și locul pe care le-a stabilit pentru a proceda la încheierea unui contract de închiriere. Ulterior, invocând art. 11 din ordonanța de mai sus, conform căreia nerespectarea de către proprietar a acestor formalități duce la prelungirea contractului de închiriere încheiat anterior de chiriaș, instanța a constatat că contractul de închiriere încheiat cu statul se prelungea, iar chiriașa avea un titlu locativ valabil.

18. Reclamanții au introdus apel împotriva acestei sentințe. Ei au arătat că, în momentul intrării în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, o altă acțiune având ca obiect evacuarea lui F.L. se afla pe rol și că, în conformitate cu art. 13 lit. d) din ordonanța respectivă, contractul de închiriere încheiat anterior nu era prelungit dacă chiriașa refuza să încheie un contract de închiriere cu ei.

19. Prin Decizia din data de 10 iulie 2001 Tribunalul București a respins apelul reclamanților. El a apreciat că judecătorii fondului au analizat corect condiția prevăzută de art. 10 alin. (1) din ordonanța de mai sus, și anume respectarea termenului de 30 de zile în care proprietarul trebuia să notifice chiriașul. La data de 8 ianuarie 2002, Curtea de Apel București, sesizată cu un recurs al reclamanților, a confirmat decizia tribunalului.

II. Dreptul și practica internă pertinente

20. Legislația internă relevantă, și anume extrasele din Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, Legea nr.17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative, Legea locuinței nr.114/1996 (republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997), precum și Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 și din 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, este descrisă în *Cauza Radovici și Stanescu împotriva României* (cererile nr. 68.479/01, 71.351/01 și 71.352/01 conexe, Hotărârea din 2 noiembrie 2006).

ÎN DREPT

I. Asupra excepției preliminare a Guvernului

21. Guvernul invocă inadmisibilitatea cererii din cauza neepuizării căilor de atac interne. El afirmă că părțile interesate ar fi trebuit să inițieze împotriva chiriașei o procedură de evacuare întemeiată pe art. 24 din Legea nr. 114/1996 și să se plângă în mod expres de neplata chiriilor timp de mai mult de 3 luni consecutive. El subliniază că o astfel de procedură este diferită de acțiunile pe care aceștia le-au introdus în fața instanțelor naționale, acțiuni în care ei au invocat lipsa titlului locativ al chiriașei, iar nu neplata chiriilor.

22. Reclamanții contestă excepția. Ei reamintesc că, în ciuda numeroaselor lor demersuri în vederea dispunerii de bunul lor și a perceperii unei chirii, instanțele interne au refuzat să le admită acțiunea. Ei au adăugat că ocupanta imobilului lor a refuzat în mod repetat să se întâlnească cu ei și să îi recunoască în calitate lor de proprietari. În fine, ei consideră că au epuizat căile de atac interne.

23. Curtea nu este convinsă de eficiența procedurii menționate de Guvern. Ea reamintește că, în conformitate cu o jurisprudență constantă, obligația de a epuiza căile de atac interne se limitează la aceea de a asigura o utilizare normală a căilor de atac eficiente, suficiente și accesibile (a se vedea, printre multe altele, *Brozicek împotriva Italiei*, Hotărârea din 19 decembrie 1989, seria A nr. 167, § 34). Or, în speță, este incontestabil faptul că eficiența unei proceduri de evacuare ca cea indicată de Guvern, motivată de neplata chiriei și întemeiată pe Legea nr. 114/1996, ce constituie dreptul comun în materie, se lovea de

obstacole majore în prezența prevederilor speciale ale ordonanței de urgență a Guvernului în vigoare la momentul respectiv. În această privință, trebuie constatat că art. 11 alin.(1) *in fine* din ordonanța de urgență a Guvernului preciza în mod expres că „neplata chiriei de către chiriaș până la încheierea noului contract nu poate fi invocată de proprietar ca motiv de evacuare“.

24. În plus, având în vedere refuzul chiriașei de a-i considera pe reclamanți drept noi proprietari și, prin urmare, lipsa oricărui raport contractual între aceștia și chiriașă, nu este nerezonabil să se considere că există riscul ca o eventuală acțiune întemeiată pe art. 24 din Legea nr. 114/1996 să fie respinsă pentru lipsa calității procesuale active.

25. Curtea reține că Guvernul a depus la dosar 5 hotărâri pronunțate în apel de instanțele interne și că nu este sigur faptul că aceste hotărâri au fost confirmate în recurs. O singură decizie a Curții de Apel București confirmă rezilierea unui contract de închiriere încheiat în temeiul Legii nr. 114/1996, din cauza expirării sale, și nu pentru neplata chiriei.

26. În aceste circumstanțe, Curtea consideră că existența unei căi de atac care să le permită reclamanților să obțină rezilierea contractului de închiriere din cauza neplății chiriilor nu a fost demonstrată cu o certitudine suficientă. Prin urmare, excepția preliminară a Guvernului nu poate fi reținută.

II. Asupra pretinsei încălcări a art. 1 din Protocolul nr. 1

27. În temeiul art. 1 din Protocolul nr. 1, reclamanții pretind că au suferit o încălcare a dreptului la respectarea bunurilor. În acest sens, ei se plâng că Decizia din data de 8 ianuarie 2002 a Curții de Apel București i-a lipsit în mod arbitrar de dreptul de a-și folosi imobilul, în vreme ce F.L. nu dispunea de niciun contract de închiriere valabil la judecarea acțiunii în evacuare și a refuzat în mod repetat să încheie un contract de închiriere cu ei sau să le plătească chirie. 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. Curtea constată că acest capăt de cerere nu este în mod vădit neîntemeiat în sensul art. 35 alin. 3 din Convenție. Mai mult, ea observă că nu este lovit de niciun alt motiv de inadmisibilitate și prin urmare îl declară admisibil.

B. Asupra fondului

29. Guvernul subliniază că în timpul procedurilor interne reclamanții nu au cerut niciodată evacuarea chiriașei din cauza neplății chiriei, ci din cauza lipsei de titlu locativ. Conform afirmațiilor Guvernului, încălcarea dreptului de proprietate din cauza neplății chiriei reprezintă o cerere formulată exclusiv în fața Curții Europene a Drepturilor Omului.

30. Guvernul admite că refuzul instanțelor naționale de a admite acțiunea în evacuare a chiriașei reprezintă o ingerință în dreptul reclamanților de a-și folosi bunul imobiliar, justificată din perspectiva alin. 2 al art. 1 din Protocolul nr. 1, cu titlu de reglementare a folosinței bunurilor. Conform afirmațiilor Guvernului, această ingerință era prevăzută de lege, urmarea un scop legitim de interes general și nu era disproporționată față de acesta. Referitor la acest ultim aspect, Guvernul reiterează argumentele pe care și-a întemeiat excepția preliminară, arătând că reclamanții aveau dreptul să ceară rezilierea contractului de închiriere respectiv din cauza neplății chiriilor, în temeiul art. 24 din Legea nr. 114/1996.

31. Scoțând în evidență diferențele dintre cauza de față și Cauza *Hutten-Czapska împotriva Poloniei* [(MC) nr. 35.014/97, 19 iunie 2006], Guvernul subliniază faptul că prelungirea legală a duratei contractelor de închiriere cu scop locativ era, în speță, limitată la 5

ani, că proprietarii aveau dreptul să negocieze cu chiriașii, în anumite condiții, valoarea chiriei, iar costurile de întreținere ale imobilului erau împărțite, în temeiul Legii nr.114/1996, între proprietari și chiriași, aceștia din urmă fiind obligați să suporte orice cheltuială destinată reparației imobilului deteriorat prin proasta utilizare pe care i-au dat-o.

32. Făcând trimitere la Cauza *Robitu împotriva României* [nr.33.352/96, Decizia Comisiei din data de 20 mai 1998, Decizii și rapoarte (DR) 49, p. 67], Guvernul consideră că prelungirea legală a contractelor de închiriere - prevăzută de ordonanța de urgență a Guvernului și constatată în speță de instanțele naționale sesizate de reclamanți cu o cerere de evacuare - urmărea un scop de interes general, și anume protecția intereselor chiriașilor într-o situație ce se caracteriza printr-o criză de locuințe ieftine. Această prelungire legală păstra, după părerea Guvernului, un just echilibru între interesul general al comunității și imperativele de apărare a drepturilor fundamentale ale omului.

33. În sfârșit, Guvernul subliniază că jurisprudența *Immobiliare Saffi împotriva Italiei* [(MC) nr. 22.774/93, CEDO 1999-V] nu își găsește aplicare în speță, pe de o parte din cauză că nicio hotărâre definitivă nu a dispus evacuarea chiriașilor și, pe de altă parte, din cauză că legea română în materie de contracte de închiriere în scop locativ este diferită de legea italiană.

34. Reclamanții consideră că respingerea de către instanțele interne a acțiunii lor în evacuare fără a lua în considerare refuzul chiriașului de a încheia un contract de închiriere și de a plăti o chirie confirmă un „abuz de drept” și constituie implicit o încălcare a dreptului lor la respectarea bunurilor. Ei consideră că protecția chiriașilor, în speță, încalcă drepturile proprietarilor și constituie o măsură disproporționată.

35. Așa cum a subliniat deja Curtea în mai multe rânduri, art.1 din Protocolul nr. 1 conține 3 norme distincte: prima, exprimată în prima frază a primului alineat și care îmbracă un caracter general, enunță principiul respectării proprietății; a doua, ce figurează în cea de-a doua frază a aceluiași alineat, vizează privarea de proprietate și o supune anumitor condiții; în ceea ce o privește pe a treia, menționată în cel de-al doilea alineat, recunoaște puterea statelor, printre altele, de a reglementa folosința bunurilor conform interesului general. Nu este vorba totuși de reguli lipsite de legătură între ele. A doua și a treia se referă la anumite exemple de atingeri ale dreptului de proprietate; prin urmare, ele trebuie interpretate în lumina principiului consacrat de prima dintre ele [a se vedea, în special, *James și alții împotriva Marii Britanii*, Hotărârea din 21 februarie 1986, seria A nr. 98, pp. 29-30, § 37, care reiterează în parte principiile enunțate de Curte în Cauza *Sporrong și Lönnroth împotriva Suediei*, Hotărârea din 23 septembrie 1982, seria A nr. 52, p. 24, § 61; a se vedea și *Broniowski împotriva Poloniei* (MC) nr. 31.443/96, § 134, CEDO 2004-V, și *Hutten-Czapska împotriva Poloniei* (MC) nr. 35.014/97, § 157, CEDO 2006-].

36. Curtea reamintește că Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 reprezintă o reglementare a folosinței bunurilor ce urmărește un scop de interes general și că sistemul astfel implementat de autoritățile naționale nu este criticabil în sine. Cu toate acestea, aplicarea art. 11 alin. (1) și art. 13 lit. d) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 de către instanțele interne i-a lipsit pe reclamanți de o posibilitate evidentă de a percepe chirie (a se vedea, *mutatis mutandis*, Cauza *Radovici și Stanescu*, menționată mai sus, §§ 74-76 și 82).

37. Curtea consideră că situația în speță este similară cu cea descrisă în Cauza *Radovici și Stanescu*, menționată mai sus, având în vedere că reclamanții au suferit restricții în ceea ce privește folosința bunului lor imobiliar și că s-au aflat în imposibilitatea de a o obliga pe ocupantă să le plătească chirie din cauza prevederilor defectuoase și a lacunelor constatate în legislația de urgență privind spațiile cu destinația de locuințe.

38. Curtea apreciază că nimic nu-i permite să se abată de la jurisprudența astfel constituită și consideră că a-i sancționa pe proprietarii care au omis să se conformeze

condițiilor de formă prevăzute de ordonanța de urgență a Guvernului, prin a le impune o obligație atât de grea ca aceea de a-i tolera pe chiriași în imobilul lor timp de 5 ani, fără nicio posibilitate concretă și reală de a percepe chirie, i-a supus unei sarcini speciale și exorbitante capabile să rupă justul echilibru între interesele aflate în joc (conform, *mutatis mutandis*, *Cauza Radovici și Stanescu*, menționată mai sus, §§ 76-90). Prin urmare, a avut loc încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1.

III. Asupra pretinsei încălcări a art. 6 alin. 1 din Convenție

39. Invocând art. 6 alin. 1 din Convenție, reclamantii se plâng de faptul că în Hotărârea din data de 8 ianuarie 2002 Curtea de Apel București a făcut o apreciere incorectă a probelor și a înlăturat, într-un mod arbitrar, aplicarea în speță a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999. Art. 6 alin. 1 prevede următoarele:

„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 (...).”

A. Asupra admisibilității

40. Curtea constată că acest capăt de cerere nu este în mod vădit neîntemeiat în sensul art. 35 alin. 3 din Convenție. Mai mult, ea observă că nu este lovit de niciun alt motiv de inadmisibilitate. Prin urmare, îl declară admisibil.

B. Asupra fondului

41. Curtea consideră, ținând seama de concluziile sale din paragrafele 36-39 de mai sus, că nu este necesar să statueze asupra fondului acestui capăt de cerere [a se vedea, *mutatis mutandis* și, printre altele, *Laino împotriva Italiei* (MC) nr.33.158/96, § 25, CEDO 1999-I, *Zanghì împotriva Italiei*, Hotărârea din 19 februarie 1991, seria A nr. 194-C, p. 47, § 23, și *Biserica Catolică din Caneea împotriva Greciei*, Hotărârea din 16 decembrie 1997, Culegere 1997-VIII, § 50].

IV. Asupra aplicării art. 41 din Convenție

42. 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

43. Reclamantii solicită suma de 14.400 euro (EUR) pentru compensarea beneficiului nerealizat rezultat din imposibilitatea de a o obliga pe ocupanta imobilului lor de a le plăti chirie pentru apartamentul pe care ea îl ocupă gratuit. Cu titlu de daune morale, ei solicită suma de 34.600 EUR pentru reparația neplăcerilor rezultate din imposibilitatea de a-și folosi bunul.

44. Guvernul își reiterează observațiile prezentate în etapa admisibilității cererii referitoare la posibilitatea oferită reclamantilor de a introduce o nouă acțiune în evacuare, întemeiată pe art. 24 din Legea nr. 114/1996. El subliniază că, la cea de-a doua acțiune în evacuare, reclamantii au solicitat plata unei sume corespunzătoare „utilizării imobilului de către chiriaș” și nu plata chiriilor neîncasate, ca în prima lor acțiune în evacuare, la care au renunțat. Guvernul se opune acordării unei sume cu titlu de daune materiale și consideră că reclamantii au încă posibilitatea să o ceară în fața instanțelor interne. În acest sens, el face referire la cauzele *Mascolo împotriva Italiei* (nr. 68.792/01, § 55, 16 decembrie 2004), *Neumeister împotriva Austriei* (Hotărârea din 7 mai 1974, seria A nr. 17, §§ 33 și 36), *Buzatu împotriva României* (reparație echitabilă, nr. 34.642/97, § 18, 27 ianuarie 2005). El consideră că chiria pe care reclamantii ar fi putut să o perceapă, conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, ar fi de 40 EUR pe lună. În sfârșit, el adaugă că Curtea ar

mai trebui să ia în considerare și faptul că reclamanții au renunțat la prima lor acțiune în evacuare.

45. În ceea ce privește cererea de daune morale, Guvernul consideră că acest prejudiciu ar fi compensat suficient prin constatarea încălcării.

46. Curtea a constatat o încălcare a art. 1 din Protocolul nr.1 din cauza imposibilității reclamanților de a percepe chirie, timp de mai mulți ani, din cauza prevederilor defectuoase și a lacunelor legislației de urgență privind spațiile cu destinația de locuințe (paragraful 38 de mai sus). Acordarea unei sume pentru lipsa de folosință a imobilului lor ar fi așadar în legătură directă cu încălcarea astfel constatată de Curte.

47. Curtea observă că în speță, spre deosebire de Cauza *Radovici și Stanescu*, menționată mai sus, chiriașa continuă să ocupe casa reclamanților din cauza aplicării prevederilor de urgență în materie de contracte de închiriere în scop locativ.

48. Cu toate acestea, Curtea observă că elementele aflate la dosar nu îi permit să stabilească cu precizie amploarea prejudiciului material suferit efectiv de părțile interesate.

49. În ceea ce privește cererea lor cu titlu de daune morale, Curtea nu poate neglija nici numeroasele demersuri pe care reclamanții au fost nevoiți să le întreprindă, la o vârstă înaintată, pentru a reîntra în posesia bunului lor, nici sentimentele de nemulțumire pe care trebuie să le fi avut în fața imposibilității prelungite, în care s-au aflat și continuă să se afle, de a încheia un contract de închiriere cu chiriașa.

50. Curtea consideră că faptele în litigiu au dus la grave ingerințe în dreptul reclamanților la respectarea bunurilor, pe care simpla constatare a încălcării prin hotărârea de față nu le-ar putea remedia.

51. În aceste circumstanțe, având în vedere totalitatea elementelor aflate la dispoziția sa și statuând în echitate, în sensul art. 41 din Convenție, Curtea le acordă reclamanților împreună suma de 20.000 EUR pentru toate prejudiciile suferite.

B. Cheltuieli de judecată

52. Reclamanții solicită și suma de 1.000 EUR cu titlu de cheltuieli de judecată suportate în fața instanțelor interne. Ei nu au furnizat niciun document justificativ în acest sens.

53. Guvernul se opune rambursării cheltuielilor de judecată ce nu sunt expuse și susținute în mod real și necesar prin documente justificative relevante.

54. Conform jurisprudenței Curții, un reclamant nu poate obține rambursarea cheltuielilor sale de judecată decât în măsura în care li s-au stabilit realitatea, necesitatea și caracterul rezonabil. În speță, ținând cont de elementele aflate la dispoziția sa și de criteriile menționate mai sus, Curtea consideră rezonabilă suma de 250 EUR, pentru toate cheltuielile, și le-o acordă reclamanților.

C. Dobânzi moratorii

55. Curtea consideră potrivit ca rata dobânzii moratorii să se bazeze pe rata dobânzii facilității de împrumut marginal a Băncii Centrale Europene, majorată cu 3 puncte procentuale.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN UNANIMITATE,
CURTEA

1. declară cererea admisibilă;
2. hotărăște că a avut loc încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție;
3. hotărăște că nu este necesar să examineze pe fond capătul de cerere întemeiat pe art. 6 alin. 1 din Convenție;
4. hotărăște:

a) ca statul pârât să le plătească reclamanților împreună, în cel mult 3 luni de la data rămânării definitive a prezentei hotărâri, conform art. 44 alin. 2 din Convenție:

- (i) 20.000 EUR (douăzeci mii euro) cu titlu de daune materiale și morale;
- (ii) 250 EUR (două sute cincizeci euro) cu titlu de cheltuieli de judecată;
- (iii) orice sumă ce ar putea fi datorată cu titlu de impozit pentru sumele menționate mai sus;

b) ca sumele respective să fie convertite în moneda statului pârât la cursul de schimb valabil la data plății;

c) ca, începând de la expirarea termenului menționat mai sus și până la efectuarea plății, aceste sume 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 3 puncte procentuale;

5. respinge cererea de reparație echitabilă pentru rest.

Redactată în limba franceză, apoi comunicată în scris la data de 8 martie 2007, în conformitate cu art. 77 alin. 2 și 3 din Regulament.

Boštjan M. Zupančič,
președinte

Stanley Naismith,
grefier adjunct