

©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

Consiliul Europei

Curtea Europeană a Drepturilor Omului

Secția a III-a

HOTĂRÂREA

din 14 octombrie 2008

în Cauza Vânătoru împotriva României

(Cererea nr. 18429/02)

Strasbourg

Hotărârea devine definitivă în condițiile prevăzute în [art. 44](#) alin. (2) din Convenție. Poate suferi modificări de formă.

În Cauza Vânătoru 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,

Egbert Myjer,

Ineta Ziemele

Luis López Guerra,

Ann Powe, judecători,

și Santiago Quesada, grefier de secție,

după ce a deliberat în camera de consiliu, la data de 23 septembrie 2008,

a pronunțat următoarea hotărâre, adoptată la aceeași dată:

PROCEDURA

1. La originea cauzei se află cererea nr. 18429/02, introdusă împotriva României de un cetățean al acestui stat, având și cetățenia americană, domnul Mihai Vânătoru (*reclamantul*), care a sesizat Curtea la data de 25 aprilie 2002 în temeiul [art. 34](#) din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale (*Convenția*).

2. Reclamantul este reprezentat de doamna Magda Luminița Danilă, avocată la București. Guvernul român (*Guvernul*) este reprezentat de agentul său guvernamental, domnul Răzvan-Horațiu Radu, de la Ministerul Afacerilor Externe.

3. La data de 30 martie 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

4. Reclamantul s-a născut în anul 1942 și locuiește la București.

A. Revendicarea unui apartament și obligarea reclamanților la respectarea contractului de închiriere încheiat de autorități cu chiriași

5. Prin sentința din data de 13 septembrie 1995 Judecătoria București a dat curs acțiunii introduse de reclamant și de alți trei coproprietari ai unui imobil situat în București, str. Theodor Aman nr. 27, format dintr-o casă și terenul aferent. Instanța a cerut Consiliului local București și societății H., care administra bunurile Primăriei București (*societatea H.*), să restituie reclamanților imobilul în cauză, considerând că acesta intrase în patrimoniul statului în mod abuziv în baza decretului nr. 223/1974 când reclamanții au părăsit țara. La acea vreme casa respectivă, constituită dintr-un apartament, era ocupată de soții B., în baza unui contract de închiriere încheiat cu autoritățile locale potrivit dispozițiilor legii nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași (*Legea nr. 5/1973*).

6. Printr-o hotărâre judecătorească din 11 ianuarie 1996, Tribunalul București a respins ca neîntemeiat apelul înaintat de părțile pârâte împotriva sentinței menționate anterior. Deoarece acestea din urmă nu au înaintat recurs, sentința din data de 13 septembrie 1995 a devenit definitivă.

7. Prin hotărârea din 7 mai 1996 Primăria București a restituit formal imobilul în chestiune reclamantului și celorlaltor trei coproprietari. La data de 17 iunie 1996 Consiliul local București a adus la cunoștința chiriașilor schimbarea proprietarilor, indicând că contractul încheiat cu societatea H. « își înceta aplicarea » și că noii proprietari erau obligați să respecte dreptul lor de locuit, în special în baza legii nr. 17/1995 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative (*Legea nr. 17/1994*).

Această lege prevedea prelungirea de drept a contractelor de închiriere încheiate în baza Legii nr. 5/1973, cu cinci ani și « în aceleași condiții ».

8. Fără ca un nou contract de închiriere să fi fost semnat de părți, începând din luna mai 1996, chiriașii au plătit reclamantului și celorlaltor coproprietari ai apartamentului chiria stabilită prin contractul de închiriere pe care îl încheiaseră anterior cu autoritățile locale. Suma totală a chiriilor plătite în perioada mai 1996 – decembrie 1999 era de 69.796 lei românești (ROL), adică suma lunară de aproximativ 1.585 ROL, ceea ce reprezenta în jur de 0,41 euro în 1996, 0,19 euro în 1997, 0,15 euro în 1998 și 0,09 euro în 1999.

9. În urma unui contract de vânzare din data de 6 martie 1998, încheiat cu doi din coproprietari, reclamantul și-a mărit cota-parte indiviză la 75% din imobil.

10. Urmare a intrării în vigoare a ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe (*OUG nr. 40/1999*), chiriașii, după negocierea cu reclamantul, au părăsit apartamentul la data de 1 martie 2000 fără a menționa dreptul de a li se prelungi din nou contractul de închiriere. Potrivit celor două înțelegeri încheiate în februarie 2000, foștii chiriași au obținut în schimbul plecării lor plata de către reclamant a unui « ajutor de mutare » nerambursabil de 5.000 dolari americani (USD), precum și dreptul de a locui cu titlu gratuit într-o locuință constituită dintr-o cameră timp de un an.

B. Acțiune în despăgubire introdusă împotriva statului

11. În anul 1999, la o dată neprecizată, reclamantul și celălalt coproprietar al imobilului în cauză, M.F., au introdus la Tribunalul București o acțiune îndreptată împotriva Ministerului Finanțelor, plângându-se că obligația legală de a respecta contractul de închiriere încheiat de către stat aducea atingere dreptului lor de a beneficia de bunul lor

și cerând să fie despăgubiți cu acest titlu la nivelul diferenței dintre suma chiriilor încasate în ultimii trei ani și cea a aceluiași număr de chirii la tariful practicat pe piața imobiliară pentru un bun similar.

12. O expertiză tehnică dispusă la data de 24 martie 2000 de Tribunal a concluzionat că diferite părți ale apartamentului în cauză se aflau într-o stare mediocră sau satisfăcătoare, dar că erau necesare, ba chiar urgente, reparații curente sau foarte importante și lucrări de întreținere. Expertul a reținut că bunul în cauză era situat în centrul municipiului București și că era format dintr-un apartament de circa 167 m², dintr-o pivniță de 51 m² și dintr-un teren bază de calcul a impozitului în suprafață de 565 m², din care o parcelă de 304 m² neconstruit. Estimând că chiria lunară medie pentru un apartament de acest gen era de 861 USD și că o parte din parcela menționată anterior se putea închiria pentru suma de aproximativ 304 USD, expertul a estimat că controvaloarea nebeneficierii de imobil timp de trei ani se ridica la 33.577 USD, după luarea în calcul a impozitului datorat de proprietari pentru chiriile încasate. Părțile în proces nu au contestat concluziile expertizei și reclamantul și M.F. și-au precizat cererea de despăgubire indicând suma menționată anterior.

13. Prin decizia din 26 mai 2000 Tribunalul București a respins acțiunea menționată anterior ca neîntemeiată. Acesta a reținut că articolele 480 și 481 cod civil invocate de reclamant nu erau aplicabile în speță, prin urmare reglementarea specială în materie era reprezentată de Legea nr. 17/1994 și, începând cu data de 8 aprilie 1999, de ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999. Considerând că statul s-a achitat de obligația de a reglementa raporturile dintre proprietarii imobilelor retrocedate și chiriașii statului și că nu era obligat să despăgubească proprietarii pentru îngrădirile aduse dreptului lor de folosință,

instanța a reținut că reclamantul și M.F. puteau reîntra în posesia apartamentului lor prin intermediul unui schimb obligatoriu de chirii în baza OUG nr. 40/1999.

14. Prin decizia din data de 19 septembrie 2000, Curtea de Apel București a respins ca neîntemeiat apelul înaintat de reclamant și M.F. care au susținut că se refereau în special la perioada anterioară intrării în vigoare a OUG nr. 40/1999 și că, dacă statul dorea să protejeze chiriașii impunând proprietarilor o sumă nesemnificativă a chiriei, atunci era obligat să-i despăgubească pe aceștia din urmă pentru restituirea adusă dreptului lor de proprietate. Curtea de Apel București a considerat că îngrădirea rezultată din Legea nr. 17/1994 dreptului de folosință al reclamantului și al lui M.F. asupra imobilului era legală, fiind prevăzută de legea nr. 17/1994, care proteja chiriașii încercând să realizeze un echilibru între interesele în joc, pe baza condițiilor economice și sociale existente.

15. Prin decizia din data de 26 septembrie 2001, devenită definitivă la data de 22 ianuarie 2002, Curtea Supremă de Justiție a respins recursul înaintat de reclamant și de M.F. ca neîntemeiat. Aceasta a considerat că instanțele nu puteau nesocoti aplicarea dispozițiilor legii nr. 17/1994, acestea nefiind declarate contrarii Constituției, că OUG nr. 40/1999 prevedea de-acum posibilitatea din partea proprietarilor de a încheia ei înșiși un contract de închiriere cu chiriașii și de a negocia chiria datorată și că între dispozițiile interne susmenționate și normele internaționale aplicabile în materie de respectare a dreptului de proprietate nu există contradicții care ar face ca normele internaționale să prevaleze.

II. DREPTUL ȘI PRACTICA INTERNE PERTINENTE

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

16. Articolele relevante 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. »

17. În decizia nr. 30 din 6 aprilie 1994, Curtea Constituțională a respins excepția de neconstituțională a Legii nr. 17/1994 ridicată de un grup de parlamentari, considerând că prelungirea contractelor de închiriere se justifică prin obligația statului de a lua măsuri pentru a asigura un nivel de trai decent cetățenilor săi și de a ține cont de dreptul chiriașilor de a beneficia de o locuință. Ea adaugă că această lege nu priva proprietarii de dreptul lor de a dispune de aceste locuințe.

18. În deciziile nr. 1556 din 21 noiembrie 1997 și 1567A din 22 iunie 2000, Curtea de apel București și Tribunalul Brașov au considerat că prelungirea de drept, prevăzută de legea nr. 17/1994, a contractelor de închiriere în aceleași condiții contractuale ca cele stabilite de Legea nr. 5/1973 însemna că suma chiriei lunare datorată de fostul chiriaș al statului noului proprietar rămânea neschimbată.

19. Decizia 1567A din 22 iunie 2000 citată anterior preciza de asemenea că între intrarea în vigoare a Legii nr. 17/1994 și cea a OUG nr. 40/1999 exista un gol legislativ în măsura în care prima lege nu prevedea procedura potrivit căreia foștii proprietari cărora li s-au restituit bunurile naționalizare puteau încheia noi contracte de închiriere cu foștii chiriași ai statului.

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

20. Articolul 28 din Legea locuinței nr. 114/1996 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.

21. Prin hotărârea nr. 17 din data de 26 februarie 1998, Consiliul General al municipiului București a stabilit cuantumul impozitelor locale pe clădiri potrivit dispozițiilor legale în materie. Impozitul anual datorat de un proprietar particular se ridică la 1% din valoarea impozabilă a imobilului. Pentru un imobil similar celui care face obiectul prezentei cauze (construcție din cărămidă, beneficiind de încălzire, de curent

electric, etc.), valoarea impozabilă era de aproximativ 29.000 ROL/m² pentru pivniță și 240 ROL/m² pentru teren.

22. În momentul intrării în vigoare a Legii nr. 17/1994, 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 223% în 1991, 199% în 1992, 295% în 1993, 62% în 1994, 28% în 1995, 57% în 1996, 151% în 1997, 41% în 1998 și de 51% în 1999. De altfel, potrivit datelor INSEE, salariul mediu lunar se ridica în 1998 și în 1999 la circa 100 euro. Sistemul susmenționat de calcul al chiriilor a fost modificat prin OUG nr. 40/1999, publicată în Monitorul Oficial la data de 8 aprilie 1999. Dispozițiile acestei OUG relevantă în acest caz sunt descrise în cauza *Burzo împotriva României* (nr. 75240/01, paragrafele 32 și 33, 4 martie 2008).

C. Alte prevederi interne pertinente

23. Articolele 480 și 481 cod civil prevăd că proprietarii au dreptul de a beneficia și de a dispune în mod exclusiv și absolut de bunurile lor, în limitele determinate de lege și că nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauza de utilitate publică și primind o dreaptă și prealabilă despăgubire.

24. Prevederile legii locuinței nr. 114/1996, intrată în vigoare la data de 21 octombrie 1996, prevăd că proprietarul poate solicita în justiție rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului dacă acesta din urmă nu a achitat chiria datorată cel puțin 3 luni consecutiv, dacă a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței sau clădirii în care este situată aceasta sau dacă are un comportament care face imposibilă conviețuirea cu ceilalți ocupanți ai imobilului sau împiedică folosirea normală a locuinței.

ÎN DREPT

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

25. Reclamantul se plânge că a suferit o atingere adusă dreptului său la respectarea bunurilor sale, pe de o parte datorită prevederilor legii nr. 17/1994 care au făcut să-i fie opozabil un contract de închiriere care fusese încheiat anterior de către stat și care prevedea o chirie nesemnificativă comparativ cu condițiile care prevalau la vremea faptelor și pe de altă parte datorită lipsei oricărei posibilități de despăgubire din partea autorităților în acest sens. 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 privat de proprietatea sa decât din cauza unei utilități publice și în condițiile prevăzute de lege și principiile generale ale dreptului internațional.

Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului pe care îl dețin statele de a pune în vigoare legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosirea bunurilor în conformitate cu interesul general sau pentru a asigura plata impozitelor sau altor contribuții sau amenzilor.”

26. Guvernul contestă acest argument.

A. Asupra admisibilității

27. 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

28. Guvernul consideră că dispozițiile Legii nr. 17/1994 care obliga proprietarii să prelungească contractele de închiriere încheiate între chiriași și autoritățile locale, fără să prevadă niciun ajutor financiar din partea acestora din urmă ținând cont în special de cifra chiriilor stabilită de ele, reprezintă o ingerință în dreptul reclamantului de a beneficia de bunul său. În opinia Guvernului, această ingerință era prevăzută de Legea nr. 17/1994, care preciza în mod expres menținerea condițiilor contractuale stabilite anterior, inclusiv cifra chiriei și urmarea scopul legitim de a apăra interesele chiriașilor într-o situație caracterizată de o lipsă de locuințe ieftine. Guvernul face referire la cauza *Robitu împotriva României* (nr. 33352/96, Hotărârea Comisiei din data de 20 mai 1998, Hotărâri și rapoarte (DR) 49, pag. 67), observă că reclamantul a putut încasa chirii din partea soților B. și pe baza duratei de circa trei ani de aplicare a prevederilor restrictive menționate anterior și datorită faptului că reclamantul nu a trebuit să investească bani pentru întreținerea bunului sau pentru reparații importante, consideră că ingerința respectivă nu era exagerată. Recunoscând că reglementarea în cauză oferea o protecție preferențială chiriașilor, justificată prin contextul economic și social din vremea aceea, și fără a neglija jurisprudența Curții care pune accentul pe existența unui mecanism care să permită proprietarilor să compenseze pierderile suferite în întreținerea sau reparația bunului lor, Guvernul subliniază că

reclamantul nu invocă faptul că a trebuit să suporte asemenea costuri ci mai degrabă faptul că nu a putut obține un profit din închirierea bunului pe piața imobiliară.

29. Reclamantul consideră că, dacă, ținând cont de marja sa de apreciere, i se permite statului să prelungească contractele de închiriere, acesta nu ar putea impune proprietarilor o chirie în sumă atât de joasă încât să nu se compare cu nebeneficierea suferită de proprietar. El consideră că protecția socială trebuie asigurată de autorități și nu de particulari și reproșează statului că și-a încălcat obligația de a respecta echilibrul dintre chiriași și proprietari impunând acestora din urmă o sarcină exorbitantă fără a compensa pierderile suferite astfel.

2. Aprecierea Curții

a) Principii generale reieșite din jurisprudența Curții

30. Curtea reamintește 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 acest 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).

31. 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. Desigur, punerea în balanță a drepturilor în discuție în contextul procesului de transformare a economiei și a sistemului juridic al statului constituie un exercițiu dificil ; în aceste împrejurări, dată fiind natura lucrurilor, statului trebuie să i se lase o marjă amplă de apreciere. Cu toate acestea, Curtea reamintește că această marjă, oricât ar fi de mare, nu este nelimitată și că exercitarea puterii discreționare a statului nu ar putea determina consecințe incompatibile cu normele stabilite de Convenție. Pentru a aprecia conformitatea unei ingerințe cu art. 1 din Protocolul nr. 1, Curtea trebuie să examineze în general diferitele interese aflate în joc, păstrând în minte ideea că Convenția are drept scop apărarea drepturilor care sunt « concrete și efective ». Ea trebuie să meargă dincolo de aparențe și să caute realitatea situației în litigiu. În cauze privind funcționarea unei legislații de mare amploare asupra locuinței, această apreciere poate conduce nu numai la condițiile de reducere a chiriei încasate de proprietari particulari și la extinderea ingerinței statului în libertatea contractuală și relațiile contractuale pe piața imobiliară, ci și la existența garanțiilor procedurale și a altora destinate să asigure că funcționarea sistemului și impactul său asupra drepturilor patrimoniale ale proprietarului nu sunt nici arbitrare nici imprevizibile (*Hutten-Czapska împotriva Poloniei*, [GC], nr. 35014/97, paragrafele 167-168, CEDH 2006 (în curs de apariție)).

2. Aplicarea în cauză a principiilor menționate anterior

32. Curtea relevă mai întâi că în cazul în speță părțile nu contestă că dispozițiile legii nr. 17/1994 având drept efect prelungirea de drept a contractelor de închiriere ale foștilor chiriași ai statului și păstrarea chiriilor la nivelul determinat în baza Legii nr. 5/1973 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). De altfel, părțile nu contestă nici faptul că legea susmenționată, precum și respingerea acțiunii în despăgubire a reclamantului ce a urmat, bazată în principal pe aceste dispoziții, constituie o ingerință și că aceasta era prevăzută de lege, și anume legea nr. 17/1994 în cauză.

33. În privința scopului urmărit de ingerința în litigiu, Curtea admite odată cu Guvernul că ingerința în cauză urmărea un scop legitim conform interesului general, și anume protecția socială a chiriașilor într-un context caracterizat de o lipsă de locuințe de închiriat la un preț moderat (*Tarik împotriva României*, nr. 75849/01, paragraful 53, 7 februarie 2008).

34. În ceea ce privește proporționalitatea ingerinței în cauză, Curtea reamintește că a examinat deja cauze referitoare la ingerințe ce decurg din prevederi legale ce determină cuantumul chiriei la un nivel mai mic decât cel al pieții imobiliare. Reamintind de asemenea că Convenția are drept scop apărarea drepturilor « concrete și efective », Curtea trebuie să examineze în speță menținerea de către autorități a unui echilibru just între interesele în joc luând în calcul existența unui anumit raport între nivelul chiriei impune proprietarului și cel practicat pe piața imobiliară (*Urbárska Obec Trenčianske Biskupice împotriva Slovaciei*, nr. 74258/01, paragrafele 142-144, CEDH 2007-... (extrase)), precum

și măsura în care sistemul în cauză cuprindea îngrădiri suplimentare pentru proprietar sau, din contră, garanții care să permită acestuia din urmă să atenueze impactul îngrădirii asupra beneficiarii de bunul său (*Hutten-Csapska*, citată anterior, paragrafele 168 și 224, *Ghigo împotriva Maltei*, nr. 31122/05, paragrafele 64-69, 26 septembrie 2006 și *Mellacher și alții împotriva Austriei*, 19 decembrie 1989, paragrafele 53 și 55-57, seria A nr. 169). Raportul dintre, pe de o parte, cuantumul chiriei și, pe de altă parte, cel al cheltuielilor de întreținere și al impozitului datorat pentru bunul închiriat poate constitui un indiciu la examinarea de către Curte a proporționalității ingerinței în cauză (*Hutten-Csapska*, citată anterior, paragrafele 198, 210 și 221, *Urbárska Obec Trenčianske Biskupice împotriva Slovaciei*, citată anterior, paragrafele 143-146 și *Burzo*, citată anterior, paragraful 65).

35. Curtea observă că, în urma retrocedării unei părți din apartamentele naționalizate foștilor proprietari, autoritățile au adoptat Legea nr. 17/1994 care prevedea obligația proprietarilor în cauză de a prelungi nu numai contractele de închiriere ale foștilor chiriași ai statului ci și de a menține aceleași condiții contractuale, îndeosebi cuantumul chiriei care fusese stabilit de autorități potrivit criteriilor indicate de legea nr. 5/1973, în ciuda inflației foarte puternice pe care țara a cunoscut-o în anii 1990. De aceea, reclamantul, care din punct de vedere formal a fost pus în posesia imobilului în chestiune la data de 7 mai 1996, a primit de la foștii chiriași ai statului, timp de peste trei ani, chiria lunară de 1.585 ROL, ceea ce reprezenta 0,41 euro la începutul perioadei respective și 0,09 euro la sfârșitul acesteia.

36. Curtea relevă că, potrivit concluziilor unui raport de expertiză judiciară dispusă de Tribunalul București, concluzii care nu au fost contestate de Ministerul Finanțelor, chiria medie lunară practică pe piața imobiliară numai pentru apartament reclamantului și al lui

M.F. ocupat de foștii chiriași ai statului era de 861 USD (paragraful 12 de mai sus). Chiria efectiv încasată potrivit legii nr. 17/1994 reprezenta deci în medie 0,03% din chiria practică pentru un asemenea apartament și 0,25% din salariul mediu lunar net pe economie la vremea faptelor (paragraful 22 *in fine* de mai sus). Curtea reține de asemenea că din hotărârea Consiliului General al municipiului București din data de 26 februarie 1998 reiese că impozitul datorat de reclamant și de celălalt coproprietar pentru apartamentul ocupat de foștii chiriași ai statului se ridica în 1998 la circa 53.530 ROL, adică aproape de trei ori mai mult decât totalul chiriilor încasate în 1998 pentru acest apartament (paragrafele 8 și 21 de mai sus). Curtea consideră că cifrele menționate anterior sunt concludente în ceea ce privește nivelul extrem de mic al chiriei impuse reclamantului de autorități în temeiul Legii nr. 17/1994. Această chirie nu permitea decât acoperirea cheltuielilor de întreținere și reparații și a impozitelor datorate pentru apartamentul respectiv, fără a intra în discuție interesul proprietarului, recunoscut de altfel prin art. 31 din Legea nr. 114/1996, de a obține un anumit profit din închirierea bunului său (paragraful 20 *in fine* de mai sus ; *Ghigo*, citată anterior, paragraful 66, *Urbárska Obec Trenčianske Biskupice împotriva Slovaciei*, citată anterior, paragrafele 143-144 și *Burzo*, citată anterior, paragraful 65 *in fine*).

37. Curtea nu poate accepta argumentul Guvernului care consideră că ingerința era proporțională dat fiind că reclamantul nu a trebuit să suporte costuri pentru întreținerea bunului sau pentru reparații importante în cursul celor aproximativ trei ani în timpul cărora a încasat chiria impusă de legea nr. 17/1994. Ea relevă că, potrivit raportului de expertiză dispus de Tribunal, erau necesare ba chiar urgente reparații curente sau foarte importante și lucrări de întreținere în apartamentul respectiv (paragraful 12 de mai sus). Dată fiind suma

foarte mică pe care reclamantul o obținea din închirierea apartamentului, ea consideră exagerat să i se reproșeze că nu a investit bani și nu a efectuat lucrări de întreținere și de reparații care erau totuși necesare.

38. În final, Curtea consideră că sistemul pus la punct de autorități prin legea n. 17/1994 și care stabilea cuantumul chiriei la un nivel extrem de scăzut nu cuprindea niciun mecanism care să permită proprietarilor să obțină, la nevoie, subvenții de la stat pentru a compensa sau a atenua pierderile suferite datorită întreținerii bunurilor sau plății impozitelor și a finanța eventualele reparații necesare sau a mări chiria pentru a acoperi aceste costuri și cheltuieli (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, citată anterior, paragraful 224 și, a contrario, *Mellacher și alții*, citată anterior, paragraful 55). Mai mult, reclamantul a fost obligat să accepte o chirie lunară de circa trei mii de ori mai mică decât chiria practică pe piața imobiliară pentru un bun similar. În plus, dreptul său de a beneficia de bunul său a fost și mai îngădit în mai multe feluri, în special prin imposibilitatea de a-și alege chiriașul sau clauzele contractului de închiriere, reclamantul trebuind să respecte contractul încheiat anterior de autorități și de posibilitățile foarte limitate, ba chiar nesigure, de a rezilia acest contract de închiriere pe care nu-l semnase personal (paragrafele 16 și 24 de mai sus).

39. Desigur, statul român a moștenit din perioada comunistă o lipsă acută de locuințe de închiriat la un preț rezonabil și de aceea a trebuit să arbitreze chestiuni extraordinar de complexe și sensibile din punct de vedere social pe care le puneau medierea intereselor opuse ale proprietarilor și chiriașilor. Trebuia apărat dreptul de proprietate al primilor, pe de o parte, și trebuia respectate drepturile sociale ale următorilor, pe de altă parte. Cu toate acestea, interesele legitime ale colectivității necesită în acest caz o împărțire

echitabilă a sarcinii sociale și financiare pe care o presupun transformarea și reforma locuinței în țară. Această sarcină, ca în cazul în speță, nu ar putea să revină în principal unui anumit grup social, indiferent de importanța pe care o au interesele celui alt grup sau colectivitatea în ansamblul său (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, citată anterior, paragraful 225 și *Radovici și Stănescu împotriva României*, nr. 68479/01, 71351/01 și 71352/01, paragraful 88, 2 noiembrie 2006).

40. În lumina celor de mai sus, Curtea consideră că în ciuda marjei de apreciere recunoscută statului pârât, îngrădirile suferite de reclamant în privința dreptului de folosire a bunului său în perioada respectivă și în special obligația ce i-a fost impusă de legea nr. 17/1994 de a-i găzdui pe foștii chiriași ai statului prin intermediul unei chirii fără nicio legătură cu nivelul real al chiriei din acea vreme, îngrădiri care nu au fost însoțite de un mecanism care să permită reclamantului să compenseze această sarcină, nu au păstrat un echilibru just între protejarea dreptului individului la respectarea bunurilor sale și cerințele interesului general (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, citată anterior, paragraful 224, *Urbárska Obec Trenčianske Biskupice împotriva Slovaciei*, citată anterior, paragrafele 144 și 146 și *Ghigo*, citată anterior, paragraful 69).

41. Prin urmare, Curtea decide că a avut loc încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1.

II. Asupra altor preținse încălcări

42. Invocând art. 6 alin.1 din Convenție, reclamantul se plânge de respingerea acțiunii sale în despăgubire introdusă împotriva statului datorită nebeneficiei de imobilul al cărui coproprietar era, considerând că statului și nu particularilor îi revenea obligația de a suporta sarcina obligațiilor ce decurg din menținerea chiriei la un nivel extrem de scăzut.

43. Curtea observă că acest capăt de cerere se referă în principal la problemele care au făcut obiectul unei examinări potrivit art. 1 din Protocolul nr. 1 și că nu este necesar să fie analizat separat. În măsura în care acest capăt de cerere trebuie interpretat ca vizând îndeosebi rezultatul procedurii susmenționate potrivit art. 6 alin. 1 din Convenție, ținând cont de ansamblul elementelor pe care le deține și în măsura în care are competența de a soluționa plângerile formulate, Curtea nu a constatat nicio încălcare a dreptului reclamantului la un proces echitabil.

Reiese că acest capăt de cerere nu este în mod manifest neîntemeiat și va fi respins în aplicarea [art. 35](#) alin. 3 și 4 din Convenție.

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

44. 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

45. Bazându-se pe expertiza realizată în cadrul acțiunii sale în despăgubire împotriva statului, reclamantul solicită 33.570 dolari americani (USD) pentru prejudiciul material ce decurge din nebeneficierea de imobilul în cauză și 10.000 USD pentru prejudiciul moral.

46. Guvernul își reafirmă observațiile asupra admisibilității și fondului cauzei și susține în orice caz că, nefiind decât coproprietarul imobilului respectiv, reclamantul nu poate cere să fie despăgubit cu toată suma determinată în expertiza citată anterior. În ceea

ce privește prejudiciul moral, Guvernul consideră că legătura de cauzalitate dintre pretinsa încălcare și prejudiciul suferit nu a fost dovedită și că o eventuală constatare a încălcării ar putea constitui, în sine, o reparație suficientă a prejudiciului moral în cauză.

47. În ceea ce privește cererea cu titlu de prejudiciu material, Curtea reamintește că a constatat în speță încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 datorită îngrădirilor suferite de reclamant în timpul unei perioade de circa trei ani în privința folosirii imobilului al cărui coproprietar era, ținând cont în special de obligația impusă de legea nr. 17/1994 de a-i găzdui pe foștii chiriași ai statului prin intermediul unei chirii stabilită de către stat fără nicio legătură cu nivelul real al chiriei din acea vreme, îngrădiri care nu au fost însoțite de măsuri care să permită compensarea acestei sarcini. Curtea consideră că reclamantul a suferit un prejudiciu material și că acordarea unei sume cu acest titlu este deci în legătură directă cu încălcarea constatată. Cu toate acestea, la determinarea sumei ce trebuie alocată cu acest titlu, ea consideră că trebuie să se ia în calcul, pe de o parte, faptul că a concluzionat că a avut loc o încălcare datorită lipsei unei anumite legături între chiria impusă reclamantului și valoarea reală a chiriei și, pe de altă parte, faptul că reclamantul nu deține decât o cotă-parte indiviză din apartamentul în cauză.

48. În ceea ce privește cererea interesatului cu titlu de prejudiciu moral, Curtea consideră că frustrarea rezultând din îngrădirile suferite de reclamant în timpul perioadei menționate anterior privind folosirea apartamentului al cărui coproprietar este nu ar putea fi reparată prin simpla constatare a încălcării ce figurează în această hotărâre.

49. În aceste împrejurări, ținând cont de ansamblul elementelor de care dispune și statuând în echitate, potrivit art. 41 din Convenție, Curtea alocă reclamantului 10.000 euro pentru toate prejudiciile reunite.

B. Costuri și cheltuieli

50. Reclamantul solicită de asemenea 2.500 USD pentru costurile și cheltuielile suportate în fața instanțelor interne și în fața Curții, cerere pe care o împarte după cum urmează: 2.546 lei noi românești (RON) pentru taxele judiciare de timbru plătite în cursul procedurii în despăgubire împotriva statului, 150 RON pentru cheltuielile expertizei judiciare realizate în procedura citată anterior și 882,20 RON pentru cheltuielile privind traducerea. El prezintă acte doveditoare pentru cea mai mare parte din sumele indicate, câteva chitanțe neprecizând totuși obiectul plății.

51. Guvernul constată că totalul sumelor indicate de reclamant ca fiind plătite pentru taxele judiciare de timbru în procedura internă în despăgubire este de 2.546 RON, că chitanța referitoare la cheltuielile de traducere nu indică obiectul acesteia și că reclamantul nu a prezentat originalul chitanței privind cheltuielile legate de expertiza judiciară.

52. În conformitate cu jurisprudența Curții, un reclamant nu poate obține rambursarea costurilor și cheltuielilor decât în măsura în care se stabilește realitatea, necesitatea și caracterul rezonabil al cuantumului lor. În cauză, ținând cont de elementele fapte în posesia sa și de criteriile susmenționate, Curtea consideră rezonabilă suma de 1.000 euro pentru toate cheltuielile reunite și o acordă reclamantului.

C. Majorări de întârziere

53. 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 în ceea ce privește capătul de cerere întemeiat pe art. 1 din Protocolul nr. 1 și inadmisibilă pentru rest ;

2. hotărăște că a avut loc încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 ;

3. 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, sumele următoare care vor fi convertite în moneda statului pârât la nivelul ratei de schimb aplicabile la momentul plății :

i. 10.000 euro (zece mii euro) la care se adaugă orice sumă ce ar putea fi datorată cu titlu de impozit, pentru toate prejudiciile reunite,

ii. 1.000 euro (una mie euro), la care se adaugă orice sumă ce ar putea fi datorată de reclamant cu titlu de impozit, pentru costuri și cheltuieli ;

b) 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.

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

Întocmită în limba franceză, apoi comunicată în scris, la data de 14 octombrie 2008, în temeiul [art. 77](#) alin. 2 și 3 din Regulament.

Josep Casadevall,

președinte

Santiago Quesada,

greffier