

©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). Permiseunea 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. 514 din 14 iunie 2006

HOTĂRÂREA din 1 decembrie 2005
definitivă la 1 martie 2006, în Cauza Păduraru împotriva României*)
(Cererea nr. 63.252/00)

Notă

*) Traducere.

Această hotărâre va rămâne definitivă în cazurile definite în art. 44 paragraful 2 din Convenție. Ea poate fi supusă unor modificări de formă.

În cauza Păduraru împotriva României,

Curtea Europeană a Drepturilor Omului (Secția a treia), statuând în cadrul unei camere formate din: domnii B.M. Zupancic, președinte, L. Caflisch, C. Bîrsan, V. Zagrebelsky, doamnele A. Gyulumyan, R. Jaeger, I. Ziemele, judecători, și domnul V. Berger, grefier de secție,

după ce a deliberat în Camera de consiliu, la data de 10 noiembrie 2005,

pronunță următoarea hotărâre, adoptată la această dată:

PROCEDURA

1. La originea cauzei se află Cererea nr. 63.252/00 îndreptată împotriva României, prin care un cetățean al acestui stat, domnul Anatol Păduraru (*reclamantul*), a sesizat Curtea în temeiul art. 34 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale (*Convenția*).

2. Guvernul român (*Guvernul*) a fost reprezentat de agentul sau, doamna Roxana Rizoiu, din cadrul Ministerului Afacerilor Externe.

3. Reclamantul a susținut în special că vânzarea apartamentelor sale unor terți, vânzare ce a fost validată prin Hotărârea Curții de Apel București din 30 mai 2000 fără acordarea vreunei despăgubiri, a încălcat art. 1 din Protocolul nr. 1, susținând că a fost privat de bunurile sale.

4. La data de 9 iunie 2004, Curtea (Secția a doua) a hotărât să comunice cererea Guvernului. În temeiul art. 29 paragraful 3, aceasta a hotărât să unească admisibilitatea cu fondul cauzei.

5. Atât reclamantul, cât și Guvernul au depus observații scrise pe fondul cauzei (art. 59 paragraful 1 din Regulamentul Curții). Fiecare parte a transmis comentarii scrise referitoare la observațiile celeilalte.

6. La data de 1 noiembrie 2004, Curtea a modificat compoziția secțiilor sale (art. 25 paragraful 1 din Regulament). Prezenta cauză a fost atribuită Secției a treia astfel remaniată (art. 52 paragraful 1). În cadrul acesteia, camera însărcinată să analizeze cauza (art. 27 paragraful 1 din Convenție) a fost constituită conform art. 26 paragraful 1 din Regulament.

IN FAPT

I. Circumstanțele cauzei

7. Reclamantul s-a născut în anul 1922 și locuiește în București.

8. La data de 20 august 1940, tatăl sau a cumpărat un imobil situat în București, intrarea Domnești nr. 7, compus din două corpuri de clădire, A și B, cuprinzând trei, respectiv doua apartamente.

9. În anul 1950, statul și-a apropiat imobilul, invocând Decretul de naționalizare nr. 92/1950.

1. Acțiunea în revendicare a imobilului îndreptată împotriva statului

10. La data de 7 februarie 1996, reclamantul a sesizat comisia de aplicare a Legii nr. 112/1995 a Primăriei București (*Primăria*) cu o cerere de restituire a întregului imobil în baza Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinație de locuințe, trecute în proprietatea statului (*Legea nr. 112/1995*).

11. La data de 23 octombrie 1996, comisia de aplicare a Legii nr. 112/1995 a hotărât că imobilele naționalizate înainte de anul 1989, ale căror foști proprietari au depus o cerere de restituire în baza Legii nr. 112/1995 sau care au sesizat instanțele cu o acțiune în revendicare, nu trebuiau vândute chiriașilor decât după clarificarea situației lor juridice.

12. La datele de 23 februarie și 17 martie 1997, Primăria a vândut chiriașilor doua dintre apartamentele din corpul clădirii B și terenurile aferente acestora în baza Legii nr. 112/1995.

13. La data de 20 martie 1997, reclamantul a introdus în fața Judecătoriei Sectorului 1 București, în contradictoriu cu Primăria, o acțiune în revendicare a întregului imobil.

14. Prin Sentința din 10 aprilie 1997, instanța a admis acțiunea în revendicare și l-a recunoscut pe reclamant ca proprietar al imobilului. Aceasta a considerat că tatăl reclamantului nu făcea parte din categoriile persoanelor cărora li se aplică Decretul nr. 92/1950, deoarece era exclus în mod expres de art. II din decretul respectiv. Instanța a dispus

că Primăria sa lase imobilul în posesia reclamantului. Aceasta sentința a rămas definitivă prin neapelare și a dobândit autoritate de lucru judecat.

15. La data de 16 aprilie 1997, Primăria a vândut foștilor chiriași apartamentul nr. 2 - unul din cele 3 apartamente ale corpului de clădire A al imobilului în litigiu - și terenul aferent acestuia, în baza Legii nr. 112/1995.

16. Prin Dispoziția din data de 22 iulie 1997 în executarea Sentinței din data de 10 aprilie 1997, Primăria a dispus restituirea întregului imobil către reclamant.

17. La data de 17 septembrie 1997, reprezentanții Primăriei și reclamantul au semnat un proces-verbal de punere în posesie a acelei părți din imobil ce nu făcuse obiectul contractelor de vânzare-cumpărare menționate mai sus (paragrafele 12 și 15 de mai sus). Aceștia au arătat că, pentru punerea în posesie a restului imobilului, este nevoie de anularea în prealabil a contractelor încheiate cu chiriașii.

18. La data de 28 aprilie 1998, comisia de aplicare a Legii nr. 112/1995 l-a informat pe reclamant că nu mai putea beneficia de măsurile reparatorii prevăzute de această lege specială din cauza restituirii imobilului, dispusă prin Sentința din 10 aprilie 1997.

În anul 1999, Primăria l-a informat pe reclamant că are dreptul numai la despăgubiri în baza Legii nr. 112/1995, nu și la restituirea imobilului.

2. Acțiunea în anulare a contractelor de vânzare-cumpărare

19. La data de 6 noiembrie 1997, Primăria a introdus în fața Judecătoriei Sectorului 1 București o acțiune în anulare a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu chiriașii (paragrafele 12 și 15 de mai sus). La data de 27 februarie 1998, reclamantul a formulat o cerere de intervenție, solicitând, de asemenea, anularea contractelor respective.

20. Prin Sentința din 9 martie 1999, instanța a respins capătul principal de cerere introdus de Primărie și a admis în parte cererea de intervenție a reclamantului.

În paralel, instanța a considerat ca valabil încheiate contractele referitoare la vânzarea apartamentelor, pe motiv că reclamantul nu a dovedit reaua-credința a părților contractante. În aceste condiții, instanța a considerat că reclamantul are posibilitatea de a introduce o acțiune în revendicare pentru a compara titlul sau de proprietate cu cele ale cumpărătorilor apartamentelor litigioase.

21. Reclamantul a formulat apel împotriva acestei sentințe.

Prin Decizia din 11 februarie 2000, Tribunalul Municipiului București a respins apelul reclamantului. Tribunalul a constatat că acesta nu a prezentat dovezi de natură să înlăture prezumția de buna-credința a cumpărătorilor și a estimat că la momentul încheierii contractelor chiriașii ar fi putut să creadă că statul era adevăratul proprietar al apartamentelor.

Pentru a aprecia buna-credința a părților, instanța a ținut cont de faptul că reclamantul nu comunicase în mod expres Primăriei intenția sa de a obține restituirea imobilului. Instanța

a respins argumentul potrivit căruia acea comunicare a acțiunii în revendicare putea fi considerată notificare, pe motiv că Sentința din 10 aprilie 1997 nu indica data exactă a introducerii cererii respective.

De asemenea, instanța a considerat că, prin diligențe rezonabile, cumpărătorii nu aveau cum să aibă cunoștință de existența acțiunii în revendicare, introdusă de reclamant împotriva Primăriei.

22. Reclamantul a formulat recurs.

Prin Hotărârea din 30 mai 2000, Curtea de Apel București a respins recursul reclamantului, considerând că acesta nu a dovedit reaua-credința a cumpărătorilor în momentul încheierii contractelor. Aceasta a precizat că eventuala rea-credință a Primăriei nu atrăgea în mod implicit reaua-credința a cumpărătorilor.

De asemenea, Curtea de Apel București a considerat că, la momentul vânzării, cumpărătorii nu cunoșteau și nu aveau cum să cunoască prin diligențe rezonabile faptul că statul nu era adevăratul proprietar al imobilului. În plus, instanța a apreciat că cererea de restituire depusă de reclamant la Primărie în anul 1996 (paragraful 10 de mai sus) nu avea incidență asupra bunei-credințe a cumpărătorilor, având în vedere că în 1999 Primăria îl informase pe reclamant că, în temeiul Legii nr. 112/1995, el nu avea dreptul decât la despăgubiri, nu și la restituirea bunului.

II. Dreptul și practica internă pertinente

A. Evoluția noțiunii de „titlu” al statului

1. Noțiunea de „titlu” de proprietate și Decretul de naționalizare nr. 92/1950

23. În dreptul român, noțiunea de „titlu” desemnează actul juridic în virtutea căruia se dobândește un drept de proprietate, cum ar fi, de exemplu, vânzarea, donația, succesiunea sau legea naționalizării și aplicarea acesteia în practică prin actele autorităților administrative abilitate prin lege.

Unul dintre decretul de naționalizare aplicate pe scară largă în materie de imobile este Decretul nr. 92/1950, în virtutea căruia numeroase imobile, identificate în listele anexate la decret și care aparțineau unor foști industriași, mari proprietari funciari, bancheri și mari comercianți, au fost naționalizate. Art. II din decret excludea din domeniul sau de aplicare imobilele ce aparțineau muncitorilor, funcționarilor, micilor artizani, intelectualilor și pensionarilor.

2. Definiția „titlului” statului în lumina jurisprudenței existente până la data de 2 februarie 1995

24. Într-o primă etapă, în lipsa unei legislații speciale care să reglementeze regimul juridic al imobilelor naționalizate, instanțele s-au considerat competente să analizeze litigiile referitoare la aceste imobile, în special cele naționalizate prin aplicarea Decretului nr. 92/1950. În cadrul acestor litigii, instanțele naționale s-au declarat competente să judece dacă

dispozițiile diferitelor decrete de naționalizare respectau condițiile de fond și formă prevăzute de constituțiile în vigoare la momentul adoptării lor.

În decursul acestei prime etape, privarea de proprietate ce rezultă dintr-o naționalizare era considerată a fi efectuată „cu titlu” dacă decretul, Constituția și tratatele internaționale la care România era parte fuseseră respectate la data apropiării.

3. Reviriment de jurisprudență: imposibilitatea instanțelor de a stabili existența unui titlu al statului

25. Într-o a doua etapă, consecutivă revirimentului de jurisprudență al Curții Supreme de Justiție din 2 februarie 1995, instanțele naționale nu s-au mai considerat competente să analizeze aplicarea decretelor de naționalizare și să dispună restituirea imobilelor naționalizate prin aplicarea Decretului nr. 92/1950. Acestea au considerat că reglementarea situației juridice a naționalizărilor efectuate în aplicarea Decretului nr. 92/1950 prin raportare la dispozițiile Constituției referitoare la dreptul de proprietate nu se putea face decât pe cale legislativă (vezi și Hotărârea din cazul *Brumărescu împotriva României* [GC], nr. 28.342/95, CEDO 1999-VII, p. 252, paragraful 37).

4. Definiția „titlului” statului prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului (Hotărârea nr. 20/1996)

26. Într-o a treia etapă, statul a adoptat Legea nr. 112/1995, care permitea vânzarea către chiriași a imobilelor trecute în patrimoniul statului în baza unui titlu. Restituirea imobilelor naționalizate foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora nu era posibilă decât dacă aceștia locuiau în imobilele respective în calitate de chiriași sau dacă bunurile erau libere și nu fuseseră închiriate. În cazul bunurilor care nu îndeplineau aceste condiții, foștii proprietari erau îndreptățiți să ceară despăgubiri.

Prin Hotărârea nr. 20/1996, obligatorie pentru autoritățile însărcinate cu aplicarea legii, Guvernul a definit imobilele naționalizate „cu titlu” că fiind acele imobile ce au fost trecute în patrimoniul statului prin aplicarea unei dispoziții legale. Conform aceleiași hotărâri, Legea nr. 112/1995 nu se aplică în cazul imobilelor deținute în fapt de stat, adică în lipsa hotărârii legale care să constituie fundamentul juridic al dreptului sau de proprietate, dat fiind faptul că statul nu avea niciun titlu de proprietate asupra imobilelor respective.

27. Potrivit doctrinei, urmată de practica instanțelor naționale, „titlul” statului, așa cum este el definit în Hotărârea nr. 20/1996, implică existența unei dispoziții legale care să permită naționalizarea. Simplul fapt că statul invocă un act normativ în vigoare în timpul naționalizării unui bun este suficient pentru că apropierea să fie considerată ca realizată în baza unui titlu (F. Baias, B. Dumitrache și M. Nicolae, *Regimul juridic al imobilelor preluate abuziv*. Legea nr. 10/2001 comentată și adnotată, Ed. Rosetti, București, 2002, vol. I, p. 73; în același sens, I. Adam, *Legea nr. 10/2001. Regimul juridic aplicabil imobilelor preluate abuziv*, Ed. All Beck, București, 2003, p. 10; I. Adam, *Drept civil. Drepturile reale*, Ed. All Beck, București, 2002,

p. 319-323; Hotărârea nr. 70/1998 a Curții de Apel Ploiești). În ceea ce privește Decretul nr. 92/1950, era așadar suficient că un imobil naționalizat în temeiul sau să fie inclus în listele anexate decretului pentru a putea fi considerat că fiind naționalizat cu „titlu”, independent de respectarea sau nerespectarea cerințelor de fond și formă impuse de acest decret la data naționalizării.

5. Definiția „titlului” statului în lumina Hotărârii Guvernului nr. 11/1997 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996 (Hotărârea nr. 11/1997)

28. După ce a vândut o parte a imobilelor considerate că fiind naționalizate „cu titlu” în baza Hotărârii nr. 20/1996, într-o a patra etapă, marcată prin adoptarea Hotărârii nr. 11/1997, intrată în vigoare la data de 4 februarie 1997, Executivul a modificat și a completat definiția imobilelor naționalizate „cu titlu”. Acesta a introdus o condiție suplimentară: conform art. 1 alin. 2 din aceasta hotărâre, bunurile dobândite de stat în baza unui titlu erau cele apropiate prin respectarea cerințelor decretelor în vigoare la data respectivă. Aceeași hotărâre prevedea că:

„(...)4. Imobilele cu destinația de locuință care au fost trecute în proprietatea statului prin încălcarea dispozițiilor legale în vigoare la data intrării lor în patrimoniul statului sau în lipsa unor reglementări legale care să constituie fundamentul juridic al dreptului de proprietate al statului sunt considerate că trecute în proprietatea statului fără titlu și nu intră în domeniul de aplicare al Legii nr. 112/1995.”

5. Imobilele ce nu intră în domeniul de aplicare al Legii nr. 112/1995 și pentru care statul nu deține titlu de proprietate valabil pot face obiectul unei cereri de restituire sau de despăgubire conform dreptului comun. (...)

29. Conform doctrinei, confirmată de practica instanțelor naționale, în baza Hotărârii nr. 11/1997 sunt considerate că fiind naționalizate „fără titlu” nu numai imobilele apropiate în fapt, ci și cele apropiate fără respectarea cerințelor legale impuse de decretul de naționalizare (F. Baias, B. Dumitrache și M. Nicolae, citat mai sus, p. 74; în același sens, I. Adam, Legea nr. 10/2001, citată mai sus, p. 11; I. Adam, Drept civil, citată mai sus, p. 319; Hotărârea nr. 510/2003 a Curții Supreme de Justiție).

30. Imobilele dobândite de stat în temeiul Decretului nr. 92/1950 erau considerate că naționalizate „cu titlu” dacă cerințele legale prevăzute de art. I paragrafele 1-5 și de art. II din decret au fost respectate la data naționalizării și dacă la această dată persoana care figura că proprietar pe listele anexate la decret era aceeași cu adevăratul proprietar.

6. Noua definiție a „titlului” statului în lumina Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (Legea nr. 213/1998)

31. Art. 6 alin. (1) din această lege prevede următoarele:

„(1)Fac parte din domeniul public sau privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă au intrat în proprietatea statului în temeiul unui titlu valabil, cu respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care România era parte și a legilor în vigoare la data preluării lor de către stat.”

32. După ce statul a vândut o parte din imobilele naționalizate „cu titlu” în baza Hotărârii nr. 11/1997, Legea nr. 213/1998 a introdus o nouă condiție de „valabilitate” a titlului statului: valabilitatea dreptului de proprietate al statului devine subordonată conformității decretului de naționalizare și actelor administrative de aplicare a acestuia cu Constituția, tratatele internaționale la care România era parte și legilor în vigoare la data la care bunurile respective au fost trecute în patrimoniul statului. Dimpotrivă, în lipsa unei asemenea conformități, statul nu avea titlu valabil și, prin urmare, nu dobândise dreptul de proprietate asupra imobilului. În acest caz, fostul proprietar îl putea revendica în fața instanțelor competente pentru a stabili „valabilitatea” titlului statului (F. Baias, B. Dumitrache și M. Nicolae, citat mai sus, p. 75; în același sens, I. Adam, Legea nr. 10/2001, citată mai sus, p. 16; I. Adam, Drept civil, citată mai sus, p. 324-330).

7. Poziția contradictorie a instanțelor după intrarea în vigoare a Legii nr. 213/1998 în ceea ce privește „titlul” statului

33. Instanțele au admis acțiunile în revendicare introduse împotriva statului atunci când au considerat că decretul de naționalizare fusese aplicat cu încălcarea condițiilor enunțate de acesta (de exemplu, Hotărârea nr. 860/1999 a Curții de Apel Cluj și hotărârile nr. 1.184/2000 și 1.787/2000 ale Curții Supreme de Justiție - aplicarea Decretului de naționalizare nr. 92/1950 în cazul unei persoane excluse de la aplicarea sa; hotărârile nr. 1.239/1999 și 1.293/1999 ale Curții de Apel Constanta nerespectarea formalităților administrative prevăzute de Decretul de naționalizare nr. 223/1974).

34. În anumite cazuri, Curtea Supremă de Justiție a hotărât că, prin aplicarea noii condiții introduse de Legea nr. 213/1998, anumite decrete de naționalizare încălcău constituțiile în vigoare la momentul adoptării lor și tratatele internaționale la care România era parte.

Astfel, prin Hotărârea nr. 46/2003, Curtea Supremă de Justiție a considerat că Decretul nr. 92/1950 contravenea Constituției din 1948; în Hotărârea nr. 2.078/2000, aceasta a considerat că Decretul nr. 223/1974 era contrar Constituției din 1965 din cauză caracterului sau discriminatoriu; în Hotărârea nr. 2.434/2000, aceasta a considerat că decretele nr. 218/1960 și 712/1966 nu respectau dispozițiile constituțiilor din 1952 și 1965. Aceasta practica a fost urmată de o parte a instanțelor [de exemplu, hotărârile Curții de Apel Brașov nr. 1.246R/2000 și 1.140R/1999 - publicate în M.M. Voicu și M. Popoacă, Dreptul de proprietate și alte drepturi reale. Tratat de jurisprudență 1991-2002, Editura Lumina Lex, București, 2002, p. 342, care au constatat neconstituționalitatea Decretului nr. 223/1974 (în raport cu Constituția din 1965); Hotărârea nr. 1.680/1998 a Curții de Apel Bacău, publicată în M. Voicu, M. Popoacă, citată mai sus, p. 333].

35. În celelalte cazuri, Curtea Supremă de Justiție, urmată de o altă parte a instanțelor, a considerat că Decretul nr. 223/1974 a reprezentat un „titlu valabil” al statului (hotărârile nr. 440/2003 și 709/2003, Curtea Supremă de Justiție; nr. 1R/2001, Curtea de Apel Târgu Mureș; nr. 761R/2001 și 1.495R/2001, Curtea de Apel Brașov; nr. 2.062/1997 și 715/1999, Curtea de Apel Ploiești, publicate în M. Voicu și M. Popoacă, citată mai sus, p. 355).

36. Mai mult, dacă în hotărârile nr. 3.696/2003 și 4.009/2003 Curtea Supremă de Justiție a considerat că Decretul nr. 223/1974 era contrar Constituției din 1965 și Declarației Universale a Drepturilor Omului din 1948, aceasta a considerat, în schimb, în Hotărârea nr. 2.814/2004, că decretul respectiv reprezintă un titlu valabil al statului.

37. În ceea ce privește Decretul nr. 92/1950, Curtea Supremă de Justiție a considerat, în hotărârile nr. 1.424/2001, 1.945/2001 și 46/2003, că acesta contravine Constituției din 1948, în timp ce, prin hotărârile nr. 1.005/2003 și 634/2004, aceasta a considerat că decretul respectiv reprezintă un „titlu valabil” al statului.

B. Vânzarea bunului altuia și acțiunea în revendicare introdusă de către adevăratul proprietar înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001

38. Când vânzătorul nu este proprietarul bunului vândut, legile române nu sancționează explicit vânzarea bunului altuia, care nu este reglementată într-un act normativ. Doctrina și jurisprudența au estimat în mod constant că acest lucru nu priva adevăratul proprietar de dreptul sau (de exemplu, Hotărârea nr. 2.467/1992 a Curții Supreme de Justiție, publicată în revista „Dreptul” nr. 10-11/1993, p. 113; Hotărârea nr. 132/1994 a Curții Supreme de Justiție, publicată în revista “Dreptul” nr. 5/1995, p. 77; Hotărârea nr. 197/1996 a Curții de Apel Bacău, publicată în Jurisprudența Curții de Apel Bacău în 1996, p. 18; Hotărârea nr. 486/1999 a Curții de Apel Bacău). Într-adevăr, contractul de vânzare-cumpărare încheiat între vânzătorul nonproprietar și cumpărător nu are efect obligatoriu decât în privința lor (*res inter alios acta*) și nu în privința adevăratului proprietar; bunul nu este scos din patrimoniul adevăratului sau proprietar, care continuă să dispună liber de acesta (de exemplu, Hotărârea nr. 132/1994 a Curții Supreme de Justiție, Culegere de jurisprudența din anul 1994, p. 39).

Soarta contractului depinde de buna- sau rea-credință a părților contractante. Dacă părțile au fost de rea-credință la încheierea contractului, deoarece ele știau că vânzătorul nu era proprietarul bunului, doctrina și jurisprudența consideră în general că aceasta vânzare este o operațiune speculativă, că ea are o cauză ilicită și că, din aceste motive, este lovită de nulitate absolută (*fraus omnia corrumpit*) (de exemplu, Hotărârea nr. 419R/1994 a Curții de Apel Galați, publicată în Sinteza de practică judiciară a Curții de Apel Galați, 1 iulie 1993 - 31 decembrie 1994, p. 84).

Dacă părțile contractante sau cel puțin cumpărătorul au/a încheiat vânzarea de buna-credință și dacă cumpărătorul avea convingerea că vânzătorul prezenta toate însușirile cerute de lege pentru a putea transfera dreptul de proprietate (art. 1899 alin. 1 din Codul civil), contractul este lovit numai de nulitate relativă (de exemplu, Hotărârea nr. 2.467/1992 a Curții Supreme de Justiție, publicată în revista „Dreptul” nr. 10-11/1993, p. 113; Hotărârea nr.

190/1979 a Tribunalului Județean Olt, publicată în Revista română de drept nr. 6/1980). Adevăratul proprietar nu poate cere anularea contractului, deoarece nu este parte la contract, însă el are posibilitatea de a-și apăra dreptul de proprietate pe calea unei acțiuni în revendicare, dacă bunul se afla în posesia cumpărătorului (de exemplu, Hotărârea nr. 279/1976 a Tribunalului Suprem, Culegere de jurisprudență, 1976, p. 81; Hotărârea nr. 2.467/1992 a Curții Supreme de Justiție, publicată în revista „Dreptul” nr. 10-11/1993, p. 113; Hotărârea nr. 2.207/1967 a Tribunalului Suprem, pronunțată la data de 1 ianuarie 1967, publicată în Revista română de drept nr. 5/1968, p. 161; Hotărârea nr. 132/1994 a Curții Supreme de Justiție, publicată în revista „Dreptul” nr. 5/1995, p. 77; Hotărârea nr. 197/1996 a Curții de Apel Bacău, publicată în Jurisprudența Curții de Apel Bacău în 1996, p. 18).

39. Doctrina și jurisprudența definesc acțiunea în revendicare, care nu este reglementată de lege, ca o acțiune prin care proprietarul unui bun individual determinat care a pierdut posesia asupra acestuia în favoarea unui terț încearcă să-și recapete dreptul de proprietate asupra bunului și să obțină posesia asupra acestuia față de terțul neproprietar. Revendicarea, că acțiune petitorie imprescriptibilă, tinde să stabilească direct existența unui drept de proprietate al reclamantului; obținerea posesiei nu este decât un efect accesoriu al acestei acțiuni.

Instanțele române au estimat că este de ajuns că în cursul unei proceduri în revendicare să se analizeze cele două titluri, cel al reclamantului și cel al pârâtului, pentru că unul dintre ei să fie declarat de instanța sesizată că fiind cel mai caracterizat (de exemplu, Hotărârea nr. 2.543/1996 a Curții de Apel Ploiești, publicată în M. Voicu, M. Popoacă, Dreptul de proprietate și alte drepturi reale. Tratat de jurisprudență 1991-2002, Editura Lumina Lex, București, 2002, p. 358; Hotărârea nr. 1.554/2000 a Curții de Apel Cluj), din cauza vechimii sale, de exemplu, sau a faptului că a fost înscris anterior într-un registru funciar.

C. Legea nr. 10 din 8 februarie 2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001) și evoluția jurisprudenței sub influența sa

1. Dispozițiile legii

40. Noua lege consacră principiul restituirii în natură a imobilelor naționalizate abuziv, cu câteva excepții, dintre care cea referitoare la imobilele vândute chiriașilor în baza Legii nr. 112/1995, introdusă de art. 18 lit. d) din Legea nr. 10/2001. În cazul în care restituirea în natură nu mai este posibilă, foștii proprietari au dreptul la despăgubiri. Dispozițiile în materie ale Legii nr. 10/2001 prevăd următoarele:

Articolul 2

„(2) Persoanele ale căror imobile au fost preluate fără titlu valabil își păstrează calitatea de proprietar avută la data preluării, pe care o exercită după primirea deciziei sau a hotărârii judecătorești de restituire, conform prevederilor prezentei legi.”

Articolul 18

„Măsurile reparatorii se stabilesc numai în echivalent și în următoarele cazuri:

(...)

d)imobilul a fost înstrăinat fostului chiriaș cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.”

Articolul 46

„(...)

(2)Actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobile preluate fără titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credință.”

2. Poziția Executivului în ceea ce privește Legea nr. 10/2001

41. La data de 18 aprilie 2003, Guvernul a adoptat Hotărârea nr. 498/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, care consacră principiul stabilității raporturilor de proprietate prin păstrarea drepturilor persoanelor care au dobândit cu buna-credință imobile naționalizate (în Decizia nr. 2.822/2003, Curtea Supremă de Justiție a considerat că, dacă imobilul a fost vândut chiriașilor și dacă fostul proprietar nu obținuse anularea contractului de vânzare-cumpărare, imobilul nu putea să-i fie restituit în natură în temeiul Legii nr. 10/2001).

42. Hotărârea nr. 438/2003*1) era menită să mențină situația juridică a imobilelor deja vândute în temeiul Legii nr. 112/1995 și preciza următoarele referitor la art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001:

Notă

*1) Nota traducătorului: Hotărârea nr. 498/2003.

Acele înstrăinări efectuate în temeiul Legii nr. 112/1995, cu deplina respectare a condițiilor legii până la apariția Legii nr. 213/1998 (24 noiembrie 1998) au beneficiul deplin al protecției Legii nr. 10/2001, cu modificările ulterioare, în sensul că sunt recunoscute și conservate efectele acestor acte. Însă înstrăinările intervenite după introducerea normei care permite cenzurarea de către instanțele judecătorești a «valabilității titlului» (art. 6 din Legea nr. 213/1998, cu completările ulterioare), menținerea sau, după caz, anularea actului translativ de proprietate este condiționată de dovedirea bunei-credințe a dobânditorului la momentul înstrăinării.

3. Poziția instanțelor și a doctrinei asupra aplicării și efectelor Legii nr. 10/2001

43. Doctrina română și instanțele naționale cunosc cel puțin 5 interpretări diferite, adesea contradictorii, ale art. 18 lit. d) și art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 și ale efectelor lor (de exemplu: F. Baias, B. Dumitrache și M. Nicolae, citată mai sus, p. 294; Discuții cu privire la admisibilitatea acțiunii în revendicare a adevăratului proprietar împotriva

subdobânditorului de buna-credința al unui imobil; respectiv R. Popescu, E. Dincă, Partea I, și P. Perju, Partea a II-a, „Dreptul” nr. 6/2001, p. 5 și 18; I. Adam, Legea nr. 10/2001, citată mai sus, p. 9; D. Chirica, Regimul juridic al revendicării imobilelor preluate de stat fără titlu valabil de la subdobânditorii care se prevalează de buna lor credința la data cumpărării, „Dreptul” nr. 8/2002, p. 59).

44. Jurisprudența constantă a Curții Supreme de Justiție a respins că inadmisibile acțiunile în revendicare a imobilelor naționalizate, introduse de fostul proprietar împotriva statului sau împotriva cumpărătorilor după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001 (de exemplu, hotărârile nr. 1.856/2003, 2.601/2003, 2.810/2003, 3.164/2004, 4.705/2004, 4.109/2003, 3.702/2003, 1.400/2004; 1.426/2004 și nr. 3.652/2004).

45. Într-o serie de decizii mai recente, Curtea Supremă de Justiție a respins acțiunile în revendicare introduse după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001 de către fostul proprietar împotriva cumpărătorului, indicând faptul că validarea de către instanțe a vânzării bunului altuia consolida ipso jure transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului în patrimoniul cumpărătorului, un asemenea efect fiind inerent contractului de vânzare și neputând fi anulat prin compararea titlurilor concurente asupra aceluiași bun (hotărârile nr. 3.962/2003, 4.229/2003, 5.555/2003 sau nr. 5.395/2004 ale Curții Supreme de Justiție).

46. În alte decizii Curtea Supremă de Justiție a respins acțiunile în revendicare introduse împotriva cumpărătorului, aplicând teoria aparenței în drept (de exemplu, hotărârile nr. 4.268/2002, 2.685/2003 și nr. 634/2004 ale Curții Supreme de Justiție), fără a explica în ce consta eroarea comună și invincibilă și care era diferența dintre aceasta și simpla buna-credința a cumpărătorului (în Hotărârea nr. 709/2003, Curtea Supremă de Justiție a constatat eroarea „publică” a cumpărătorilor în momentul vânzării, deoarece aceștia au considerat, în momentul vânzării, că statul era adevăratul proprietar al imobilului; de asemenea, potrivit Curții Supreme de Justiție, cumpărătorii au fost de bună-credință, deoarece au crezut că statul este adevăratul proprietar. Dimpotrivă, în Hotărârea nr. 132/2004 Curtea Supremă de Justiție a refuzat să aplice aceeași teorie, deoarece cumpărătorul nu a dovedit existența erorii comune și invincibile).

47. În mai multe rânduri, considerând că art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 era aplicabil în procedurile introduse înainte că aceasta dispoziție să fie adoptată, Curtea Supremă de Justiție a respins acțiunea în revendicare introdusă de fostul proprietar împotriva cumpărătorului, prevalându-se de buna-credința a cumpărătorului (de exemplu, hotărârile nr. 1/2003, 4.894/2003 și nr. 3.835/2003). Aceasta a considerat și că nulitatea absolută a vânzării constituia o premisă indispensabilă a admiterii acțiunii în revendicare împotriva cumpărătorului (Hotărârea nr. 439/2003).

48. În alte hotărâri, Curtea Supremă de Justiție și celelalte instanțe naționale au respins acțiunea în revendicare datorită bunei-credințe a cumpărătorului, fără a face trimitere la Legea nr. 10/2001 (de exemplu, hotărârile nr. 759R/2001 a Curții de Apel Brașov; nr. 470/A/2000 a Curții de Apel București, confirmată prin Hotărârea nr. 2.702/2002 a Curții Supreme de Justiție; nr. 3.787/2003, 3.737/2003 și nr. 555/2004 ale Curții Supreme de Justiție).

D. Buna-credința, definiție și sarcina probei

49. Buna-credință reprezintă, conform definiției date de art. 1898 alin. 1 din Codul civil, „credința posesorului că, cel de la care a dobândit imobilul avea toate însușirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea”. Astfel, în Hotărârea nr. 4.894/2003, Curtea Supremă de Justiție a considerat că buna-credință constă în convingerea cumpărătorilor că au încheiat un contract cu adevăratul proprietar, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul încheierii contractului și că aceste două condiții sunt îndeplinite în speță.

50. Reaua-credință a fost definită în literatura juridică română ca atitudinea unei persoane care îndeplinește un act sau un fapt ce contravine legii, fiind în același timp deplin conștientă de caracterul ilicit al conduitei sale (S. Ghimpu, Gh. Brehoi, Gh. Mocanu, A. Popescu și I. Urs, Dicționar juridic, Editura Albatros, București, 1985).

51. O parte a instanțelor naționale a considerat că trebuie să i se ceară cumpărătorului să facă dovada că a îndeplinit diligențe rezonabile pentru a cunoaște situația juridică a imobilului. Pentru alte instanțe, buna-credință ar trebui să fie prezumată și obligația de a face dovada relei-credințe îi revine celeilalte părți. Jurisprudența constantă nu indică, așadar, nici cui îi aparține obligația de a proba buna-credință, nici care sunt circumstanțele pe care trebuie să le dovedească cel care o contestă.

52. Prin Hotărârea nr. 510/2003, Curtea Supremă de Justiție a admis acțiunea în revendicare a fostului proprietar al unui imobil naționalizat, considerând că reaua-credința a cumpărătorului „nu părea să poată fi pusă la îndoială, dat fiind (...) că acesta știa sau că ar fi putut ști că imobilul risca să fie revendicat de către foștii proprietari, că ar fi putut sau chiar că ar fi trebuit să se informeze despre demersurile întreprinse de fostul proprietar în vederea obținerii bunului sau și că pasivitatea sa îi este imputabilă”. Aceeași instanță a declarat - în Decizia nr. 4.218/2002 - că era de neconceput că în calitate de cumpărător al unui bun atât de important că un imobil chiriașul să nu îndeplinească diligențele rezonabile pentru a cunoaște situația juridică a bunului.

În plus, ea a precizat - în Decizia nr. 4.623/2002 că dobânditorul ar fi trebuit să verifice, cel puțin, înainte de a încheia actul de vânzare, dacă imobilul a făcut obiectul unei cereri de restituire în temeiul Legii nr. 112/1995 sau al unei acțiuni în revendicare din partea fostului proprietar, fără de care buna sa credință putea fi pusă la îndoială. În Decizia nr. 4.561/2003, Curtea Supremă de Justiție a considerat că lipsă de informare sau ignoranța cumpărătorului în ceea ce privește situația juridică a imobilului dobândit nu poate scuza eroarea cumpărătorului.

53. Cu toate acestea, în Decizia nr. 3.962/2003, Curtea Supremă de Justiție a indicat că lipsa diligenței din partea unui chiriaș în vederea cunoașterii situației imobilului pe care avea să-l dobândească era lipsită de consecințe în plan juridic.

În alte hotărâri instanța supremă a aplicat principiul enunțat la art 1899 alin. 2 din Codul civil, conform căruia buna-credință este prezumată, iar reaua-credință trebuie dovedită de cel care o invocă în favoarea sa, dar fără a acorda atenție demersurilor pe care dobânditorul

le-a făcut sau nu înainte de a încheia cumpărarea unui bun care fusese naționalizat (de exemplu, hotărârile nr. 781/2003, 5.359/2003, 1.476/2004, 2.559/2004, 3.855/2004 și nr. 4.229/2003).

ÎN DREPT

I. Asupra pretensei încălcări a art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție

54. Reclamantul pretinde că vânzarea apartamentelor sale unor terți, validată prin Hotărârea Curții de Apel București din 30 mai 2000, a încălcat, în lipsa oricărei despăgubiri, art. 1 al Protocolului nr. 1 adițional la Convenție, care 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

55. Curtea constată că acest capăt de cerere nu este în mod vădit neîntemeiat în sensul art. 35 paragraful 3 din Convenție. Mai mult, ea observă că nu există niciun alt motiv de inadmisibilitate și prin urmare îl declară admisibil.

B. Asupra fondului

1. Argumentele părților

a) Guvernul

56. După o amplă expunere, însoțită de numeroase referințe la doctrina și jurisprudența, cu soluții date în dreptul român în cazul vânzării bunului altuia și al acțiunii în revendicare, introdusă de adevăratul proprietar împotriva cumpărătorului, Guvernul consideră că reclamantul, căruia dreptul de proprietate i-a fost recunoscut prin Sentința din 10 aprilie 1997, ar trebui să introducă o acțiune în revendicare împotriva cumpărătorilor care sunt în posesia apartamentelor vândute. Astfel, ar avea posibilitatea de a-și confirma dreptul de proprietate față de cumpărători prin intermediul unei comparări a titlurilor și, pe cale de consecință, de a obține posesia asupra bunului.

Guvernul presupune că, în eventualitatea unei asemenea proceduri, reclamantul ar aduce ca dovadă a dreptului sau de proprietate contractul de vânzare cumpărare încheiat la data de 20 august 1940 de către tatăl sau, al cărui succesor este. Cât despre terții cumpărători, ei ar invoca existența contractelor de vânzare-cumpărare încheiate la 23 februarie, 17 martie și 16 aprilie 1997, a căror valabilitate a fost recunoscută prin Decizia din 30 mai 2000. Instanța ar avea de analizat caracteristicile celor două titluri și să decidă care dintre ele prevalează.

În speța, consideră Guvernul, titlul reclamantului provine de la autorul inițial, care obținuse bunul prin contractul de vânzare-cumpărare din 20 august 1940 înainte de naționalizare, pe când titlul cumpărătorului provine de la un autor nonproprietar, după cum a confirmat Sentința din 10 aprilie 1997.

57. Guvernul indică, de asemenea, că jurisprudența și doctrina au stabilit că acțiunea în revendicare a adevăratului proprietar nu poate fi paralizată decât prin invocarea uzucapiunii (de scurtă durată, între 10 și 20 de ani), în următoarele condiții:

- a) cumpărătorul era de buna-credință la încheierea contractului;
- b) s-a scurs un termen între 10 și 20 de ani de la încheierea contractului;
- c) există un just titlu (în acest caz un contract cu nonproprietarul poate fi considerat drept just titlu);
- d) posesia este utilă și neviciată.

Or, acesta consideră că în speța terții cumpărători nu îndeplinesc condiția buneicredințe.

De asemenea, Guvernul consideră că buna-credință nu poate avantaja una dintre părți decât în cadrul unei acțiuni în revendicare în care niciuna dintre părți nu poate aduce un titlu de proprietate, caz în care partea care are câștig de cauza este cea care va dovedi posesia cea mai caracterizată.

Guvernul conchide că numai buna-credință a cumpărătorilor în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu statul nonproprietar, fără condiția suplimentară a unei posesii utile și/sau a erorii comune și invincibile (*error communis facit jus*), nu are nici o semnificație din punctul de vedere al obținerii proprietății asupra bunului vândut.

58. De asemenea, Guvernul indica faptul că, potrivit unei doctrine și unei practici minoritare și constant criticate, teoria aparenței ar putea fi aplicată în cazul vânzării bunului altuia (*error communis facit jus*). Condițiile care impun aplicarea acestui principiu sunt:

- a) existența unei erori comune (împărtășită de public) și invincibile (de care nimeni nu se poate îndoi, dând dovada de toată prudența sa);
- b) buna-credință a cumpărătorului;
- c) caracterul oneros al actului.

Or, după opinia Guvernului, în materie imobiliară, cel care este de buna-credință și tratează cu un nonproprietar nu poate obține proprietatea bunului decât dacă a exercitat posesia o perioadă lungă de timp, cuprinsă între 10 și 20 de ani. Doctrina a precizat că teoria proprietarului aparent fondată pe principiul *error communis facit jus*, fără a adauga nimic la condiția de buna-credință, are ca efect crearea imediată a unui drept de proprietate în favoarea terțului cumpărător, ceea ce duce la încălcarea dispozițiilor general recunoscute ale Codului civil în materie de uzucapiune. În plus, în cadrul unei acțiuni în revendicare prin care

adevăratul proprietar acționează pentru a face să înceteze depozitarea abuzivă, iar terțul cumpărător invocă numai buna-credință și aparența în drept, adevăratul proprietar este cel care va avea câștig de cauză (*certat de damno vitando*).

59. În concluzie, Guvernul consideră că o procedură care constată buna-credință a cumpărătorului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nu are niciun efect asupra existenței dreptului de proprietate al adevăratului proprietar. Hotărârile care nu au dispus anularea contractelor de vânzare-cumpărare nu au suprimat titlul de proprietate al reclamantului în speță și nici nu au diminuat șansele acestuia de a obține posesia bunului în urma introducerii unei acțiuni în revendicare. Constatarea bunei-credințe nu înseamnă nici negarea titlului reclamantului și nici confirmarea titlului cumpărătorului față de adevăratul proprietar.

b) Reclamantul

60. Reclamantul subliniază că, în Sentința sa rămasă definitivă din 10 aprilie 1997, judecătoria a recunoscut, cu efect retroactiv, nelegalitatea naționalizării bunului sau și deci legitimitatea sa ca proprietar.

61. El consideră că doctrina și jurisprudența nu sunt unitare în ceea ce privește litigiile dintre proprietari și cumpărători. În plus, cerându-i să introducă o nouă acțiune împotriva cumpărătorilor, i se impune o sarcină excesivă, data fiind insecuritatea juridică a unui sistem în care autoritatea hotărârilor judecătorești nu este respectată și în care a fost adoptată o legislație contradictorie care dă naștere unei jurisprudențe contradictorii.

Reclamantul susține că reaua-credința a statului reiese din participarea acestuia la acțiunea în revendicare și din faptul că, în conformitate cu Hotărârea nr. 11/1997, vânzările ar fi fost suspendate. El adaugă că reaua-credința a cumpărătorilor reiese, pe de o parte, din faptul că îl cunosc și că erau la curent cu intenția sa de a recupera imobilul și, pe de altă parte, din faptul că ei cunosc istoria imobilelor naționalizate și contextul noii legislații, precum și toate litigiile publice referitoare la restituirea lor.

62. Reclamantul subliniază, de asemenea, că nu a urmat procedura specială prevăzută de Legea nr. 10/2001, deoarece aceasta era favorabilă cumpărătorilor și le consolida poziția față de cea a fostului proprietar.

2. Aprecierea Curții

63. În speță, Curtea consideră că trebuie făcută o distincție între situația apartamentului nr. 2 din corpul de clădire A, vândut la data de 16 aprilie 1997, adică după admiterea acțiunii în revendicare introduse de reclamant împotriva statului, și situația celorlalte două apartamente care constituie corpul de clădire B, vândute la data de 23 februarie 1997 și, respectiv, la 17 martie 1997, adică înainte de introducerea acțiunii respective.

a) Apartamentul nr. 2 din corpul de clădire A (“apartamentul nr. 2”)

(i) Asupra existenței bunului

64. Un reclamant nu poate invoca o încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție decât în măsura în care hotărârile pe care le contestă se raportează la „bunurile” sale în sensul prezentei dispoziții. Noțiunea „bunuri” poate acoperi atât „bunurile actuale”, cât și valori patrimoniale, inclusiv creanțe, în virtutea cărora reclamantul poate pretinde că are cel puțin o „speranță legitimă” de a beneficia efectiv de un drept de proprietate. Dimpotrivă, speranța de a i se recunoaște un drept de proprietate ce nu poate fi exercitat efectiv nu poate fi considerat că un „bun”, în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1, și la fel se întâmplă și în cazul unei creanțe condiționale care se stinge din cauza neîndeplinirii condiției (vezi *Prințul Hans-Adam II de Liechtenstein împotriva Germaniei* [MC], nr. 42.527/98, §§ 82 și 83, CEDO 2001-VIII).

65. În speță, Curtea reține că reclamantul a introdus o acțiune în revendicare imobiliară pentru a se constata nelegalitatea naționalizării întregului sau imobil și pentru a obține restituirea acestuia. În Sentința sa din 10 aprilie 1997, rămasă definitivă, Judecătoria Sectorului 1 București a stabilit că bunul litigios fusese naționalizat prin încălcarea Decretului nr. 92/1950, a statuat că reclamantul rămăsese proprietarul legitim și a obligat statul să restituie bunul (paragraful 14 de mai sus). Aceasta sentința era opozabilă statului, singurul subiect de drept care putea să se pretindă în mod legitim proprietarul bunului în acel moment și care a fost obligat să-l repună pe reclamant în posesia imobilului. Dreptul de proprietate asupra bunului recunoscut astfel cu efect retroactiv nu era revocabil.

De altfel, dreptul de proprietate al reclamantului nu a fost infirmat sau contestat până în prezent, Guvernul recunoscând în mod explicit că reclamantul a rămas proprietar, întemeindu-și apărarea pe aceasta ipoteză. Drept care, Curtea apreciază că, în ceea ce privește apartamentul nr. 2, reclamantul are un bun în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.

(ii) Asupra existenței unei ingerințe

66. Curtea observă că Judecătoria Sectorului 1 București a constatat că naționalizarea imobilului reclamantului a fost ilegală și a obligat statul, în posesia căruia se afla atunci imobilul, să-l restituie reclamantului. Or, după 6 zile de la aceasta sentință, statul a vândut apartamentul nr. 2 chiriașului.

67. Guvernul pretinde că vânzarea de către stat a apartamentului nr. 2 nu a adus nicio atingere dreptului de proprietate al reclamantului, care continua să fie proprietar și are posibilitatea de a introduce o acțiune în revendicare împotriva cumpărătorului pentru a redobândi posesia asupra bunului.

68. În primul rând, Curtea consideră că în speța nu este vorba de o simplă vânzare a bunului altuia, dar că aceasta vânzare a survenit cu încălcarea flagrantă a unei hotărâri judecătorești pronunțate în favoarea reclamantului. Astfel, deși Sentința din 10 aprilie 1997 a recunoscut retroactiv dreptul de proprietate al reclamantului și a obligat statul să-l repună în posesia imobilului, la data de 16 aprilie 1997 statul a vândut imobilul chiriașului. Nu se poate ști cu certitudine dacă la data de 16 aprilie 1997 Sentința din 10 aprilie 1997 avea un caracter definitiv. Așadar, în calitate sa de gardian al ordinii publice, statul avea o obligație morală de

a stabili un exemplu, a cărei respectare trebuia asigurată de organele sale investite cu misiunea de protecție a ordinii publice (*Zwierzynski împotriva Poloniei*, nr. 34.049/96, § 73, CEDO 2001-VI). Or, a vinde apartamentul în litigiu după ce a fost obligat să-l restituie reclamantului și fără a arăta nici cea mai mică opoziție față de sentință, de exemplu prin declararea apelului, înseamnă a nega activitatea instanțelor.

69. În al doilea rând, argumentul Guvernului trebuie respins și pentru că reclamantul nu mai are niciun mijloc de a redobândi posesia asupra apartamentului său.

Astfel, procedura prevăzută de Legea nr. 10/2001, așa cum este ea reglementată prin Hotărârea Guvernului nr. 498/2003 și confirmată de Curtea Supremă de Justiție (paragrafele 41 și 42 de mai sus), nu poate avea ca efect restituirea în natură a imobilului, dat fiind faptul că instanțele au refuzat să anuleze contractele de vânzare-cumpă rare.

În ceea ce privește introducerea unei acțiuni în revendicare împotriva cumpărătorilor, trebuie menționat faptul că aceasta este, în dreptul român, imprescriptibilă (paragraful 39 de mai sus). Așadar, reclamantul nu era obligat să o introducă imediat după respingerea acțiunii în anulare. Ar fi un lucru excesiv să i se impună o asemenea obligație pentru perioada cuprinsă între respingerea definitivă a acțiunii în anulare a vânzării, adică 30 mai 2000, și intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, adică 14 februarie 2001, având în vedere cele două proceduri declanșate anterior și efortul uman și financiar pe care le-au presupus.

De la intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, reclamantul nu mai poate introduce o acțiune în revendicare a apartamentului, deoarece jurisprudența constantă a celei mai înalte instanțe a statului consideră că o asemenea acțiune trebuie respinsă ca inadmisibilă (paragraful 44 de mai sus). Chiar presupunând că ar fi putut introduce o asemenea acțiune, șansele sale de succes ar fi fost cel mult incerte, deoarece Curtea Supremă de Justiție respinge în mod sistematic acțiunile în revendicare atunci când constată buna-credință a cumpărătorilor (paragrafele 45-48 de mai sus).

70. Din cele de mai sus reiese că, vânzând unui terț apartamentul pe care ar fi trebuit să-l restituie reclamantului, statul l-a privat pe acesta de orice posibilitate de a redobândi posesia asupra lui (*mutatis mutandis*, *Guillemin împotriva Franței*, Hotărârea din 21 februarie 1997, Culegere de hotărâri și decizii, 1997-I, p. 164, § 54).

71. În lumina celor de mai sus, Curtea consideră că vânzarea apartamentului, din care a rezultat imposibilitatea reclamantului de a redobândi posesia asupra apartamentului, în ciuda faptului că s-a pronunțat în acest sens o sentință rămasă definitivă, constituie fără nicio îndoială o ingerință în dreptul de proprietate al reclamantului.

(iii) Asupra justificării ingerinței

72. Rămâne de stabilit dacă ingerința constatată de Curte a încălcat sau nu art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.

73. Așa cum a precizat deja în mai multe rânduri, Curtea reamintește că art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție conține trei norme distincte: „prima, care se exprimă în prima

frază a primului alineat și 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; cât despre a treia, menționată în cel de-al doilea alineat, recunoaște dreptul statelor, printre altele, de a reglementa utilizarea bunurilor conform interesului general (...). Nu este vorba totuși de reguli lipsite de legătură între ele. A doua și a treia dintre ele se referă la anumite exemple de atingeri ale dreptului de proprietate; că atare, ele trebuie interpretate în lumina principiului consacrat de prima normă” (*James și alții împotriva Marii Britanii*, Hotărârea din 21 februarie 1986, seria A nr. 98, p. 29-30, § 37).

74. Pentru a stabili dacă a avut loc privarea de proprietate în sensul celei de-a doua „norme”, trebuie nu numai să se verifice dacă a avut loc depozedarea sau exproprierea formală, ci și să se treacă dincolo de aparențe și să se analizeze realitățile situației litigioase. Convenția vizând protejarea drepturilor „concrete și efective”, trebuie cercetat dacă situația respectivă echivalează cu o expropriere de fapt (*Brumărescu*, citată mai sus, § 76).

75. Curtea relevă că situația creată de jocul combinat al vânzării apartamentului, al Deciziei Curții de Apel București din 30 mai 2000, care a refuzat să anuleze vânzarea apartamentului, și intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, în urma căreia jurisprudența constantă a Curții Supreme de Justiție a negat posibilitatea redobândirii posesiei asupra imobilelor vândute unor terți de buna-credința, a avut ca efect privarea reclamantului de beneficiul acelei părți din Hotărârea din 10 aprilie 1997 care stabilea dreptul sau de proprietate asupra apartamentului nr. 2, împiedicându-l să dobândească posesia.

Este adevărat că, în jurisprudența sa constantă, Curtea analizează neexecutarea unei hotărâri judecătorești din perspectiva primei fraze din primul alineat al art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție (*Burdov împotriva Rusiei*, nr. 59.498/00, § 40, 7 mai 2002, Jasiu - niene . împotriva Lituaniei, nr. 41.510/98, § 45, 6 martie 2003, și *Sabin Popescu împotriva României*, nr. 48.102/99, § 80, 2 martie 2004). Totuși, în speța, pe de o parte, la momentul vânzării, hotărârea nu avea un caracter executoriu și, pe de altă parte, nu este vorba de o simplă neexecutare, ci de vânzarea bunului către un terț. În urma acestei vânzări, cel interesat nu mai avea posibilitatea să intre în posesia bunului, sa-l vândă sau sa-l lase moștenire, să consimtă la donarea sa ori să dispună de el într-un alt mod. În aceste condiții, Curtea constată că această situație a avut ca efect privarea reclamantului de proprietatea sa în sensul celei de-a doua fraze din primul alineat al art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.

76. O privare de proprietate ce se analizează prin prisma celei de a doua norme nu se poate justifica decât dacă se demonstrează în special faptul că ea a avut loc în condițiile prevăzute de lege, pentru cauza de utilitate publică și cu respectarea principiului proporționalității.

77. Art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție impune, înainte de toate și mai ales, că o ingerință a autorității publice în exercitarea dreptului la respectarea bunurilor să fie legală (*Iatridis*, citată mai sus, § 58). Principiul legalității implică și existența unor norme de drept intern suficient de accesibile, precise și previzibile (*Hentrich împotriva Franței*, Hotărârea din 22 septembrie 1994, seria A nr. 296-A, p. 19-20, § 42, și *Lithgow și alții împotriva Marii Britanii*, Hotărârea din 8 iulie 1986, seria A nr. 102, p. 47, § 110). Cu toate acestea, Curtea

deține o competență limitată pentru a verifica respectarea dreptului intern (*Håkansson și Sturesson împotriva Suediei*, Hotărârea din 21 februarie 1990, seria A nr. 171-A, p. 16, § 47).

78. Curtea observă că Legea nr. 112/1995 nu se aplică decât în cazul situației bunurilor față de care statul deținea un titlu de proprietate (paragrafele 26-30 de mai sus) și că nicio altă dispoziție internă nu acorda statului dreptul de a vinde un bun care se găsea de facto în patrimoniul sau și pentru care nu avea așadar un titlu. De altfel, nici reclamantul și nici Guvernul nu au pretins că vânzarea către un particular a unui bun confiscat sau naționalizat fără titlu valabil avea, la momentul faptelor, o bază legală.

79. În speța, Curtea reține, asemenea Judecătoriei Sectorului 1 București în Sentința sa din 10 aprilie 1997, că la momentul vânzării statul nu avea un titlu asupra apartamentului nr. 2 și că ingerința litigioasă era lipsită de bază legală, având în vedere că Legea nr. 112/1995 nu permitea decât vânzarea bunurilor dobândite cu titlu.

80. Ținând cont de cele de mai sus, Curtea conchide că ingerința în dreptul de proprietate al reclamantului a fost lipsită de bază legală și, prin urmare, că a avut loc încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.

b)Cele doua apartamente ce formează corpul de clădire B al imobilului (“clădirea B”) (vândute la data de 23 februarie 1997 și, respectiv, la 17 martie 1997)

(i)Asupra existenței bunului

81. În ceea ce privește clădirea B, reclamantul a introdus acțiunea sa în revendicare la data de 20 martie 1997, adică după ce aceasta parte a bunului a fost vândută fostului chiriaș. Așadar, trebuie cercetat dacă reclamantul dispunea totuși de un „bun” în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.

Trebuie observat că, în Sentința sa definitivă din 10 aprilie 1997, Judecătoria Sectorului 1 București a stabilit că întregul imobil revendicat de către reclamant fusese naționalizat cu încălcarea Decretului nr. 92/1950, a apreciat că reclamantul rămăsese proprietarul legitim al acestui imobil și a dispus restituirea lui, așadar inclusiv a clădirii B. Dreptul de proprietate astfel recunoscut - cu efect retroactiv - asupra clădirii B nu era revocabil.

82. Desigur, pe de o parte, aceasta recunoaștere a dreptului de proprietate al reclamantului nu s-a făcut în detrimentul celorlalți subiecți de drept, mai exact al cumpărătorilor, care ar fi putut pretinde în mod legitim că sunt proprietarii bunurilor în momentul introducerii acțiunii în revendicare în fața instanțelor naționale, pe de altă parte, reclamantul nu a intrat în posesia clădirii B în urma Sentinței din 10 aprilie 1997 (paragraful 17 de mai sus). În aceste împrejurări, „bunul” reclamantului putea consta în interesul de a i se restitui clădirea B în natură de către cumpărători. Trebuie așadar analizat dacă acest interes respectă condițiile necesare pentru a fi considerat o „valoare patrimonială” de protejat din perspectiva art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție, mai exact dacă era vorba de un interes patrimonial cu o bază suficientă în dreptul intern (*Kopecký împotriva Slovaciei* [MC], nr. 44.912/98, § 47, 28 septembrie 2004).

83. Este incontestabil și, de altfel, necontestat că interesul reclamantului de a i se restitui apartamentele în natură este un interes patrimonial.

84. Curtea consideră că acest interes patrimonial avea o bază suficientă în dreptul intern, deoarece era, pe de o parte, recunoscut în mod expres de stat, și, pe de altă parte, era confirmat de o jurisprudență bine stabilită a instanțelor.

În primul rând, așa cum a arătat Guvernul (paragrafele 57 și 58 de mai sus), cu excepția circumstanțelor excepționale (uzucapiunea sau, pentru o doctrina minoritară și o jurisprudență foarte rară, aparența în drept), o jurisprudență constantă admitea, până în anul 2001, o acțiune în revendicare introdusă de adevăratul proprietar împotriva cumpărătorului, chiar de buna-credința, al bunului altuia. Așadar, reclamantul putea spera în mod legitim la concretizarea interesului sau patrimonial în urma admiterii unei eventuale acțiuni în revendicare introduse împotriva cumpărătorilor.

În al doilea rând, în ceea ce privește recunoașterea acestui interes de către stat, art. 2 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 prevede în mod expres că persoanele proprietare ale unor imobile pe care statul și le-a însușit fără titlu valabil își păstrează calitatea de proprietar. Prin urmare, nu este vorba de un nou drept, ci de recunoașterea explicită și retroactivă a supraviețuirii vechiului drept. Trebuie menționat că legea nu face nicio distincție între situația imobilelor vândute chiriașilor, cum este cazul clădirii B, și cea a imobilelor rămase în patrimoniul statului.

85. În opinia Curții, aceste elemente dovedesc faptul că reclamantul era titularul unui interes patrimonial recunoscut în dreptul român și care era protejat de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție (vezi, *mutatis mutandis*, *Öneryildiz împotriva Turciei* [MC], nr. 48.939/99, § 129, CEDO 2004-XI, și *Beyeler împotriva Italiei* [MC], nr. 33.202/96, § 105 *in fine*, CEDO 2000-I).

86. De altfel, dreptul reclamantului asupra clădirii B nu a fost infirmat sau contestat până în prezent. Mai mult, Guvernul recunoaște în mod explicit că reclamantul a rămas proprietarul acesteia și își întemeiază apărarea pe aceasta ipoteză.

87. În consecință, Curtea apreciază că reclamantul avea asupra apartamentelor un drept patrimonial care se analizează ca un bun în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.

(ii) Natura pretensei încălcări

88. Curtea reamintește că art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție, care tinde în principal să protejeze individul împotriva oricărei atingeri a dreptului sau de proprietate de către stat, poate să implice și obligații pozitive care să impună unui stat adoptarea unor anumite măsuri necesare pentru a proteja dreptul de proprietate (*Broniowski*, citată mai sus, § 143; *Oneryildiz*, citată mai sus, § 134, și *Sovtransavto Holding împotriva Ucrainei*, nr. 48.553/99, § 96, CEDO 2002-VII).

89. Ea reafirmă faptul că Convenția nu impune statelor contractante nicio obligație specifică de reparare a nedreptăților sau prejudiciilor cauzate înainte ca ele să fi ratificat

Convenția. De asemenea, art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție nu poate fi interpretat că restrângând libertatea statelor contractante de a alege condițiile în care ele acceptă să restituie bunurile ce le-au fost transferate înainte să ratifice Convenția (*Kopecký*, citată mai sus, § 35). Adoptarea unor legi care să prevadă restituirea bunurilor confiscate sau despăgubirea persoanelor victime ale unor astfel de confiscări necesită o vastă analiză a numeroase aspecte de ordin moral, juridic, politic și economic. Considerând un lucru normal că legiuitorul să dispună de o mare marjă de apreciere în ceea ce privește politica economică și socială, Curtea a declarat că respectă modul în care acesta concepe imperativele „utilității publice”, cu excepția cazului în care aprecierea să se dovedește complet lipsită de o bază rezonabilă (*James și alții*, citată mai sus, p. 32, § 46, și *Fostul rege al Greciei și alții*, § 87, hotărâri citate mai sus). Acest lucru este valabil cu atât mai mult pentru modificările atât de fundamentale ale sistemului unei țări, cum ar fi tranziția de la un regim totalitar la o formă democratică de guvernare și reforma structurii politice, juridice și economice a statului, fenomene care duc inevitabil la adoptarea unor legi economice și sociale la scară mare (*Broniowski*, citată mai sus, § 149).

90. Acest lucru nu înseamnă că atitudinea autorităților naționale într-un anumit caz nu poate prezenta probleme în ceea ce privește art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție, atunci când ele nu-și respectă obligațiile ce decurg din Convenție.

91. Pentru a putea aprecia conformitatea conduitei statului cu art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție, Curtea trebuie să facă o analiză globală a diferitelor interese aflate în joc, acordând atenție faptului că Convenția are drept scop apărarea drepturilor „concrete și efective”. Ea trebuie să meargă dincolo de aparențe și să analizeze realitatea situației litigioase.

Astfel, dacă dispun de o mare marjă în aprecierea existenței unei probleme de interes public ce justifică anumite măsuri și în alegerea politicilor lor economice și sociale (*Kopecký*, citată mai sus, § 37), atunci când se afla în joc o chestiune de interes general, autoritățile publice trebuie să reacționeze în timp util, într-o manieră corectă și cu cea mai mare coerență (vezi *Beyeler*, citată mai sus, §§ 110 *in fine*, 114 și 120 *in fine*, *Broniowski*, citată mai sus, § 151, *Sovtransavto Holding*, citată mai sus, §§ 97- 98, *Novoseietskiy împotriva Ucrainei*] nr. 47.148/99, § 102, 22 februarie 2005, *Blücher împotriva Republicii Cehe*, nr 58.580/00, § 57, 11 ianuarie 2005, și *O.B. Heller, A.S. împotriva Republicii Cehe* (dec), nr. 55.631/00, 9 noiembrie 2004).

92. Dacă Convenția nu impune statelor obligația de a restitui bunurile confiscate și cu atât mai puțin de a dispune de ele conform atributelor dreptului lor de proprietate, odată ce a fost adoptată o soluție de către stat ea trebuie implementată cu o claritate și o coerență rezonabile pentru a evita pe cât posibil insecuritatea juridică și incertitudinea pentru subiecții de drept la care se referă măsurile de aplicare a acestei soluții.

În această privință trebuie subliniat faptul că incertitudinea - fie ea legislativă, administrativă sau provenind din practicile aplicate de autorități - este un factor important ce trebuie luat în considerare pentru a aprecia conduita statului (*Broniowski*, citată mai sus, § 151).

93. Mai mult, este de datoria oricărui stat contractant să se doteze cu un arsenal juridic adecvat și suficient pentru a asigura respectarea obligațiilor pozitive ce îi revin. Singura sarcină a Curții este să analizeze dacă în speța măsurile adoptate de autoritățile române au fost adecvate și suficiente (vezi *Ruianu împotriva României*, nr. 34.647/97, § 66, 17 iunie 2003, *Piven împotriva Ucrainei*, nr. 56.849/00, § 37, 29 iunie 2004, și *Zhovner împotriva Ucrainei*, nr. 56.848/00, § 35, 29 iunie 2004).

(iii) Respectarea obligației pozitive de către stat

α) Incertitudinea juridică generală generată de lipsa de claritate și de coerența a legislației aplicabile și consecințele sale pentru reclamant

94. Curtea observă că, pentru a defini situația în care se afla reclamantul, în dreptul român par esențiale mai multe noțiuni, și anume „titlul” statului, „vânzarea lucrului altuia”, „buna-credința” a cumpărătorului, „acțiunea în revendicare” și „aparența în drept”. În afara noțiunii de „titlu” al statului, definită în mod diferit în diversele acte normative succesive, și a celei de „buna-credința”, definită de Codul civil, însă interpretată și aplicată diferit în practică, celelalte trei noțiuni citate mai sus nu sunt definite de o lege, ci au fost elaborate în doctrină și sunt aplicate printr-o jurisprudență ce nu este întotdeauna constantă (paragrafele 38, 39, 49-53, 57 și 58 de mai sus).

95. În ceea ce privește „titlul” statului, Curtea observă că practica instanțelor naționale nu este constantă atunci când trebuie să decidă, de exemplu, dacă Decretul nr. 92/1950 sau Decretul nr. 223/1974 era sau nu conform cu constituțiile în vigoare la momentul aplicării lui și putea să constituie așadar un „titlu” al statului (paragrafele 33-37 de mai sus).

Această lipsă de coerență se referă nu numai la posibilitatea instanțelor de a analiza titlul statului și interpretările diferite și chiar contradictorii pe care acestea le-au dat în această chestiune de drept, ci și la modalitatea în care Guvernul a definit această noțiune: dacă inițial „titlul” a fost înțeles într-un sens foarte larg, el a fost interpretat tot mai restrictiv prin modificările succesive ale legislației. Or, Curtea observă că această evoluție normativă a avut loc nu înainte de vânzarea imobilelor foștilor proprietari, așa cum ar fi fost de dorit, ci în timpul derulării sale (paragrafele 23-32 de mai sus). Acest lucru era susceptibil să ducă, de exemplu, la ideea că imobilele vândute deoarece erau considerate că „naționalizate cu titlu” în momentul vânzării lor să fie, de fapt, preluate „fără titlu”, conform interpretărilor ulterioare date de Guvern, ceea ce a constituit, fără îndoială, sursa situațiilor conflictuale atunci când două persoane diferite aveau interese legitime concurente asupra aceluiași imobil: pe de o parte, foștilor chiriași li s-a acordat prin lege dreptul de a dobândi proprietatea asupra bunurilor pe care le ocupau și, pe de altă parte, foștii proprietari cărora li s-au restituit bunurile în urma acțiunilor în revendicare imobiliară admise de instanțele naționale prin hotărâri ce se bucură de autoritate de lucru judecat, ce au fost ulterior imposibil de executat.

96. Este de netăgăduit faptul că numeroase proceduri judiciare, fie în revendicare, fie în anulare a contractelor de vânzare-cumpărare, cum sunt și cele introduse de reclamant în speța de față, își au originea în această incertitudine și că instanțele au fost chemate să soluționeze astfel de litigii, deși nu dispuneau de un cadru legislativ destul de previzibil și de

coerent. În această privință trebuie constatat, pe de o parte, că erau posibile multiple interpretări juridice ale noțiunii de “titlu” al statului și, pe de altă parte, că noțiunile de „buna-credința” a cumpărătorului, de „aparența în drept”, precum și legăturile acestora cu acțiunea în revendicare nu erau clar reglementate, ceea ce a condus la diferite concluzii juridice asupra aceleiași chestiuni de drept prezentate în fața diferitelor instanțe naționale (paragraful 51 de mai sus).

97. În ceea ce privește acțiunea în revendicare, înainte de adoptarea Legii nr. 10/2001 jurisprudența stabilise că în caz de vânzare a bunului altuia, acțiunea în revendicare introdusă de adevăratul proprietar împotriva terțului subdobânditor de buna-credința era admisibilă, exceptându-se circumstanțele excepționale, în urma unei comparări a titlurilor concurente asupra bunului aflat în litigiu. Aparența în drept, nici ea reglementată și, conform Guvernului, contestată de majoritatea autorilor, era interpretată și subordonată nu numai bune-credinței a cumpărătorului, ci și existenței unei erori comune și invincibile (paragrafele 38, 39, 57 și 58 de mai sus).

Or, după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, excepțiile par să fi devenit regulă, iar Curtea Supremă de Justiție a respins acțiunile în revendicare fie reținând doar buna-credința a dobânditorilor, fie considerând că legiuitorul se prevalase de buna-credința a cumpărătorului prin Legea nr. 10/2001, fie apreciind că aplicabilă aparența în drept interpretată într-un sens larg, fără a face o distincție clară între eroarea comună și invincibilă și buna-credința (paragrafele 46-48 de mai sus). În plus, în mai multe rânduri Curtea Supremă de Justiție a refuzat să procedeze la compararea titlurilor, considerând că o confirmare pe cale juridică a valabilității vânzării bunului altuia ar fi consolidat *ipso jure* transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului în patrimoniul cumpărătorului, efect care nu ar putea fi anulat de compararea titlurilor (paragraful 45 de mai sus).

98. Curtea a statuat deja că divergențele de jurisprudență constituie, prin natura lor, consecința inerentă oricărui sistem judiciar ce se sprijină pe un ansamblu de instanțe de fond cu autoritate asupra circumscripției lor teritoriale și că rolul unei instanțe supreme este tocmai acela de a regla divergențele de jurisprudență (*Zielinski și Pradal & Gonzalez și alții împotriva Franței*, nr. 24.846/94, § 59, CEDO 1999-VII). Totuși, în speță, trebuie menționat că nici măcar Curtea Supremă de Justiție nu avea o jurisprudență unitară asupra chestiunilor de drept aflate în discuție.

Curtea consideră că, în lipsa unui mecanism care să asigure coerența practicii instanțelor naționale, asemenea divergente profunde de jurisprudență, ce persistă în timp și țin de un domeniu ce prezintă un mare interes social, sunt de natură să dea naștere unei incertitudini permanente (*mutatis mutandis*, *Sovtransavto Holding*, citată mai sus, § 97) și să diminueze încrederea publicului în sistemul judiciar, care reprezintă una dintre componentele fundamentale ale statului de drept.

99. În concluzie, Curtea consideră că lipsa de coerență pe plan legislativ și divergențele de Jurisprudență din domeniul naționalizării imobilelor erau susceptibile să creeze un climat general de incertitudine și nesiguranță juridică.

β) Consecințele incertitudinii juridice generale asupra reclamantului

100. Mecanismul cererilor individuale prevăzut la art. 34 (fostul articol 25) din Convenție exclude cererile introduse pe calea *actio popularis*. Cererile trebuie așadar să fie introduse de persoane care se pretind victime ale unei încălcări a uneia sau mai multor dispoziții ale Convenției ori în numele lor. Asemenea persoane trebuie să poată demonstra că au fost direct afectate de măsura incriminată (vezi, de exemplu, Hotărârea *Open Door și Dublin Well Woman împotriva Irlandei* din 29 octombrie 1992, seria A nr. 246-A, p. 22, § 44, și *Ilhan împotriva Turciei* [MC], nr. 22.277/93, § 52, CEDO 2000-VII).

101. În consecință, Curtea trebuie să analizeze cum s-a repercutat acest climat general de incertitudine în cazul reclamantului.

1. Vânzarea apartamentelor din clădirea B

102. Curtea observă că la data de 7 februarie 1996 reclamantul a solicitat Primăriei Municipiului București restituirea în natură a imobilului. Mai mult, la data de 23 octombrie 1996 Comisia pentru aplicarea Legii nr. 112/1995 din cadrul Primăriei Municipiului București a decis că imobilele pentru care a fost depusă o cerere de restituire nu vor fi vândute decât după clarificarea situației lor juridice (paragraful 11 de mai sus). În fine, la 4 februarie 1997 a intrat în vigoare Hotărârea Guvernului nr. 11/1997, care modifică noțiunea de „titlu” al statului. Apartamentele au fost vândute la data de 23 februarie 1997 și, respectiv, la 17 martie 1997.

103. Or, având în vedere Hotărârea din 23 octombrie 1996 a Comisiei pentru aplicarea Legii nr. 112/1995, apartamentele n-ar fi trebuit vândute decât după clarificarea situației lor juridice, adică după verificarea valabilității titlului statului. Aceasta presupunea, conform Hotărârii Guvernului nr. 11/1997, că autoritatea administrativă însărcinată cu aplicarea Legii nr. 112/1995 să verifice, printre altele, dacă tatăl reclamantului nu era exclus de la aplicarea Decretului nr. 92/1950 în virtutea art. II din acesta, așa cum a procedat judecătoria prin Sentința din 10 aprilie 1997. Nu erau necesare considerații juridice complexe, cum ar fi aprecierea conformității decretului cu Constituția din 1948, ci doar simpla verificare a unui fapt, care ar fi putut fi efectuată cerându-i-se reclamantului să aducă dovezile pertinente. Guvernul nu a furnizat niciun document de natură să dovedească faptul că autoritățile administrative ar fi verificat astfel existența unui titlu al statului în momentul vânzării.

Faptul că statul nu a îndeplinit diligențele necesare pentru a stabili situația juridică a imobilului în litigiu reiese și din aceea că a vândut apartamentul nr. 2 după numai 6 zile de la pronunțarea sentinței care dispunea că statul să restituie apartamentul reclamantului. În plus, cu toate că prin Dispoziția Primăriei Municipiului București din 22 iulie 1997 s-a dispus restituirea întregului imobil, autoritățile par să își fi dat seama abia în momentul punerii în posesie că se afla în imposibilitatea de a pune reclamantul în posesia celor 3 apartamente pe care le vânduseră în prealabil.

104. Este foarte probabil că modificarea noțiunii de “titlu” al statului și noua cerință legală introdusă de Hotărârea Guvernului nr. 11/1997, referitoare la respectarea dispozițiilor

Decretului nr. 92/1950, la data la care statul și-a apropiat bunul să fi influențat comportamentul autorităților, care se pare că nu au dispus de timpul necesar pentru a-și schimba practicile administrative.

Într-adevăr, dacă pentru a verifica „titlul” statului, așa cum este el definit prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, ar fi fost de ajuns să consulte listele anexate la Decretul nr. 92/1950 (paragraful 27 de mai sus), imobilul fiind considerat că naționalizat “cu titlu” dacă ar fi figurat pe aceste liste, noua cerință legală introdusă prin Hotărârea nr. 11/1997 presupunea demersuri suplimentare: administrația era obligată să verifice, pe de o parte, dacă există identitate între persoana care figura ca proprietar pe listele întocmite pentru aplicarea decretului și adevăratul proprietar la data naționalizării și, pe de altă parte, dacă adevăratul proprietar nu a fost exclus de la aplicarea decretului prin prevederile art. II din acesta. Or, pentru aceasta era absolut necesar ca autoritățile să intre în contact cu foștii proprietari sau cu moștenitorii lor - care ar fi putut formula cereri de restituire în temeiul Legii nr. 112/1995 -, ceea ce nu s-a întâmplat în speța.

105. Cu siguranță, este obligația statului să se doteze cu un arsenal juridic adecvat și suficient pentru a asigura respectarea obligațiilor pozitive ce îi revin în virtutea Convenției.

Rezultă că vânzarea, în speța, de către stat a apartamentelor imobilului în litigiu înainte ca o instanță sau o autoritate administrativă să fi hotărât asupra cererii de restituire, introdusă de reclamant în temeiul unei legi speciale ce viza repararea prejudiciilor suferite de foștii proprietari în timpul regimului comunist, nu pare deloc să fi fost justificată în circumstanțele speței.

106. Curtea nu consideră că este nerezonabil să aprecieze că acțiunile autorităților administrative în cauza s-au datorat, cel puțin în parte, incertitudinii generale în privința definiției „titlului” statului (paragraful 95 de mai sus).

2. Acțiunea în anulare a vânzării și aprecierea bunei-credințe a cumpărătorilor

107. Curtea observă că instanțele naționale sesizate de reclamant printr-o cerere în anulare a titlurilor concurente deținute de terți asupra bunului ce îi fusese restituit s-au prevalat de buna-credința a cumpărătorilor, dar fără să stabilească o diferență între situația juridică a apartamentelor din clădirea B, vândute înainte de introducerea acțiunii în revendicare, și cea a apartamentului nr. 2 din clădirea A, vândut după 10 aprilie 1997, data la care acțiunea în revendicare a reclamantului fusese admisă printr-o hotărâre judecătorească definitivă. În cele două situații ele au aplicat prezumția de buna-credința și au considerat că, chiar dacă ar fi îndeplinit diligențele rezonabile, cumpărătorii nu ar fi putut să știe că statul nu era adevăratul proprietar.

108. Curtea nu are obligația să definească noțiunea de „buna-credință” în dreptul român și nici să analizeze buna-credința a cumpărătorilor în speța. Curtea reamintește că singura sa obligație, conform art. 19 din Convenție, este să asigure respectarea angajamentelor ce rezultă din Convenție pentru părțile contractante. În special, Curtea nu are obligația de a se substitui instanțelor interne. Interpretarea legislației interne incumbă în primul rând

autorităților naționale și în special instanțelor (vezi în special *Garcia Ruiz împotriva Spaniei* [MC], nr. 30.544/96, § 28, CEDO 1999-I).

109. Curtea nu neagă complexitatea problemelor pe care instanțele trebuie să le rezolve, însă consideră că aceasta complexitate s-a datorat, cel puțin în parte, lipsei unei definiții clare și coerente a bunei-credințe și a unei metode uniforme de apreciere a sarcinii și a obiectului probei acesteia. La aceasta se adaugă definiția fluctuantă a noțiunii de “titlu” al statului, foarte importantă pentru a stabili dacă cumpărătorii aveau cum să își dea seama că statul nu era proprietarul bunului la momentul vânzării, precum și lipsa de precizie în ceea ce privește cunoașterea celui care trebuia să îndeplinească diligențele rezonabile pentru a clarifica situația juridică a unui imobil pus în vânzare de către stat. Pentru Curte astfel de chestiuni nerezolvate de instanțele sesizate cu acțiunea în anulare a contractelor de vânzare-cumpărare, introdusă de reclamant, reflectă incertitudinea generală ce plana asupra definiției și a aprecierii bunei-credințe în dreptul intern.

3. Imposibilitatea de a obține posesia asupra apartamentelor

110. Curtea subscrie opiniei Guvernului conform căreia, în momentul respingerii acțiunii în anulare a contractelor, dreptul intern oferea reclamantului posibilitatea de a i se restitui imobilul în natură prin introducerea unei acțiuni în revendicare împotriva cumpărătorilor (paragrafele 38, 39, 57 și 58 de mai sus). Rezultă că nu i se poate reproșa celui interesat că nu a introdus imediat o a treia acțiune în revendicare împotriva cumpărătorilor, având în vedere efortul uman și financiar pe care îl reprezentau cele două proceduri pe care le introdusesese deja în fața instanțelor naționale și care constituie și ele căi de recurs adecvate și susceptibile de a remedia direct plângerea sa (paragraful 69 de mai sus).

111. Trebuie constatat că, după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, reclamantul s-a văzut în imposibilitatea de a redobândi posesia asupra părților nerestituite ale imobilului sau, legea acordându-i exclusiv posibilitatea unei restituiri prin echivalent prin jocul combinat al art. 18 lit. d) și art. 46 alin. 2 din Legea nr. 10/2001 (paragrafele 40-42 de mai sus). În plus, nu îi mai era îngăduit să introducă împotriva dobânditorilor o acțiune în revendicare întemeiată pe dreptul comun (paragraful 44 de mai sus). Chiar dacă s-ar presupune că ar fi putut introduce o asemenea acțiune, șansele sale de succes ar fi fost nesigure, data fiind jurisprudența constantă a Curții Supreme de Justiție, care respingea acțiunile în revendicare dacă constata buna-credința a cumpărătorilor (paragrafele 45-48 de mai sus).

Această schimbare imprevizibilă de jurisprudență a avut că efect privarea reclamantului de orice posibilitate rezonabilă de a redobândi posesia asupra apartamentelor vândute foștilor chiriași, așa cum ar fi putut spera în mod legitim înainte, în virtutea Hotărârii definitive din 10 aprilie 1997. Or, aceasta schimbare pare să fi fost facilitată de lipsa unui cadru legislativ potrivit și a unei practici administrative și judiciare adecvate asupra chestiunilor de drept legate de vânzarea bunului altuia, de aparență în drept și de regulile aplicabile în materie, ceea ce l-a împiedicat definitiv pe reclamant să concretizeze speranța legitimă ce decurge din Sentința din 10 aprilie 1997 de a i se restitui în natură întregul sau bun.

y) Concluzie

112. În lumina celor de mai sus, Curtea constată că statul nu și-a îndeplinit obligația sa pozitivă de a reacționa în timp util și cu coerență în fața chestiunii de interes general pe care o constituie restituirea sau vânzarea imobilelor intrate în posesia sa în virtutea decretelor de naționalizare. Incertitudinea generală astfel creată s-a repercutat asupra reclamantului, care s-a văzut în imposibilitatea de a-și recupera întregul bun atunci când dispunea de o hotărâre definitivă ce obliga statul să i-l restituie. Prin urmare, statul nu și-a îndeplinit obligația de a asigura reclamantului exercitarea efectivă a dreptului său de proprietate garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție, încălcând astfel „justul echilibru” ce trebuie să existe între cerințele interesului public și imperativele protecției dreptului celui interesat la respectarea bunurilor sale (*mutatis mutandis*, *Sovtransavto Holding*, citată mai sus, § 96).

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

II. Asupra aplicării art. 41 din Convenție

114. Conform art. 41 din Convenție,

„În cazul în care 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.”

115. Reclamantul solicită cu titlu de despăgubiri materiale o sumă ce corespunde valorii imobilului, și anume, conform raportului de expertiză transmis Curții, 204.000 euro. De asemenea, el solicită, cu titlu de lipsa de folosință, 112.152 euro pentru prejudiciul suportat până în august 2004 și 29.192 euro pentru fiecare an următor. De asemenea, el solicită cu titlu de daune morale suma de 3.161.520 euro, precum și 530,15 dolari (USD) și 600 euro cu titlu de cheltuieli de judecată.

116. Guvernul contestă ferm evaluarea imobilului operată în speța de către expertul numit de reclamant. El estimează la 57.659 euro suma maximă ce i-ar putea fi acordată, ceea ce reprezintă, conform concluziilor unui alt expert, valoarea pe piața a apartamentelor vândute și a terenului aferent. Guvernul apreciază că daunele morale trebuie apreciate conform jurisprudenței Curții și nu se opune plății cheltuielilor de judecată, cu condiția că acestea să se sprijine pe documente justificative, să fie rezonabile și să aibă legătura cu încălcarea constatată.

117. Curtea consideră că, în circumstanțele speței, chestiunea aplicării art. 41 din Convenție nu se afla în stare de judecată. Prin urmare, acest aspect va fi amânat, iar procedura ulterioară este fixată în termen de 6 luni de la data prezentei hotărâri, ținând seama de eventualitatea unui acord între statul pârât și reclamant (art. 75 paragraful 1 din regulament).

PENTRU ACESTE MOTIVE,

În unanimitate,
CURTEA HOTĂRĂȘTE:

1. declară cererea admisibilă;
2. hotărăște că a avut loc încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție;
3. hotărăște că aplicabilitatea art. 41 din Convenție nu se afla în stare de judecată; prin urmare:

a) o amână în întregime;

b) invită Guvernul și reclamantul să îi prezinte, în scris, într-un termen de 6 luni de la data la care hotărârea a rămas definitivă, conform art. 44 paragraful 2 din Convenție, observațiile lor asupra prezentei chestiuni și, în special, să îi aducă la cunoștință orice acord la care vor ajunge;

c) amână procedura ulterioară și delegă președintelui camerei sarcina de a stabili o dată în caz de nevoie.

Întocmită în limba franceză, apoi comunicată în scris la data de 1 decembrie 2005, în aplicarea art. 77 paragrafele 2 și 3 din regulament.

Vincent Berger,

grefier

Boštjan M. Zupancic,

președinte