

©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). Permișiunea de a republica această traducere a fost acordată exclusiv în scopul includerii sale în baza de date HUDOC.

©The document was made available with the support of the Superior Council of Magistracy of Romania (www.csm1909.ro) and 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 7 februarie 2008

în Cauza Krajcsovics și alții împotriva României

(Cererea nr. 38023/02)

Strasbourg

Definitivă la 07.05.2008

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

Poate suferi modificări de formă.

În Cauza Krajcsovics și alții împotriva României,

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

Boštjan M. Zupančič, președinte,

Corneliu Bîrsan,

Elisabet Fura-Sandström,
Alvina Gyulumyan,
Egbert Myjer,
David Thór Björgvinsson,
Ineta Ziemele, judecători,
și Santiago Quesada, grefier de secție,
după ce a deliberat în camera de consiliu, la data de 17 ianuarie 2008,
a pronunțat următoarea hotărâre, adoptată la aceeași dată:

PROCEDURA

1. La originea cauzei se află cererea nr. 38023/02, introdusă împotriva României de trei cetățeni ai acestui stat, domnii Tiberiu Balint Krajcsovics, Endre Pal Fejer și Emse Annamaria Fejer (*reclamanții*), care au sesizat Curtea la data de 30 septembrie 2002 în temeiul [art. 34](#) din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale (*Convenția*). La 2 februarie 2007 primul reclamant a decedat. Moștenitorul său, doamna Janos Iuliana, și-a exprimat dorința de a continua cererea în fața Curții. Din motive de ordin practic « prezenta Hotărâre va continua să-l numească pe domnul Tiberiu Balint Krajcsovics reclamant » deși această calitate ar trebui atribuită astăzi moștenitorului său (a se vedea, printre altele, *Dalban împotriva României* [GC], nr. 28114/95, paragraful 1, CEDH 1999-VI).

2. Reclamanții au fost reprezentați de Gabor Hajdu, avocat la Miercurea Ciuc. Guvernul român (*Guvernul*) este reprezentat de agentul său, domnul Răzvan-Horațiu Radu, de la Ministerul Afacerilor Externe.

3. La 27 februarie 2006, Curtea a hotărât să comunice Guvernului cererea. Prevalându-se de dispozițiile [art. 29](#) alin. 3 al Convenției, ea a decis că admisibilitatea și fondul cauzei vor fi examinate împreună.

ÎN FAPT

I. Circumstanțele cauzei

4. Reclamanții s-au născut în 1917, 1974 și respectiv 1976. Primul reclamant locuia la Apata. Ceilalți doi reclamanți locuiesc la Brașov.

5. În 1950 bunul imobiliar situat la nr. 10 în str. Mihai Viteazul din Brașov și format dintr-o casă cu mai multe apartamente și terenul aferent (381,6 m²), ce a aparținut familiei reclamanților, a făcut obiectul unei naționalizări.

6. Aplicând Legea nr. 112/1995 statul a vândut șase din apartamentele ce compun casa în litigiu unor terți care le ocupau în calitate de chiriași: la 18 ianuarie 1997 apartamentul nr. 3 a fost vândut lui M.D. și M.M. și apartamentul nr. 4 lui R.I. și R.M.; la 20 ianuarie 1997 apartamentul nr. 2 a fost vândut lui B.I și B.C. și apartamentul nr. 1 lui B.R.; la 22 ianuarie 1997 apartamentul nr. 6 a fost vândut lui L.L. și L.E. și la 16 aprilie 1999 apartamentul nr. 7 a fost vândut lui P.V. și P.M.

7. La 16 octombrie 1998, în urma unei acțiuni în revendicare imobiliară formulată în fața Judecătoriei Brașov împotriva Primăriei Brașov, reclamanții au obținut o hotărâre judecătorească definitivă de constatare a ilegalității naționalizării casei lor și prin care se dispune că autoritățile trebuie să modifice înscrierea în registrul funciar acolo unde figurează drept proprietari ai bunului respectiv.

8. La 14 aprilie 2000, sesizat cu o acțiune în revendicare imobiliară împotriva societății « R », administratoarea bunurilor aparținând statului, Judecătoria Brașov a

dispus restituirea bunului reclamanților. Instanța a dispus ca societatea « R » să plătească daune-interese în sumă de 300.000 lei românești (*ROL*) pe zi în caz de neexecutare. Această sentință a devenit definitivă.

9. În anul 2000 reclamanții au formulat o acțiune în anulare a contractelor de vânzare privind apartamentele nr. 1, 2, 3, 4, 6 și 7 vândute chiriașilor. În fața Judecătoriei Brașov reclamanții au menționat că statul vânduse ilegal bunul lor unor terțe persoane și că părțile la contractul de vânzare erau de rea credință.

10. La sfârșitul procesului, prin decizia din 10 aprilie 2002, Curtea de Apel Brașov, după ce a constatat existența bunei credințe a chiriașilor în momentul încheierii contractelor de vânzare privind apartamentele nr. 1, 2, 3, 4 și 6, a confirmat sentința din 4 mai 2001 a Judecătoriei Brașov care respinsese acțiunea reclamanților ca neîntemeiată, cu excepția celei formulate împotriva lui P.V. și P.M. cărora li s-a anulat contractul de vânzare privind apartamentul nr. 7. Împotriva acestei hotărâri judecătorești P.V. și P.M. au formulat o cerere în anulare.

11. Prin decizia din 5 iulie 2002 Curtea de Apel Brașov a admis cererea în anulare și a respins cererea reclamanților în anulare a contractului de vânzare încheiat în favoarea lui P.V. și P.M. și privind apartamentul nr. 7 ca fiind neîntemeiată.

12. În 2003 cumpărătorii celor șase apartamente au chemat în judecată reclamanții pentru a li se constata dreptul de proprietate dobândit prin intermediul contractelor de vânzare și, prin urmare, pentru a li se înscrie drepturile în registrul funciar. Această acțiune a fost în final respinsă, la 16 ianuarie 2006, de Curtea de Apel Brașov care a considerat că contractele de vânzare nu erau opozabile reclamanților care, potrivit

înscrisurilor existente în registrul funciar, erau proprietarii apartamentelor, astfel încât cumpărătorii nu aveau niciun drept de creanță împotriva statului.

II. DREPTUL ȘI PRACTICA INTERNE PERTINENTE

13. Dispozițiile legale și jurisprudența interne pertinente sunt descrise în Hotărârea *Străin împotriva României* din 21 iulie 2005 (nr. 57001/00, paragrafele 19-26, CEDO 2005-VII).

14. Dispozițiile legale și jurisprudența interne descrise în Hotărârea *Brumărescu împotriva României* ([GC], nr. 28342/95, CEDO 1999-VII, pag. 250-256, paragrafele 31-44) sunt de asemenea pertinente în prezenta cauză.

15. Legea nr. 10/2001 din 14 februarie 2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv de către stat între 6 martie 1945 și 22 decembrie 1989 a fost modificată prin Legea nr. 247 publicată în Monitorul Oficial din 22 iulie 2005. Noua lege extinde formele de despăgubire permițând beneficiarilor să aleagă între o compensație sub formă de bunuri și servicii și o compensație sub formă de despăgubire bănească echivalentă cu valoarea de piață a bunului ce nu poate fi restituit în natură în momentul acordării sumei.

16. Dispozițiile pertinente ale Legii nr. 10/2001 (republicată) modificate prin Legea nr. 247/2005 prevăd următoarele:

Articolul 1

“1. Imobilele preluate în mod abuziv de stat, (...) în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, precum și cele preluate de stat în baza Legii nr. 139/1940 asupra rechizițiilor și nerestituite, se restituie, în natură, în condițiile prezentei legi.

2. În cazurile în care restituirea în natură nu este posibilă se vor stabili măsuri reparatorii prin echivalent. Măsurile reparatorii prin echivalent vor consta în compensare cu alte bunuri sau servicii (...), cu acordul persoanei îndreptățite, sau despăgubiri acordate în condițiile prevederilor speciale privind regimul stabilirii și plății despăgubirilor aferente imobilelor preluate în mod abuziv

(...).”

Articolul 10

“1) În situația imobilelor preluate în mod abuziv și ale căror construcții edificate pe acestea au fost demolate total sau parțial, restituirea în natură se dispune pentru terenul liber și pentru construcțiile rămase nedemolate, iar pentru construcțiile demolate și terenurile ocupate măsurile reparatorii se stabilesc prin echivalent.

(...)

8) Valoarea corespunzătoare a construcțiilor preluate în mod abuziv și demolate se stabilește potrivit valorii de piață de la data soluționării notificării, stabilită potrivit standardelor internaționale de evaluare în funcție de volumul de informații puse la dispoziția evaluatorului.

9) Valoarea terenurilor, precum și a construcțiilor nedemolate preluate în mod abuziv, care nu se pot restitui în natură, se stabilește potrivit valorii de piață de la data soluționării notificării, stabilită potrivit standardelor internaționale de evaluare.”

Articolul 20

“1) Persoanele care au primit despăgubiri în condițiile Legii nr. 112/1995 pot solicita numai restituirea în natură, cu obligația returnării sumei reprezentând

despăgubirea primită, actualizată cu indicele inflației, dacă imobilul nu a fost vândut până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

2) În cazul în care imobilul a fost vândut cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995 (...) persoana îndreptățită are dreptul la măsuri reparatorii prin echivalent pentru valoarea de piață corespunzătoare a întregului imobil, teren și construcții, stabilită potrivit standardelor internaționale de evaluare. Dacă persoanele îndreptățite au primit despăgubiri potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, ele au dreptul la diferența dintre valoarea încasată, actualizată cu indicele inflației, și valoarea corespunzătoare a imobilului.

(...)”

17. Dispozițiile pertinente ale Legii nr. 247/2005 sunt descrise în Hotărârea *Porteanu împotriva României* (nr. 4596/03, paragraful 24, 16 februarie 2006).

ÎN DREPT

I. Asupra pretensei încălcări a [art. 1](#) din Protocolul nr. 1

18. Reclamantii invocă faptul că vânzarea apartamentelor nr. 1, 2, 3, 4, 6 și 7 care compun bunul imobiliar, confirmată prin hotărârile judecătorești din 10 aprilie și 5 iulie 2002 ale Curții de Apel Brașov a încălcat [articolul 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

19. Curtea constată că această plângere 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

20. Guvernul remarcă faptul că reclamantii nu au formulat nicio cerere de despăgubire în temeiul Legii nr. 10/2001. El se referă la obiectivele Legii nr. 10/2001, care a fost prima lege care a reglementat în general problema imobilelor naționalizate, privind echilibrul dintre cerințele reparației acordate victimelor bunurilor naționalizate și siguranța raporturilor juridice. La aceasta se adaugă Legea nr. 247/2005, care a modificat și completat legea nr. 10/2001 creând cadrul instituțional și financiar pentru o aplicare mai efectivă a acestei ultime legi. În fine, Guvernul consideră că o eventuală întârziere în acordarea despăgubirilor ar fi datorată « circumstanțelor excepționale » și nu ar fi de natură să întrerupă echilibrul just dintre apărarea dreptului de proprietate și cerințele interesului general.

21. Reclamantii contestă susținerea Guvernului. Ei afirmă că autoritățile refuză ilegal să le restituie bunul în ciuda recunoașterii definitive, la 16 octombrie 1998, a dreptului lor de proprietate asupra acestui bun.

22. Curtea a soluționat de mai multe ori cauze ce au ridicat probleme similare celor din cauza în speță și a constatat încălcarea [art. 1](#) din Protocolul nr. 1 la Convenție (a se vedea *Porteanu* citat anterior, paragrafele 32-35).

23. După ce a examinat toate elementele ce i-au fost supuse atenției, Curtea consideră că Guvernul nu a expus niciun fapt și niciun argument ce ar putea conduce la o altă concluzie în cazul prezent. Curtea reafirmă în special că, în contextul legislativ românesc de reglementare a acțiunilor în revendicare imobiliare și a restituirii bunurilor naționalizate de regimul comunist, vânzarea de către stat a unui bun al altuia unor terți de bună credință, chiar și atunci când este anterioară confirmării definitive în justiție a dreptului de proprietate al altuia, reprezintă o privare de bun. O asemenea privare, combinată cu lipsa totală a despăgubirii, este contrară [art. 1](#) din Protocolul nr. 1 (*Străin* citat anterior, paragrafele 39, 43 și 59).

24. Ținând cont de jurisprudența sa în materie, Curtea consideră că în cazul în speță încălcarea dreptului de proprietate al reclamanților asupra bunurilor lor, combinată cu lipsa totală a despăgubirii de peste zece ani, i-a făcut să sufere o sarcină disproporționată și excesivă, incompatibilă cu dreptul la respectarea bunurilor lor garantat de [articolul 1](#) din Protocolul nr. 1.

Prin urmare această dispoziție s-a încălcat în speță.

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

25. Reclamanții invocă faptul că autoritățile au nesocotit existența hotărârii definitive din 16 octombrie 1998 a Judecătoriei Brașov, constatând ilegalitatea naționalizării bunului lor și calitatea lor de proprietari ai aceluiași bun, ceea ce a încălcat art. 6 din Convenție, care 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

26. Curtea constată că această plângere 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

27. Curtea consideră, ținând cont de concluziile sale ce figurează la paragrafele 22-24 de mai sus, că nu trebuie statuat asupra fondului acestei plângeri (a se vedea, între altele, *Enciu și Lega împotriva României*, nr. 9292/05, paragraful 36, 8 februarie 2007 și *Barcanescu împotriva României*, nr. 75261/01, paragrafele 36-37, 12 octombrie 2006).

III. Asupra aplicării [art. 41](#) din Convenție

28. 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

29. Cu titlu principal reclamanții solicită restituirea bunului imobiliar ai cărui proprietari au fost recunoscuți prin sentința definitivă din 16 octombrie 1998. Fără a prezenta un raport de expertiză, reclamanții estimează că valoarea celor șase apartamente ce compun casa lor s-ar putea ridica la 200.000 euro. Cu titlu de prejudiciu moral suferit

ei se referă la numeroasele proceduri judiciare pe care au trebuit să le demareze pentru a-și recupera bunul și cer 60.000 euro.

30. Guvernul indică faptul că valoarea bunului ar fi de 213.440 euro și prezintă un raport de expertiză în acest sens (22.378,66 euro pentru apartamentul nr. 1; 36.979,83 euro pentru apartamentul nr. 2; 33.311,19 euro pentru apartamentul nr. 3; 36.987,16 euro pentru apartamentul nr. 4; 50.971,99 euro pentru apartamentul nr. 6 și 32.811,17 euro pentru apartamentul nr. 7). El remarcă faptul că reclamanții nu au prezentat la dosar nicio expertiză tehnică imobiliară. În ce privește cererea de reparație a prejudiciului moral, Guvernul consideră că prejudiciul invocat ar fi suficient compensat în cazul unei constatări a încălcării și că în orice caz suma cerută este excesivă.

31. Curtea amintește că a concluzionat că s-a încălcat art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție datorită vânzării de către stat a bunului reclamanților către terți, combinată cu lipsa totală a despăgubirii.

32. Curtea estimează, în circumstanțele speței, că restituirea apartamentelor nr. 1, 2, 3, 4, 6 și 7 ale casei situată la nr. 10 în strada Mihai Viteazul, la Brașov, precum și a terenului aferent, ar plasa reclamanții pe cât posibil într-o situație echivalentă cu cea în care s-ar fi aflat dacă cerințele art. 1 din Protocolul nr. 1 nu ar fi fost încălcate.

33. Dacă statul pârât nu va proceda la o asemenea restituire, Curtea decide că va trebui să plătească reclamanților, pentru prejudiciul material, o sumă corespunzătoare valorii actuale a bunului.

34. Curtea constată că singurul raport de expertiză prezentat la dosar este cel realizat la cererea Guvernului. Ținând cont de informațiile de care dispune asupra

prețurilor pieții imobiliare locale și de elementele oferite de Guvern, Curtea estimează valoarea de piață actuală a bunului la 220.000 euro.

35. În plus, Curtea consideră că evenimentele în cauză au putut provoca reclamanților o stare de incertitudine și de suferințe care nu pot fi compensate prin constatarea încălcării. Ea estimează că suma de 3.000 euro reprezintă o reparație echitabilă a prejudiciului moral suferit de reclamanți.

B. Costuri și cheltuieli

36. Reclamanții cer de asemenea 3.000 euro pentru costurile și cheltuielile suportate în fața instanțelor interne. Ei nu au prezentat niciun act doveditor în acest sens.

37. Guvernul nu se opune rambursării cheltuielilor, cu condiția să fie reale, necesare și rezonabile. În cazul în speță, Guvernul amintește că reclamanții nu au depus niciun act doveditor cu acest titlu.

38. În conformitate cu jurisprudența constantă a Curții, alocarea costurilor și cheltuielilor potrivit art. 41 presupune că li s-a stabilit realitatea, necesitatea și, în plus, caracterul rezonabil al cuantumului lor (*Iatridis împotriva Greciei* (satisfacție echitabilă) [GC], nr. 31107/96, paragraful 54, CEDH 2000-XI).

39. Curtea constată că pretențiile reclamanților cu titlu de costuri și cheltuieli nu sunt însoțite de actele doveditoare necesare. Trebuie așadar să li se respingă cererea.

C. Majorări de întârziere

40. 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. declară cererea admisibilă;

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

3. hotărăște:

a) că statul pârât trebuie să restituie reclamanților apartamentele situate la nr. 1, 2, 3, 4, 6 și 7 ale casei situată în strada Mihai Viteazul la nr. 10 din Brașov, precum și terenul aferent, în termen de 3 luni de la data rămânerii definitive a hotărârii, în conformitate cu art. 44 alin. 2 din Convenție;

b) că în caz de nerestituire statul pârât trebuie să plătească împreună reclamanților, în același termen de trei luni, 220.000 euro (două sute douăzeci mii euro) pentru prejudiciul material ;

c) că statul pârât trebuie să plătească de asemenea împreună reclamanților 3.000 euro (trei mii euro), pentru prejudiciul moral;

d) că la sumele menționate anterior trebuie adăugată orice sumă ce ar putea fi datorată cu titlu de impozit și că sumele respective vor fi convertite în moneda statului pârât la rata de schimb din ziua plății;

e) 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.

5. Respinge cererea de acordare a unei satisfacții echitabile pentru rest.

Redactată în limba franceză, apoi comunicată în scris, la data de 7 februarie 2008, în aplicarea [art. 77](#) alin. 2 și 3 din Regulament.

Bostjan M. Zupancic,

președinte

Santiago Quesada,

grefier