

©Documentul a fost pus la dispoziție cu sprijinul Consiliului Superior al Magistraturii din România (www.csm1909.ro) și al Institutului European din România” (www.ier.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 the European Institute of Romania (www.ier.ro). Permission to re-publish this translation has been granted for the sole purpose of its inclusion in the Court's database HUDOC.

Traducere din limba franceză

Curtea Europeană a Drepturilor Omului

Secția a III-a

HOTĂRÂREA

din 4 martie 2008

în Cauza Burzo împotriva României

(Cererea nr. 75240/01)

Strasbourg

Definitivă la 04.06.2008

Hotărârea devine definitivă în condițiile prevăzute în art. 44 alin. (2) din Convenție.

Poate suferi modificări de formă.

În Cauza Burzo împotriva României,

Curtea Europeană a Drepturilor Omului (Secția a III-a), statuând în cadrul unei camere formate din:

Josep Casadevall, președinte,

Corneliu Bîrsan,

Boštjan M. Zupančič,

Alvina Gyulumyan,

Egbert Myjer,

Ineta Ziemele

Luis López Guerra, judecători,

și Santiago Quesada, grefier de secție,

după ce a deliberat în camera de consiliu, la data de 12 februarie 2008,

a pronunțat următoarea hotărâre, adoptată la aceeași dată:

PROCEDURA

1. La originea cauzei se află cererea nr. 75240/01, introdusă împotriva României de un cetățean al acestui stat, domnul Emil Burzo (*reclamantul*), care a sesizat Curtea la data de 24 august 2001 în temeiul art. 34 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale (*Convenția*).

2. Reclamantul este reprezentat de E. Burzo, avocată la Cluj-Napoca. Guvernul român (*Guvernul*) este reprezentat de agentul său guvernamental, domnul R. H. Radu, de la Ministerul Afacerilor Externe.

3. Reclamantul a invocat inechitatea unui proces de evacuare a chiriașilor apartamentului său și atingerea adusă dreptului său la respectarea bunurilor sale din cauza imposibilității de a beneficia de apartamentul său timp de mai mulți ani.

4. La 7 februarie 2007, Curtea a hotărât să comunice Guvernului cererea. Prevalându-se de dispozițiile art. 29 alin. 3, ea a decis că admisibilitatea și fondul cauzei vor fi examinate împreună.

ÎN FAPT

I. Circumstanțele cauzei

5. Reclamantul s-a născut în 1935 și locuiește la Cluj-Napoca.

A. Restituirea apartamentului de către autorități și demersuri administrative ale reclamantului în temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999

6. Printr-o sentință definitivă din 17 mai 1996 Judecătoria Cluj-Napoca a condamnat autoritățile locale la restituirea reclamantului și lui B.M. și B.I., mama și respectiv fratele său, unui imobil situat în Calea Turzii la nr. 117 în Cluj-Napoca, pe motiv că naționalizarea acestui imobil în 1959 fusese ilegală.

7. Printr-un proces-verbal întocmit la 3 noiembrie 1997, autoritățile locale competente au pus reclamantul, pe B.M și B.I. în posesia imobilului respectiv. Procesul-verbal preciza că imobilul era în stare bună.

8. La acea vreme, un apartament al imobilului având suprafața utilă de circa 33 m² era ocupat de familia B., care număra șapte persoane, în baza unui contract de închiriere încheiat cu statul în 1973 și a cărui durată a fost prelungită ulterior, ultima dată până în 1999, ca efect al Legii nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative (*Legea nr. 17/1994*).

9. Ținând cont de dispozițiile Legii nr. 17/1994 menționată anterior, reclamantul a trebuit să încheie la 4 aprilie 1998 cu familia B. un contract de închiriere cu începere de la 1 decembrie 1997 până la 1 iunie 1999. Acest contract prevedea o chirie plafonată în sumă lunară de 22.000 lei românești (ROL), ceea ce, potrivit informațiilor oferite de Banca Națională a României, reprezenta 1,35 euro la această ultimă dată. La rubrica rezervată indicării funcției lui B.S., nu figura nicio mențiune în contractul de închiriere, soția sa apărând ca fiind casnică.

10. La 8 aprilie 1999, în temeiul Legii nr. 114/1996 asupra locuinței (*Legea nr. 114/1996*) și al Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1990 privind protecția chiriașilor (*OUG nr. 40/1999*), reclamantul a trimis familiei B., prin intermediul unui executor judecătoresc, o notificare informându-o asupra refuzului său de a reînnoi contractul de închiriere. El menționa faptul că nu plătise chiria și că comportamentul său făcea imposibilă folosirea normală a imobilului.

B. Acțiune în evacuare a chiriașilor

11. În lipsa unui răspuns din partea familiei B., la 6 iulie 1999 reclamantul, B.M. și B.I. au sesizat Judecătoria Cluj cu o acțiune în evacuare a acestor chiriași. Bazându-se pe articolele 13 h) și i) și 14 alin. 2 c) și d) din OUG nr. 40/1999 și pe articolele 23-25 din Legea nr. 114/1996, ei invocau neplata chiriei de către familia B. și faptul că comportamentul acestora făcea imposibile conviețuirea și folosirea normală a imobilului. Ei precizau în special că familia B. nu-și plătise facturile de apă și gaze și taxele de salubritate astfel încât autoritățile încetaseră să mai asigure aceste servicii. De altfel, acești chiriași tăiaseră copacii și o parte din gardul viu al grădinii imobilului reclamantului pentru a face focul cu lemne în apartament, refuzaseră să îndepărteze resturile menajere care erau adunate grămadă în grădină și făcuseră gălăgie și provocaseră scandaluri; ba chiar fuseseră condamnați la pedeapsa cu închisoarea pentru neplata unor amenzi contravenționale aplicate cu acest titlu.

12. La 18 octombrie 1999 instanța a audiat martorii A.C. și E.M., propuși de familia B. În mărturia sa, A.C. a confirmat faptele invocate de reclamanti privind resturile menajere și întreruperea furnizării cu apă curentă în imobil, indicând faptul că problemele legate de gălăgie erau cauzate de familia B. sau de familia F., un alt chiriaș al imobilului.

Martorul E.M., care locuia într-un alt imobil, a menționat că familia B. depunea obiecte diferite în grădina comună a imobilului, că din cauza neplății facturilor a fost întreruptă furnizarea cu apă în întreg imobilul, ceilalți chiriași trebuind să facă demersuri pentru racordare, dar că nu făcea gălăgie în imobil. Instanța a cerut poliției locale informații asupra sancțiunilor contravenționale al căror obiect îl făcuseră familiile B. și F. La 13 decembrie 1999 Poliția din Cluj-Napoca a precizat că membrii atât ai familiei B. cât și ai familiei F. vecină fuseseră sancționați de mai multe ori pentru încălcarea dispozițiilor legale în materie de ordine publică, în special gălăgie, de stare civilă și de protecție a mediului înconjurător. În plus, în 1998, familiile B. și F. făcuseră obiectul mai multor condamnări la pedepse cu închisoarea pentru contravenții, unii membri ai acestor familii fiind cunoscuți de serviciile de poliție pentru antecedentele lor penale.

13. Printr-o sentință din 7 februarie 2000 Judecătoria Cluj a admis acțiunea reclamantului și a dispus evacuarea familiei B. din apartamentul respectiv, pe motiv că nu răspunsese notificării ce-i fusese făcută la 8 aprilie 1999 pentru a prelungi contractul său de închiriere în temeiul OUG nr. 40/1999.

14. Printr-o decizie din 3 iulie 2000 Tribunalul Cluj a casat sentința deoarece notificarea menționată anterior nu corepunea celei prevăzută de articolele 10 și 11 din OUG nr. 40/1999 și că Judecătoria nu s-a pronunțat asupra mijloacelor invocate de reclamant în cererea sa inițială.

15. După trimiterea dosarului la Judecătoria Cluj, familia B. a depus o cerere reconvențională în vederea condamnării reclamantului la prelungirea contractului său de închiriere, potrivit OUG nr. 40/1999. Membrii săi nu au negat întârzierile la plata chiriilor, dar au invocat faptul că aceste întârzieri erau cauzate de dificultăți financiare, B.S. fiind

singurul care asigura veniturile familiei și că nu puteau fi evacuați din apartament din acest motiv câtă vreme reclamantul nu încheiase un contract de închiriere cu ei în temeiul OUG nr. 40/1999. La termenul din 5 decembrie 2000 Judecătoria Cluj a audiat din nou martorul A.C., al cărui nume scris de mână se putea citi eventual M.C., care a declarat că-și menține declarația făcută în 1999 (a se vedea paragraful 12 de mai sus) dar a precizat că în urma acestei declarații familia B. l-a amenințat că-i va tăia gâtul și că examinarea plângerii sale penale din acest motiv era în curs. Familia B. a considerat că această declarație nu putea fi luată în calcul datorită relațiilor ostile dintre ea și A.C.

16. Printr-o sentință din 9 decembrie 2000 Judecătoria Cluj a admis acțiunea reclamantului și a dispus evacuarea familiei B. din apartamentul în cauză bazându-se pe articolele invocate în acțiunea sa. Pe baza probelor oferite de reclamant și nerespinse de familia B., aceasta a constatat că ultima își încălcase obligațiile contractuale deoarece nu plărise nicio chirie înainte de notificarea sa din aprilie 1999 și că după aceasta s-a achitat de plata chiriilor modice până în iunie 2000 cu întârzieri de la șase la opt luni, ceea ce permitea proprietarului să refuze reînnoirea contractului său de închiriere în baza art. 14 alin. 2 c) din OUG nr. 40/1999. Pe de altă parte, bazându-se pe declarațiile martorilor A.C. și E.M. precum și pe informațiile oferite de poliția locală, a considerat că chiriașii aveau un comportament care făcea imposibilă folosirea normală a imobilului.

17. Printr-o decizie din 18 mai 2001 Tribunalul Cluj a respins ca neîntemeiat apelul înaintat de familia B., confirmând sentința pronunțată în primă instanță. Acesta a constatat că furnizarea de apă potabilă și ridicarea gunoaielor menajere ale imobilului fuseseră întrerupte din cauza comportamentului său. În privința modalității de apel privind mărturia lui A.C. pe care partea pârâtă dorea să o elimine din dezbateri, tribunalul a

considerat că declarațiile martorilor erau confirmate de informațiile furnizate de mai multe ori de poliție.

18. Printr-o decizie din 12 iulie 2001 Curtea de Apel Cluj a admis recursul formulat de familia B., care privea în special aplicabilitatea în cazul în speță a cazurilor prevăzute de art. 13 din OUG nr. 40/1999 și a respins acțiunea reclamantului. După ce a precizat că proprietarul putea refuza reînnoirea contractului de închiriere în împrejurările prevăzute de art. 14 alin. 2 c) și d) din OUG nr. 40/1999, printre care figura neplata chiriilor timp de trei luni, Curtea de Apel s-a bazat pe mărturiile din 18 octombrie 1999 ale lui A.C. și E.M. și pe scrisoarea din 13 decembrie 1999 a poliției locale, care concluziona că ipotezele prevăzute de art. 13 d), e), h) și i) ale ordonanței citate anterior nu se aplicau în cazul în speță.

19. În privința mărturiilor, Curtea de Apel a relevat că A.C. declarase că familia F. era răspunzătoare de gălăgie, faptă coroborată cu scrisoarea poliției menționată anterior. Ea a adăugat că singurul martor care confirmase faptele atribuite familiei B. era M.C., nume pe care l-a atribuit martorului audiat la 5 decembrie 2000, dar că din mărturia sa reieșea că între el și chiriașii respectivi erau relații tensionate, motiv pentru care trebuia eliminat din dezbateri.

20. Observând că reclamantul, B.M. și B.I. nu au adresat notificarea familiei B. în vederea încheierii unui nou contract de închiriere în termen de treizeci de zile de la intrarea în vigoare a OUG nr. 40/1999, în conformitate cu art. 10 din ordonanță, Curtea de Apel a admis cererea reconvențională și i-a condamnat la încheierea unui nou contract de închiriere cu chiriașii.

21. În iulie 2001 chiria datorată de familia B. potrivit contractului de închiriere din 4 aprilie 1998, prelungit până la încheierea unui nou contract de închiriere în baza deciziei din 12 iulie 2001 și a art. 11 din OUG nr. 40/1999, echivala, potrivit informațiilor oferite de Banca Națională a României, cu circa 0,87 euro.

C. A doua acțiune în evacuare a familiei B.

22. La 21 octombrie 2003, după decesul lui B.M., reclamantul și B.I. au informat familia B., prin intermediul unui executor judecătoresc, că trebuia să elibereze de urgență apartamentul din motive de siguranță datorate stării de degradare a casei ce trebuia demolată.

23. Printr-o sentință definitivă din 30 martie 2004 Judecătoria Cluj, bazându-se pe o expertiză tehnică, a admis acțiunea în evacuare a familiei B. dată fiind starea de degradare a casei datorată lipsei întreținerii și reparațiilor periodice și tasării unei părți a solului provocată de un teren în pantă, ceea ce o făcea inadecvată locuirii și impunea demolarea sa.

24. După eșecul mai multor tentative de evacuare, la 10 mai 2005, reclamantul a evacuat familia B. din imobilul respectiv cu ajutorul poliției și casa a fost demolată. Potrivit declarației reclamantului, familia B. a continuat să nu plătească chiriile după pronunțarea deciziei din 12 iulie 2001 a Curții de Apel Cluj până la evacuarea sa din imobil.

25. Din dosar reiese că la o dată neprecizată în 2007 fratele reclamantului, B.I. a donat fiului reclamantului partea sa din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Calea Turzii nr. 117 în Cluj-Napoca, ce se ridică la 50%.

II. DREPTUL INTERN PERTINENT

26. Partea esențială din reglementarea internă pertinentă în materie, și anume extrasele din Legile nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași (*Legea nr. 5/1973*), nr. 114 din 11 octombrie 1996 asupra locuinței (*Legea nr. 114/1996*), precum și ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40 din 8 aprilie 1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe (*OUG nr. 40/1999*) și Legea nr. 241 din 16 mai 2001 care a confirmat OUG nr. 40/1999 (*Legea nr. 241/2001*), este descrisă în cauza *Radovici și Stănescu împotriva României* (cererile nr. 68479/01, 71351/01 și 71352/01 conexate, paragrafele 53-59, Hotărârea din 2 noiembrie 2006).

27. Dispozițiile legale citate mai jos sunt de asemenea pertinente în cauză.

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

28. Articolele pertinente ale acestei legi prevăd următoarele:

Articolul 1

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

Articolul 2

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

2. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40 din 8 aprilie 1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe (OUG nr. 40/1999)

29. Dispozițiile pertinente prevăd următoarele:

Articolul 10 alin. 1

« În vederea încheierii noului contract de închiriere, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență sau de la deschiderea rolului fiscal, după caz, proprietarul îi va notifica chiriașului sau fostului chiriaș, prin executorul judecătoresc, data și locul întâlnirii. Notificarea va fi comunicată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. »

Articolul 11 alin. 1

« Nerespectarea de către proprietar a dispozițiilor art. 10 alin. (1) atrage prelungirea de drept a contractului de închiriere anterior până la încheierea unui nou contract de închiriere. Neplata chiriei până la încheierea noului contract de închiriere nu poate fi invocată de proprietar ca motiv de evacuare a chiriașului sau a fostului chiriaș.

Lipsa unui răspuns scris sau refuzul nejustificat al chiriașului sau al fostului chiriaș de a încheia un nou contract de închiriere în termen de 60 de zile de la primirea notificării îl îndreptățește pe proprietar să ceară în justiție evacuarea necondiționată a locatarilor (...) pe calea ordonanței președințiale. »

Articolul 13

« Prolungirea contractelor de închiriere nu se aplică: (...) d) în cazul litigiilor determinate de refuzul chiriașilor cărora li s-a notificat să încheie un nou contract de închiriere cu proprietarul potrivit Legii nr. 17/1994, Legii nr. 112/1995 sau Legii nr. 114/1996, republicată; e) în cazul litigiilor dintre proprietar și chiriaș având ca obiect

schimbul obligatoriu de locuințe (...); h) chiriașului care a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor sau bunurilor aferente acestora (...); i) chiriașului care are un comportament ce face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței; (...) »

Articolul 14

« (1) La expirarea termenului de închiriere chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului (...).

(2) Proprietarul poate refuza reînnoirea contractului de închiriere numai pentru următoarele motive:

(...)

c) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive în executarea contractului de închiriere;

d) în cazurile prevăzute la art. 13 lit. f)-i).

(...)

(5) Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă locațiunea nu s-a reînnoit. Chiriașul este obligat să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința. »

3. Dispoziții legale referitoare la obligațiile proprietarilor ce decurg dintr-un contract de închiriere și la calculul chiriei

30. Articolul 28 din Legea nr. 114/1996 asupra locuinței prevede că proprietarul trebuie să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință, că trebuie să ia măsuri pentru menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a clădirii

efectuând eventualele reparații necesare în acest scop și să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, etc.), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii. Articolul 31 prevede că “chiria practică” pentru locuințe va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți.

31. În momentul intrării în vigoare a Legii nr. 17/1994 aplicabilă la contractul de închiriere încheiat de reclamant la 4 aprilie 1998, sistemul de calcul al chiriei pentru locuințele ce făcuseră parte din patrimoniul statului era reglementat de Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, care stabilea la articolele 27 și 28 un tarif de bază pe metru pătrat. Din articolele 2 al Legii nr. 17/1994 și 73 al Legii nr. 114/1996 reiese că acest sistem de calcul a continuat să se aplice până la intrarea în vigoare a OUG nr. 40/1999 în ciuda deprecierii monedei naționale ce s-a produs în anii ‘90 din cauza unei inflații foarte puternice. În această privință, pentru perioada pertinentă în speță și potrivit informațiilor oferite de Institutul Național de Statistică (INSEE), rata anuală a inflației a fost de circa 155% în 1997, 60% în 1998, 46% în 1999-2000, 34% în 2001, 22% în 2002 și de 9% până la 15% în 2003-2005.

32. Acest sistem de calcul al chiriei a fost modificat de OUG nr. 40/1999 și de Legea nr. 241/2001. Pentru locuințele intrate în patrimoniul statului, OUG nr. 40/1999 a stabilit prețuri forfetare pe metru pătrat, tariful de bază situându-se între 0,05 și 0,14 euro/m² locuibil. În privința locuințelor aparținând unor particulari, OUG nr. 40/1999 și Legea nr. 241/2001 impuneau principiul chiriei negociate între proprietar și chiriaș,

stabilind un plafon. La fel ca pentru apartamentele patrimoniului statului, chiria cerută locatarilor de către proprietari nu putea depăși 15% din venitul net lunar al chiriei dacă venitul net lunar pe membru al familiei nu depășea salariul net lunar mediu național (potrivit informațiilor oferite de INSEE, acesta din urmă era de circa 100 euro în 1999). Cu titlu de exemplu OUG nr. 40/1999 prevedea un plafon de 10% din venitul lunar net al chiriei pentru chiria lunară a unei locuințe sociale, Legea nr. 114/1996 indica faptul că diferența dintre acest plafon și valoarea prevăzută de articolul 31 al acestei legi (a se vedea paragraful 30 *in fine* de mai sus) trebuia să fie subvenționată de autoritățile locale. 33.

Proprietarul putea majora chiria lunară în limitele de mai sus prevăzute de OUG nr. 40/1999 de comun acord cu chiriașul sau, în lipsa unui acord, în urma unei proceduri judiciare. Sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, chiriașul era obligat să comunice proprietarului modificările venitului lunar net al familiei sale ce ar putea conduce la o creștere a chiriei. Potrivit art. 35 din OUG nr. 40/1999, proprietarul nu putea cere majorarea chiriei decât în cazul în care aceasta era necesară pentru efectuarea de reparații sau lucrări de consolidare ale locuinței ori clădirii sau dacă venitul mediu net lunar pe membru de familie al chiriașului depășea salariul mediu net lunar pe economie. În lipsa unui acord între părți, proprietarul nu putea proceda la evacuarea chiriașului decât în cazul în care acesta din urmă, cu rea-credință, nu a achitat chiria majorată cel puțin 3 luni consecutive, începând cu luna următoare rămânerii definitive a hotărârii judecătorești a instanțelor interne.

34. De altfel, articolul 34 din OUG nr. 40/1999 prevedea că proprietarii ale căror locuințe sunt ocupate de chiriași care plătesc o chirie mai mică decât chiria calculată potrivit OUG. nr. 40/1999, sunt scutiți de impozitul pe clădiri și pe terenuri, pe durata

contractului de închiriere respectiv, a fost abrogat de Legea nr. 493 din 11 iulie 2002 privind impozitul pe venit. În această privință, din dispozițiile legale pertinente în materie, printre care OUG nr. 36/2002 și hotărârea Consiliului local Cluj nr. 194/2003 referitoare la taxele și impozitele locale, reiese că în 2003 impozitul anual datorat de un proprietar pentru o locuință (din beton, cărămidă) închiriată în centrul orașului și dotat cu toate utilitățile (încălzire, apă curentă, canalizare) se ridica la circa 10.600 ROL/m² construit. Valoarea impozabilă se majora cu cel mult 30% pentru locuințele situate în centrul unui municipiu și cu 15% în cazul în care proprietarul deținea o altă clădire decât cea închiriată; în schimb se micșora cu 15% pentru clădirile datând de dinainte de 1950. În plus, pentru a calcula suprafața construită a unei locuințe, anexa 1 la OUG nr. 36/2002 prevedea că suprafața utilă trebuia înmulțită cu 120%.

ÎN DREPT

II. Asupra pretensei încălcări a art. 6 alin. 1 din Convenție

35. Reclamantul se plânge că Curtea de Apel Cluj nu a examinat mijloacele acțiunii în evacuare întemeiată pe neplata chiriilor de către familia B. și nu a procedat nici la examinarea efectivă a probelor administrate, ceea ce aduce atingere echității procesului. El invocă în substanță art. 6 alin. 1 din Convenție care, în partea sa pertinentă prevede următoarele:

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

A. Asupra admisibilității

36. Curtea constată că plângerea nu este în mod manifest neîntemeiată în sensul art. 35 alin. 3 din Convenție. De asemenea, ea constată că aceasta nu prezintă niciun alt motiv de inadmisibilitate și o declară deci admisibilă.

B. Asupra fondului

1. Susținerea părților

37. Guvernul recunoaște că dreptul la un proces echitabil implică obligația din partea instanțelor interne de a examina efectiv mijloacele și argumentele părților. El subliniază mai întâi că mijloacele invocate de reclamant în sprijinul acțiunii sale, și anume neplata chiriilor, deteriorarea imobilului de către chiriași și comportamentul acestora din urmă ce au făcut imposibilă folosirea normală a imobilului, au fost admise în mod cumulativ de instanțele interne care s-au pronunțat în prima și a doua instanță asupra acțiunii în evacuare a familiei B. El deduce de aici că respingerea mijlocului întemeiat pe comportamentul chiriașilor de către Curtea de Apel Cluj a implicat respingerea cererii de evacuare în întregul său. Cu toate acestea, Guvernul recunoaște că mijlocul întemeiat pe întârzierea plății chiriilor din partea familiei B. era pertinentă și că Curtea de Apel Cluj nu s-a pronunțat în acest sens în decizia sa din 12 iulie 2001 și de aceea lasă Curtea să ia o decizie înțeleaptă în această privință.

38. În ceea ce privește examinarea efectivă a probelor administrate, Guvernul consideră că Curtea de Apel Cluj a procedat la o examinare aprofundată a probelor aflate la dosar și a motivat excluderea depoziției martorului audiat la 5 decembrie 2000.

39. Reclamantul face referire la jurisprudența Curții și consideră mai întâi că procesul nu a fost echitabil din cauza neexaminării de către Curtea de Apel Cluj a mijlocului întemeiat pe neplata chiriilor de către familia B. El consideră că Curtea de Apel

Cluj l-a pus într-o situație evidentă de dezavantaj față de partea adversă neefectuând o examinare completă și efectivă a probelor administrate. Pentru el Curtea de Apel Cluj a eliminat pe nedrept din dezbateri mărturia martorului numit M.C., care în realitate era A.C. și fusese amenințat din cauza depoziției în primă instanță, nu a luat în calcul decât o parte din mărturia și nu s-a interesat de probele referitoare la neplata chiriilor.

2. Aprecierea Curții

40. Curtea amintește că nu-i revine sarcina de a cunoaște erorile în fapt sau în drept pretins comise de o instanță internă, interpretarea legislației interne revenind în primul rând autorităților naționale și în special curților și tribunalelor (*Tejedor Garica împotriva Spaniei*, Hotărârea din 16 decembrie 1997, *Colecție de hotărâri și decizii 1997-VIII*, pag. 2796, paragraful 31, și *Garcia Ruiz împotriva Spaniei* [GC], nr. 30544/96, paragraful 28, CEDH 1999-I).

41. Cu toate acestea, Convenția neintenționând să asigure drepturi teoretice sau iluzorii ci drepturi concrete și efective, dreptul la un proces echitabil nu poate fi considerat efectiv decât dacă cererile părților sunt cu adevărat « înțelese », adică examinate cu atenție de instanța sesizată. Articolul 6 alin. 1 implicând în sarcina « instanței » obligația de a examina efectiv mijloacele, argumentele și propunerile de probă ale părților, fără a aprecia relevanța lor pentru decizia de luat (*Van de Hurk împotriva Olandei*, Hotărârea din 19 aprilie 1994, seria A nr. 288, pag. 19, paragraful 59), Curtea va trebui să se asigure că în cazul în speță Curtea de Apel Cluj a îndeplinit condiția unei examinări efective și a oferit un răspuns specific și explicit mijloacelor hotărâtoare pentru rezultatul procesului în cauză (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Donadze împotriva Georgiei*, nr. 74644/01, paragraful 31, 7

martie 2006 și *Hiro Balani împotriva Spaniei*, Hotărârea din 9 decembrie 1994, seria A nr. 303-B, pag. 29 și 30, paragrafele 27 și 28).

42. Curtea constată că după amânarea unei cauze pentru examinarea tuturor mijloacelor invocate de reclamant, acțiunea în evacuare demarată de acesta împotriva familiei B. a fost admisă favorabil de instanțele care au statuat în prima și a doua instanță. Pe baza probelor aflate la dosar, aceste instanțe au constatat în special întârzierile foarte mari la plata chiriei și comportamentul chiriașilor care, prin zgomotul și întreruperea furnizării cu apă și neridicarea gunoaielor menajere pentru imobilul respectiv pe care le-au provocat, au împiedicat folosirea normală a imobilului.

43. Procedând la examinarea cauzei în ultimă instanță, în decizia sa din 12 iulie 2001, Curtea de Apel Cluj a casat deciziile pronunțate în această cauză și a respins acțiunea interesatului examinând exclusiv mijlocul referitor la comportamentul chiriașilor, fiind vorba în special de invocările privind gălăgia, precum și probele pertinente în acest sens. Curtea de Apel a omis în schimb orice referire la mijlocul întemeiat pe întârzierile la plata chiriilor din partea familiei B., deși acest mijloc a constituit baza acțiunii reclamantului și deciziilor primei și celei de-a doua instanțe și a fost susținut de mijloace de probă solide și necontestate de partea adversă.

44. Curtea constată că Guvernul este de acord că mijlocul susmenționat era pertinent pentru rezultatul cauzei dar susține că respingerea mijlocului întemeiat pe comportamentul chiriașilor de Curtea de Apel Cluj l-a implicat pe cel al acțiunii în evacuare în integralitatea sa. Curtea nu poate accepta acest argument care, pe baza dreptului intern pertinent, ar conduce la dezavantajarea unui reclamant care a prezentat instanțelor mai multe mijloace care, fiecare în sine, ar putea reprezenta temeiul acțiunii

sale (a se vedea paragraful 29 de mai sus). În plus, ea relevă că prima și a doua instanță au examinat în mod diferit mijloacele invocate de reclamant oferind motive și făcând trimitere la probele pertinente.

45. În fine, în privința examinării mijlocului întemeiat pe comportamentul familiei B. și a probelor pertinente în această privință, Curtea constată că Curtea de Apel Cluj nu a abordat argumentele și probele legate de faptul că chiriașii au provocat întreruperea apei curente și neridicarea gunoaielor menajere în toată casa, împiedicând folosirea normală a acesteia, în timp ce prima și a doua instanță au subliniat opinia comună a mărturiilor asupra acestui fapt.

46. Pe baza considerațiilor anterioare, Curtea consideră că Curtea de Apel Cluj, în Hotărârea din 12 iulie 2001, nu a procedat la o examinare aprofundată și serioasă a mijloacelor reclamantului în conformitate cu cerințele unui proces echitabil. Or, chiar dacă instanțele nu ar putea fi obligate să expune motivele respingerii fiecărui argument al unei părți (*Ruiz Torija împotriva Spaniei*, Hotărârea din 9 decembrie 1994, seria A nr. 303-A, paragraful 29), nu sunt totuși scutite de examinarea adecvată și de a răspunde principalelor mijloace pe care aceasta le expune (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Donadze*, citată anterior, paragraful 35).

47. Curtea concluzionează prin urmare că reclamantul nu a beneficiat, în fața Curții de Apel Cluj, de un proces echitabil în sensul art. 6 alin. 1 din Convenție. În consecință această dispoziție s-a încălcat.

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

48. Reclamantul se plânge de o atingere adusă dreptului său la respectarea bunurilor sale din cauza din cauza imposibilității prelungite de a beneficia efectiv de

apartamentul său, ținând cont de dispozițiile legale în materie de prelungire a contractelor de închiriere și de aplicarea lor în acțiunea în evacuare pe care a demarat-o împotriva chiriașilor săi. El invocă art. 1 din Protocolul nr. 1, 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

49. Guvernul susține că, în acțiunea sa în evacuare reclamantul nu a invocat decât lipsa contractului de închiriere al familiei B., care avea la origine refuzul său de a reînnoi contractul de închiriere încheiat în aprilie 1998 cu această familie din cauza comportamentului acesteia, dar nu a cerut plata chiriilor datorate de aceasta, lucru pe care l-ar fi putut face în virtutea dreptului comun sau al art. 4 (5) din OUG nr. 40/1999. În plus, reclamantul ar fi putut sesiza instanțele interne cu o acțiune în evacuare a familiei B., la expirarea termenului de cinci ani prevăzut de OUG nr. 40/1999 pentru a reînnoi contractul de închiriere în favoarea chiriașilor, adică după 8 aprilie 2004.

50. Reclamantul contestă argumentele Guvernului. El menționează că a sesizat instanțele interne cu un recurs care ar fi trebuit să fie efectiv, și anume acțiunea în evacuare a chiriașilor pentru neplata chiriilor datorate. Cu toate acestea, în ciuda dispozițiilor art. 14 (2) c) din OUG nr. 40/1999 și probele oferite, această acțiune s-a dovedit inefficientă. El consideră că ar fi exagerat să i se reproșeze că nu a folosit alte căi

de atac. El adaugă că din cauza lipsei de venituri ale familiei B., ai cărei membri nu munceau niciunul, o acțiune pentru plata chiriilor ar fi fost inutilă. De altfel, reclamantul consideră că aplicarea OUG nr. 40/1999 o exclude pe cea a dreptului comun și că articolul 14 (2) c) al acestei ordonanțe îi permitea să reentre în posesia apartamentului său într-un termen mai scurt. În privința introducerii unei noi acțiuni în evacuare după termenul de cinci ani, el susține că OUG nr. 40/1999 prevede posibilitatea de prelungiri ulterioare și că Guvernul nu a prezentat niciun exemplu de jurisprudență internă pertinentă în privința acțiunii menționate.

51. Curtea consideră că argumentul Guvernului ridică din nou în principal o excepție de neepuizare a căilor de atac. În lumina ansamblului de argumente al părților și circumstanțelor cauzei, Curtea consideră că această excepție, în cele două laturi ale sale, este strâns legată de fondul plângerii în cauză și decide să o alăture fondului (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Ceglia împotriva Italiei*, nr. 21457/04, paragraful 24, 19 octombrie 2006). În plus, ea constată că plângerea nu este în mod manifest neîntemeiată în sensul art. 35 alin. 3 din Convenție. De asemenea, ea constată că aceasta nu prezintă niciun alt motiv de inadmisibilitate și o declară deci admisibilă.

B. Asupra fondului

1. Susținerile părților

52. Guvernul recunoaște că refuzul Curții de Apel din Cluj de a admite acțiunea în evacuare a familiei B. reprezintă o ingerință în dreptul reclamantului de a se folosi de apartamentul său, ce trebuie examinată din punctul de vedere al alineatului doi al art. 1 din Protocolul nr. 1 cu titlu de reglementare a folosirii bunurilor. Potrivit Guvernului, această ingerință era prevăzută de lege, și anume art. 13 și 14 din OUG nr. 40/1999 care enunțau

în mod expres și restrictiv cazurile în care proprietarul putea refuza să reînnoiască un contract de închiriere. În plus, el susține că respectiva ingerință viza un scop legitim de interes general, apărarea intereselor chiriașilor în contextul lipsei de locuințe la un preț scăzut și nu era disproporționată față de acesta.

53. În ceea ce privește proporționalitatea ingerinței, Guvernul se referă la cauza *Robitu împotriva României* (nr. 33352/96, decizia Comisiei din 20 mai 1998, Decizii și rapoarte (DR) 49, pag. 67) pe care o consideră similară cazului în speță. În plus, Guvernul susține că OUG nr. 40/1999 păstra un echilibru just între interesele aflate în joc ; ea permitea proprietarilor, în anumite condiții, să refuze reînnoirea unui contract de închiriere ce urma să expire și să negocieze suma chiriei și chiar să o majoreze dacă veniturile chiriașului creșteau și ele.

54. Reclamantul contestă argumentele Guvernului. El susține că art. 14 din OUG nr. 40/1999 nu ar putea constitui baza legală a ingerinței în litigiu din moment ce Curtea de Apel din Cluj a evitat să aplice acest articol care permitea proprietarului să nu reînnoiască contractul de închiriere. În plus el contestă caracterul previzibil al unor expresii ce figurează la art. 13 din OUG nr. 40/1999 cum ar fi « stricăciuni însemnate » și « folosirea normală a locuinței ». Considerând că în cazul în speță ingerința în litigiu nu ar putea urmări un scop legitim, ținând cont de degradarea apartamentului de către chiriași și de comportamentul acestora din urmă care au împiedicat folosirea normală a imobilului de alți chiriași, reclamantul contestă caracterul proporțional al ingerinței în cauză. Cu acest titlu, bazându-se pe cauza *Radovici și Stănescu* citată anterior, el consideră că, prin decizia sa din 12 iulie 2001, Curtea de Apel din Cluj a încălcat în favoarea chiriașilor echilibrul relativ instaurat de OUG nr. 40/1999 și de Legea nr. 114/1996 ale căror dispoziții de

protecție a chiriașilor apăsau deja greu pe umerii proprietarilor, în măsura în care a refuzat să sancționeze neplata chiriilor și comportamentul chiriașilor. Reclamantul invocă faptul că decizia Curții de Apel din Cluj l-a condamnat să păstreze familia B. în apartamentul său în aceleași condiții contractuale până în mai 2005, atunci când imobilul a trebuit demolat.

2. Aprecierea Curții

a) Principii generale ce decurg din jurisprudența Curții

55. Curtea amintește că art. 1 din Protocolul nr. 1 cere înainte de toate și mai ales ca o ingerință a autorității publice în beneficierea de dreptul la respectarea bunurilor să fie legală. În special, alineatul doi al acestui articol, recunoscând statelor dreptul de a reglementa folosirea bunurilor, impune condiția ca aceste drept să fie exercitat prin punerea în vigoare a « legilor », principiul legalității presupunând existența unor norme de drept intern suficient de accesibile, precise și a căror aplicare este previzibilă (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Broniowski împotriva Poloniei* [GC], nr. 31443/96, paragraful 147, CEDH 2004-V, cu alte referințe). Curtea este chemată între altele să verifice dacă felul în care dreptul intern este interpretat și aplicat, chiar și în caz de respectare a cerințelor legale, produce efecte conforme principiilor Convenției (*Beyeler împotriva Italiei* [GC], nr. 33202/96, paragrafele 108-110, CEDH 2000-I).

56. De altfel, ingerința în dreptul de proprietate trebuie să vizeze nu numai un « scop legitim » conform « interesului general » ci și să păstreze un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul vizat de orice măsură aplicată de stat, inclusiv măsurile destinate să reglementeze folosirea bunurilor unui individ. Este ceea ce exprimă noțiunea de « echilibru just » de păstrat între cerințele de interes general ale comunității și imperativele apărării drepturilor fundamentale ale individului. În cauze

privind funcționarea unei legislații de mare amploare asupra locuinței, această apreciere poate conduce nu numai la extinderea ingerinței statului în libertatea contractuală și relațiile contractuale asupra pieții imobiliare, ci și la existența garanțiilor procedurale și a altora destinate să garanteze că funcționarea sistemului și impactul său asupra drepturilor patrimoniale ale proprietarului nu sunt nici arbitrare nici imprevizibile. Incertitudinea – indiferent dacă este legislativă, administrativă sau ține de practicile urmate de autorități – este un factor de luat în calcul la aprecierea conduitei statului. Într-adevăr, atunci când interesul general este în joc, puterile publice sunt obligate să reacționeze în timp util, în mod corect și cât mai coerent (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Broniowski*, citat anterior, paragraful 151 și *Hutten-Czapska împotriva Poloniei*, [GC], nr. 35014/97, paragrafele 167-168, CEDH 2006-...).

b) Aplicarea în cauză a principiilor menționate anterior

57. În cazul în speță, Curtea relevă că nu se contestă că dispozițiile legale interne de prelungire de drept a contractelor de închiriere, în special OUG nr. 40/1999 a cărei aplicare de către Curtea de Apel Cluj a implicat menținerea familiei D. în apartamentul reclamantului, reprezintă o reglementare a folosirii bunurilor și că alineatul al doilea al art. 1 din Protocolul nr. 1 intră așadar în discuție (*Hutten-Czapska* citat anterior, paragrafele 160-161).

58. În privința bazei legale a ingerinței, ea observă că, pentru a respinge acțiunea în evacuare demarată de reclamant și a constata că familia B. avea dreptul de a i se prelungi contractul de închiriere, Curtea de Apel Cluj s-a bazat pe inaplicabilitatea în cazul în speță a ipotezelor prevăzute de art. 13 din OUG nr. 40/1999, fără a face totuși cea mai mică referire la cazul prevăzut de art. 14 (2) c) al aceleiași norme, care excludea prelungirea

contractului de închiriere în caz de întârziere cu trei luni la plata chiriei de către chiriaș. Reiterând faptul că principiul legalității înseamnă de asemenea existența unor norme de drept intern nu numai suficient de accesibile și precise, ci și cu o aplicare previzibilă, Curtea estimează că, presupunând chiar că ingerința în litigiu ar fi compatibilă cu condiția de legalitate, felul în care OUG nr. 40/1999 a fost aplicată de Curtea de Apel Cluj în cazul în speță se ia în calcul la examinarea conformității măsurii în litigiu cu cerințele echilibrului just dintre interesele respective (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Beyeler*, citată anterior, paragrafele 108 și 110 și *Cleja și Mihalcea împotriva României*, nr. 77217/01, paragraful 47, 8 februarie 2007).

59. La fel ca Guvernul, Curtea admite că măsurile adoptate de legiuitorul național – destinate, pe de o parte, să controleze majorarea chiriilor și, pe de altă parte, să prelungească valabilitatea contractelor de închiriere în curs, cu excepția unor situații excepționale prevăzute în mod expres și restrictiv – urmăreau un scop de interes general, și anume apărarea chiriașilor într-o situație caracterizată prin lipsa de locuințe la un preț scăzut.

60. Sistemul pus astfel la punct de autoritățile naționale nu este criticabil în sine, ținând cont mai ales de marja mare de apreciere autorizată de alineatul doi al alineatului 1 din Protocolul nr. 1. Cu toate acestea, din moment ce acest sistem implica riscul de a impune locatorului o sarcină excesivă în privința posibilității de a dispune de bunul său, autoritățile erau obligate să instaureze proceduri sau mecanisme legislative previzibile și coerente, prevăzând unele garanții pentru ca punerea lor în aplicare și incidența lor asupra dreptului de proprietate al locatorului să nu fie nici arbitrară nici imprevizibile (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Immobiliare Saffi împotriva Italiei* [GC], nr. 22774/93, paragrafele 49 și

54, CEDH 1999-V și *Radovici și Stănescu*, citată anterior, paragraful 76). Cu acest titlu, în ciuda faptului că art. 1 din Protocolul nr. 1 nu menționează nimic în materie de cerințe procedurale, procedurile aplicabile în cazul în speță trebuie de asemenea să ofere persoanei respective un prilej adecvat de a-și expune cauza autorităților competente pentru a contesta efectiv măsurile ce aduc atingere drepturilor garantate de această dispoziție. Pentru a se asigura de respectarea acestei condiții, trebuie analizate în general procedurile aplicabile (*Jokela împotriva Finlandei*, nr. 28856/95, paragraful 45, CEDH 2002-IV).

61. Curtea amintește că a examinat deja în cauza *Radovici și Stănescu* citată anterior dacă OUG nr. 40/1999 a instaurat asemenea bariere pentru a evita riscurile imprevizibilității sau ale arbitrarului. Trebuie constatat că, dacă cele două cauze sunt similare în ceea ce privesc prelungirea de drept a contractelor de închiriere datorită lipsei notificării în termenul prevăzut de OUG nr. 40/1999 și expirat mai înainte ca procedurile de evacuare în curs să se încheie, în cauza citată anterior era vorba de asemenea de cazul proprietarilor care nu dispuneau de niciun contract de închiriere cu foștii chiriași la stat din cauza refuzului acestora din urmă de a li se recunoaște această calitate.

62. Pe baza criteriilor menționate anterior, trebuie examinat dacă în cadrul sistemului pus la punct de autorități, punerea în practică în cazul în speță a procedurilor prevăzute de OUG nr. 40/1999 pentru a asigura locatorului protecția dreptului său de proprietate a păstrat un echilibru just între interese și nu a condus la rezultate arbitrare sau imprevizibile. Curtea constată mai întâi că OUG nr. 40/1999 impunea principiul prelungirii legale a contractelor de închiriere care fusese supus legii nr. 17/1994, cum ar fi contractul de închiriere al familiei B., ceea ce avea drept rezultat menținerea foștilor chiriași ai statului în apartamentele pe care le ocupau timp de cinci ani potrivit legii nr.

241/2001. Cu toate acestea, în articolele 13 și 14 din OUG nr. 40/1999, legiuitorul a prevăzut, în mod expres și restrictiv, câteva situații excepționale care permiteau proprietarilor să nu prelungească contractul de închiriere de care beneficiau ocupanții apartamentelor lor.

63. Remarcând că unul din cazurile prevăzute la art. 14 din OUG nr. 40/1999 era întârzierea cu trei luni consecutive la plata chiriei de către chiriaș, Curtea amintește că în speță a concluzionat că lipsește orice fel de examinare din partea Curții de Apel Cluj a probelor nerespinse și a mijlocului întemeiat pe întârzierea plății respective (a se vedea paragrafele 42-47 de mai sus). În urma procedurii respective, reclamantul a fost sancționat pentru că nu a propus familiei B. să-și reînnoiască contractul de închiriere în termen de treizeci de zile expirat în mai 1999, în condițiile în care la acea dată acțiunea sa în evacuare ce invocă inaplicabilitatea condițiilor de reînnoire a contractului de închiriere încă nu fusese examinată în primă instanță de către instanțele interne. În plus, Curtea constată că în temeiul art. 11 din OUG nr. 40/1999 contractul de închiriere din 4 aprilie 1998 era prelungit de drept până la încheierea unui nou contract de închiriere cu familia B. fără ca reclamantul să fi putut să ceară evacuarea chiriașilor pentru neplata chiriilor.

64. De altfel, ca răspuns la argumentele Guvernului, Curtea consideră că, pe baza circumstanțelor speței, ar fi exagerat să i se impună reclamantului care a introdus o procedură de evacuare pentru neplata chiriilor de către chiriașii săi, procedură care nu s-a dovedit efectivă în cazul său, să demareze alte proceduri pentru a obține condamnarea chiriașilor la plata chiriilor.

65. În plus, Curtea constată că din dosar reiese că, dispunând de sentința definitivă din 17 mai 1996 de condamnare a autorităților la restituirea apartamentului în cauză,

reclamantul a primit, cel puțin pentru perioada cuprinsă între luna aprilie 1998 și luna iunie 2000, o chirie lunară de circa 1,35 euro. Așa cum reiese din sentința definitivă din 30 martie 2004 a Judecătoriei Cluj, ea remarcă faptul că în special datorită lipsei întreținerii și reparațiilor periodice precum și lipsei mijloacelor financiare pentru a investi în menținerea în stare bună a imobilului, casa respectivă, care era în stare bună în noiembrie 1997, nu mai era adecvată locuirii. Făcând trimitere la dispozițiile art. 31 din Legea nr. 114/1996 care precizează criteriile de respectat la calculul chiriei, Curtea consideră că pot exista deci îndoieli că suma chiriei susmenționate, ce reprezenta circa 1% din salariul mediu net lunar pe economie, ar fi putut permite acoperirea măcar a cheltuielilor de întreținere și reparație precum și impozitele datorate pentru apartamentul respectiv, fără a discuta de obținerea vreunui profit (a se vedea paragrafele 30, 32 *in fine* și 34 de mai sus și, *mutatis mutandis*, Ghigo împotriva Maltei, nr. 31122/05, paragraful 66, 26 septembrie 2006).

66. În fine, Curtea nu ar putea accepta celelalte argumente în favoarea proporționalității ingerinței specificată de Guvern, care susține că, în temeiul OUG nr. 40/1999 reclamantul ar fi putut negocia și chiar majora suma chiriei datorată de familia B., dacă veniturile acestora ar fi crescut și ele și că putea oricum iniția o nouă procedură de evacuare la sfârșitul celor cinci ani prevăzuți de ordonanță. Ea constată că Guvernul nu a prezentat elemente concrete nici pentru a demonstra că reclamantul dispunea de o posibilitate efectivă de a obține în cazul în speță o chirie mai ridicată, ce ar putea răspunde în general criteriilor stabilite de art. 31 din Legea nr. 114/1996, date fiind dificultățile de a avea informații asupra eventualelor venituri ale familiei B., nici pentru a demonstra eficiența procedurilor prevăzute de OUG nr. 40/1999 în această privință (a se vedea paragrafele 9 *in fine*, 32 *in fine* și 33 de mai sus). În fine, Curtea relevă că în aprilie 2004,

la sfârșitul termenului de cinci ani prevăzut de OUG nr. 40/1999, reclamantul era deja în posesia sentinței definitive din 30 martie 2004 care dispunea evacuarea familiei B. din apartamentul respectiv.

67. În lumina celor de mai sus, Curtea consideră că, în ciuda marjei de apreciere recunoscută statului pârât, restricțiile suferite de reclamant la folosirea apartamentului său timp de mai mulți ani, decurse din jocul combinat al dispozițiilor pertinente în materie de prelungire a contractelor de închiriere și în special din punerea defectuoasă în practică a garanțiilor puse de autorități la dispoziția locatorului, nu ar putea fi considerate că au fost previzibile și că au respectat echilibrul just dintre apărarea dreptului individului la respectarea bunurilor sale și cerințele interesului general (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, citată anterior, paragraful 224).

68. Desigur, statul român a moștenit din perioada comunistă o lipsă acută de locuințe de închiriat la un preț rezonabil și din acest motiv a trebuit să medieze chestiuni extrem de complexe și de sensibile din punct de vedere social pe care le pune concilierea intereselor opuse ale proprietarilor și chiriașilor. El trebuia să apere dreptul de proprietate al primilor, pe de o parte, și să respecte drepturile sociale ale celei de-a doua categorii, pe de altă parte. Cu toate acestea, interesele legitime ale colectivității impun într-un asemenea caz o repartitie echitabilă a sarcinii sociale și financiare pe care o presupun transformarea și reforma locuinței în țară. Această sarcină, așa cum este cazul în această speță, nu ar face decât să revină unui grup social anume, indiferent de importanța pe care o are interesele celui alt grup sau ale colectivității în ansamblul său (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska* citată anterior, paragraful 225 și *Radovici și Stănescu* citată anterior, paragraful 88 *in fine*).

69. Prin urmare, Curtea respinge excepția preliminară a Guvernului și decide că s-a încălcat art. 1 din Protocolul nr. 1.

III. Asupra aplicării art. 41 din Convenție

70. În conformitate cu 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 satisfacție echitabilă. »

A. Prejudiciu

71. Reclamantul cere 10.800 euro cu titlu de prejudiciu material suferit între perioada mai 1999 și mai 2005 datorită nebeneficierii de apartamentul în cauză și, prin urmare, de terenul imobilului, prejudiciu calculat luând în calcul o chirie lunară de 150 euro corespunzătoare celei mai mici chirii pentru un apartament cu o cameră pe piața de locuințe din Cluj-Napoca în timpul perioadei respective. Pentru prejudiciul moral el cere 5.000 euro drept reparație a neplăcerilor și suferințelor rezultate din imposibilitatea de a beneficia de bunul său. Ca răspuns la argumentul Guvernului referitor la calitatea sa de coproprietar al apartamentului, reclamantul susține în replică faptul că procesele interne au fost demarate de toți coproprietarii, că a deschis toate procesele interne și în interesul fratelui său și că era vorba despre dreptul de a administra bunul și nu de acela de a-l vinde. În final reclamantul prezintă o copie a contractului de donație a dreptului de coproprietate făcut de fratele său în favoarea fiului său.

72. După ce a notat că reclamantul nu este decât coproprietar al bunului și că nu poate pretinde că a suferit un prejudiciu datorită ocupării de către familia B. a terenului

imobilului câtă vreme obiectul acțiunii în evacuare se limita la apartamentul respectiv, Guvernul reiterează argumentele sale referitoare la căile de atac de care dispunea reclamantul pentru a condamna familia B. la plata chiriilor datorate. În subsidiar Guvernul consideră că trebuie să se țină cont de faptul că la vremea faptelor, reclamantul nu putea obține decât o chirie plafonată. Aplicând criteriile de calcul al chiriei prevăzute de OUG nr. 40/1999 pentru locuințele aflate în patrimoniul statului, el consideră că reclamantul putea obține pentru apartamentul său o chirie lunară de 79.688 ROL, adică în jur de 5 euro la data intrării în vigoare a ordonanței. În ceea ce privește cererea pentru prejudiciu moral, Guvernul consideră că acest prejudiciu ar fi suficient compensat prin constatarea încălcării.

73. Curtea a constatat încălcarea articolelor 6 alin. 1 din Convenți și 1 din Protocolul nr. 1 datorită inechității procesului de evacuare a familiei B. și îngrădirilor disproporționate suportate de reclamant timp de mai mulți ani în folosirea apartamentului său. Acordarea unei sume pentru privarea de beneficierea de apartamentul său este deci în legătură directă cu încălcarea constatată astfel de Curte. Admițând că reclamantul a suferit fără îndoială un prejudiciu material datorită încălcării constatate, Curtea relevă totuși că elementele dosarului nu permit să se determine cu precizie amploarea prejudiciului efectiv suferit.

74. În privința cererii sale cu tilu de prejudiciu moral, Curtea consideră că frustrarea rezultată din îngrădirile suferite de reclamant privind folosirea apartamentului său și din inechitatea procesului de evacuare nu ar putea fi reparată prin simpla constatare a încălcării ce figurează în prezenta hotărâre.

75. În aceste circumstanțe, pe baza ansamblului de elemente de care dispune și statuând în echitate, așa cum prevede art. 41 din Convenție, Curtea alocă reclamantei 9.000 euro pentru toate prejudiciile suferite.

B. Costuri și cheltuieli

76. Aducând acte doveditoare în sprijinul cererii sale, reclamantul cere de asemenea 500 euro pentru cheltuielile privind traducerile observațiilor trimise Curții și pentru cheltuielile poștale. De altfel, indicând faptul că nu a păstrat alte acte doveditoare, el lasă la aprecierea Curții să decidă asupra sumei pe care i-o va acorda pentru onorariile avocatului și executorului judecătoresc suportate în procesele interne care, în opinia sa, se ridicau la circa 3.000 euro.

77. Guvernul nu se opune acordării unei sume cu titlu de costuri și cheltuieli câtă vreme este vorba despre cheltuieli reale, necesare și rezonabile, dar constată că reclamantul nu a justificat decât cheltuielile de traducere în sumă de 350 euro.

78. Curtea relevă că numai o parte din cheltuielile invocate de reclamant a fost în mod real și necesar expusă și se raportează la încălcările constatate. Ținând cont de elementele aflate în posesia sa și de criteriile menționate ulterior, Curtea consideră rezonabil să-i aloce reclamantului 500 euro pentru toate cheltuielile reunite.

C. Majorări de întârziere

79. Curtea hotărăște să aplice majorările de întârziere echivalente cu rata dobânzii pentru facilitatea de credit marginal practică de Banca Centrală Europeană, la care se vor adăuga trei puncte marginale.

PENTRU ACESTE MOTIVE,

CURTEA,

ÎN UNANIMITATE:

1. adaugă pe fond excepția preliminară a Guvernului referitoare la neepuizarea căilor de atac interne și o respinge ;

2. declară cererea admisibilă ;

3. hotărăște că s-a încălcat art. 6 alin. 1 din Convenție ;

4. hotărăște că s-a încălcat art. 1 din Protocolul nr. 1;

5. hotărăște:

a) că statul pârât trebuie să plătească reclamantului, în termen de 3 luni de la data rămânerii definitive a hotărârii, în conformitate cu art. 44 alin. 2 din Convenție, 9.000 euro (nouă mii euro) pentru toate prejudiciile și 500 euro (cinci mii euro) pentru costuri și cheltuieli ;

b) că sumele respective vor fi convertite în moneda statului pârât la nivelul ratei de schimb aplicabile la momentul plății la care se va adăuga orice sumă ce ar putea fi datorată cu titlu de impozit;

c) că, începând de la data expirării termenului amintit și până la momentul efectuării plății, suma va fi majorată cu o dobândă simplă, a cărei rată este egală cu rata dobânzii pentru facilitatea de credit marginal practică de Banca Centrală Europeană, la care se vor adăuga trei puncte procentuale.

6. respinge cererea de acordare a unei satisfacții echitabile pentru rest.

Redactată în limba franceză, apoi comunicată în scris, la data de 4 martie 2008, în aplicarea art. 77 alin. 2 și 3 din Regulament.

Josep Casadevall,

președinte

Santiago Quesada,
greffier