

©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 6 decembrie 2007

în Cauza Cohen împotriva României

(Cererea nr. 38538/02)

Strasbourg

Definitivă la 06.03.2008

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

Poate suferi modificări de formă.

În Cauza Cohen împotriva României,

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

Domnii B. M. Zupancic, președinte,

C. Bîrsan,

Doamnele E. Fura-Sandtrom,
A. Gyulumyan,
Domnul E. Myjer,
Doamnele I. Ziemele,
I. Berro-Lefevre, judecători,
și domnul S. Quesada, grefier de secție,
după ce a deliberat în camera de consiliu, la data de 15 noiembrie 2007,
a pronunțat următoarea hotărâre, adoptată la aceeași dată:

PROCEDURA

1. La originea cauzei se află cererea nr. 38538/02, introdusă împotriva României de un cetățean al acestui stat, doamna Miriam-Reginette Cohen (*reclamanta*), care a sesizat Curtea la data de 5 martie 2001 în temeiul [art. 34](#) din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale (*Convenția*).

2. Reclamanta este reprezentată de P. Popp, avocat în București. 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. Reclamanta s-a născut în 1945 și locuiește la Cape Town, în Africa de Sud.

5. În 1950 bunul imobiliar situat la nr. 5 în str. Daniceni din București și format dintr-o casă și terenul aferent, ce a aparținut mamei reclamantei, a făcut obiectul unei naționalizări.

6. La 10 decembrie 1996, în urma unei acțiuni în revendicare imobiliară formulată în fața Judecătoriei București, M.H., mama reclamantei, a obținut o hotărâre definitivă de constatare a ilegalității naționalizării bunului și prin care se dispune că autoritățile trebuie să i-l restituie.

7. În pofida constatării prin hotărâre judecătorească definitivă a dreptului său de proprietate, M.H. s-a aflat în imposibilitatea de a-și recupera bunul deoarece, în temeiul legii nr. 112/1995, statul vânduse cele trei apartamente ce formau acest bun chiriașilor care îl ocupau. Apartamentul nr. 1 a fost vândut la 19 noiembrie 1996 și apartamentele nr. 2 și 6 au fost vândute la 12 decembrie 1996.

8. În 1997 M.H. a cerut instanțelor să constate nulitatea vânzării apartamentelor. Ea a menționat că naționalizarea era abuzivă și ilegală, că statul nu putea fi proprietarul legitim al bunului și, prin urmare, nu-l putea vinde legal.

9. La 6 iulie 1998 M.H. a decedat. Reclamanta a continuat litigiul în calitate de moștenitoare.

10. La sfârșitul procedurii, printr-o hotărâre din 3 noiembrie 2000, Curtea de Apel București a respins acțiunea lui M.H. continuată de reclamantă pe motiv că chiriașii erau cumpărători de bună credință. Curtea de Apel a considerat că nici o dispoziție din legea nr. 112/1995 nu interzicea chiriașilor să cumpere apartamentele, chiar dacă foștii proprietari făcuseră demersuri în vederea revendicării proprietății. Curtea de Apel nu a acordat nici o despăgubire reclamantei.

11. După adoptarea Legii nr. 10/2001 din 14 februarie 2001 privind restituirea bunurilor naționalizate abuziv, reclamanta a cerut să fie despăgubită pentru pierderea bunului rezultat din vânzare, la nivelul valorii de piață al bunului, conform prevederilor respectivei legi. Nici până astăzi reclamanta nu a fost despăgubită.

12. La 30 noiembrie 2004 Primăria București a întocmit un proces-verbal de punere în posesia imobilului în favoarea reclamantei. Se menționa că apartamentele respective nu făceau obiectul restituirii.

II. DREPTUL ȘI PRACTICILE 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.

(...)”

Articolul 45

“Actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobile care cad sub incidența prevederilor prezentei legi, sunt valabile dacă au fost încheiate cu respectarea legilor în vigoare la data înstrăinării (...).”

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. Reclamanta invocă faptul că vânzarea apartamentelor nr. 1, 2 și 6 care compun bunul imobiliar, confirmată prin hotărârea din 3 noiembrie 2000 a Curții de Apel București 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 amintește că reclamanta ar fi depus o cerere de despăgubire în temeiul legii nr. 10/2001. În acest sens 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 n.r 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. Reclamanta contestă această susținere. Ea consideră că funcționarea mecanismului despăgubirii prezentat de Guvern nu este efectivă și reprezintă o măsură având drept scop întârzierea acordării unei eventuale despăgubiri. În opinia reclamantei o despăgubire reală și corectă pentru pierderea bunurilor sale ar consta numai în acordarea valorii de piață a bunurilor sale.

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 între altele *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 reclamantei asupra bunurilor sale, combinată cu lipsa totală a despăgubirii de peste zece ani, a făcut-o 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 aplicării [art. 41](#) din Convenție

25. 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

26. Reclamanta solicită 700.000 euro cu titlu de prejudiciu material. Ea a prezentat la dosar o scrisoare a unei agenții imobiliare care a estimat valoarea apartamentelor nr. 1, 2 și 6 între 700.000 și 800.000 euro. Nicio expertiză tehnică imobiliară nu a fost prezentată în acest sens de reclamantă. Reclamanta nu a cerut nicio despăgubire cu titlu de prejudiciu moral.

27. Guvernul consideră că documentul prezentat de reclamantă în sprijinul cererii sale nu poate înlocui o expertiză tehnică imobiliară realizată de un profesionist. Guvernul consideră că valoarea de piață a apartamentelor în litigiu este de 308.905 euro și în acest sens prezintă un raport de expertiză.

28. Curtea amintește că a concluzionat că s-a încălcat art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție datorită vânzării de către stat a apartamentelor ce compun bunul reclamantei către terți, combinată cu lipsa totală a despăgubirii.

29. Curtea estimează, în circumstanțele speței, că restituirea apartamentelor respective precum și a terenului aferent, ar plasa reclamanta 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.

30. Dacă statul pârât nu va proceda la o asemenea restituire, Curtea decide că va trebui să plătească reclamantei, pentru prejudiciul material, o sumă corespunzătoare valorii actuale a celor trei apartamente. 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 310.000 euro.

B. Costuri și cheltuieli

31. Reclamanta nu cere rambursarea costurilor și cheltuielilor.

32. Conform jurisprudenței Curții, un reclamant nu poate obține rambursarea costurilor și cheltuielilor decât în măsura în care a cerut-o. În consecință, în cazul în speță, Curtea decide să nu-i aloce reclamantului nici o sumă cu acest titlu.

C. Majorări de întârziere

33. 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 a fost încălcat art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție;

3. hotărăște:

a) că statul pârât trebuie să restituie reclamantei apartamentele nr. 1, 2 și 6 din strada Daniceni din București, 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 reclamantei, în același termen de trei luni, 310.000 euro (treisutezecemii euro) pentru prejudiciul material, la care se adaugă orice sumă ce ar putea fi datorată cu titlu de impozit;

c) că la suma menționată anterior trebuie adăugată orice sumă ce ar putea fi datorată cu titlu de impozit și că sumele respective vor fi convertite în lei noi românești (RON) la rata de schimb din ziua plății;

d) 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.

Redactată în limba franceză, apoi comunicată în scris, la data de 6 decembrie 2007, în aplicarea [art. 77](#) alin. 2 și 3 din Regulament.

Bostjan M. Zupancic,

președinte

Santiago Quesada,

grefier