



COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME
EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS

©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). Permisivitatea 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.

SECȚIA A TREIA

CAUZA CLEJA ȘI MIHALCEA împotriva ROMÂNIEI

(Cererea nr. 77217/01)

HOTĂRÂRE

STRASBOURG

8 februarie 2007

Această hotărâre va deveni definitivă în condițiile definite în articolul 44 § 2 din Convenție. Poate suferi modificări de formă.

În cauza Cleja și Mihalcea împotriva ROMÂNIEI,

Curtea Europeană a Drepturilor Omului (secția a treia), întrunită în completul format din:

D-nii.B.M. ZUPANČIČ, *președinte*,

J. HEDIGAN,

C. BÎRSAN,

V. ZAGREBELSKY,

E. MYJER,

DAVID THÓR BJÖRGVINSSON,

Dna I. ZIEMELE, *judcători*,

et de M. V. BERGER, *grefier al secției*,

După deliberare în Camera de Consiliu la 18 ianuarie 2007,

Pronunță hotărârea următoare, adoptată la această dată:

PROCEDURA

1. La originea acestei cauze se află o cerere (nr. 77217/01) îndreptată împotriva României prin care doi cetățeni ai acestui Stat, d-nele Cerna-Rodica-Maria Cleja și Gheorghita Mihalcea («reclamantele»), au sesizat Curtea la 8 noiembrie 2001 în temeiul articolului 34 din Convenția cu privire la Apărarea Drepturilor și Libertăților fundamentale ale Omului («Convenția »).

2. Reclamanții sunt reprezentați de dl. R. Dobrescu, avocat din București. Guvernul român (« Guvernul ») este reprezentat de agentul său, d-na B. Ramașcanu, directoare în Ministerul Afacerilor Externe.

3. Reclamantele susțineau anume că suferiseră o ingerință disproporționată în dreptul lor cu privire la bunurile lor, garantat de articolul 1 din Protocolul nr. 1, din cauza respingerii de către jurisdicțiile interne a acțiunii lor în schimb obligatoriu de locuințe.

4. Printr-o hotărâre din 29 iunie 2006, Curtea a declarat cererea parțial admisibilă.

5. Atât reclamantele cât și Guvernul au depus observații scrise pe fondul cauzei (articolul 59 § 1 din regulament).

ÎN FAPT

I. CIRCUMSTANȚELE SPEȚEI

6. Reclamantele s-au născut respectiv în 1937 și 1913 și domiciliază la Paris.

1. Acțiunea în revendicare

7. Printr-o hotărâre administrativă din 14 martie 1989, luată în temeiul decretului nr. 223/1974 cu privire la naționalizarea unor bunuri, Primăria

Municipiului București a confiscat imobilul care aparținea celei de-a doua reclamante și soțului acesteia, acest lucru fără a îi despăgubi și invocând plecarea lor pretins ilegală din România.

8. Printr-o sentință din 2 martie 1994, judecătoria București, considerând că Statul confiscase imobilul fără titlu, a admis acțiunea pe care soții Mihalcea o introduseseră împotriva Primăriei Municipiului București în vederea anulării hotărârii administrative din 14 martie 1989 și a revendicării imobilului lor. Apelul făcut de Primăria Municipiului București a fost respins de Tribunalul București. Primăria nefăcând recurs, sentința din primă instanță a devenit definitivă în temeiul hotărârii nr. 1805/1994 a Tribunalului București.

9. Imobilul în cauză era locuit de soții C., chiriași ai Statului în temeiul unui contract de închiriere din 1989. La 9 martie 1995, în temeiul legii nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere (« Legea nr. 17/1994 »), societatea de Stat H., care administra imobilul, a prelungit cu o durată de cinci ani contractul de închiriere al soților C.

10. La 9 ianuarie 1998, soțul celei de-a doua reclamante a decedat și reclamantele, moștenitoarele sale, au devenit proprietarele imobilului în cauză. La 31 iulie 1998, dreptul lor de proprietate a fost consemnat în registrele funciare.

2. Acțiunile în evacuare condiționată a chiriașilor Statului

11. Printr-o hotărâre din 30 noiembrie 1998, care statua în ultimă instanță, Curtea de Apel București a respins acțiunea introdusă de reclamante la 13 octombrie 1995 spre a obține evacuarea soților C., cărora le era propus un alt apartament în schimbul plecării lor. Motivele principale ale respingerii erau că apartamentul pus la dispoziția chiriașilor de reclamante aparținea unor terți și că existau îndoieli legate de veridicitatea acordului acestora din urmă în vederea încheierii unui contract de închiriere cu chiriașii, deoarece procura dată de terți cu acest titlu nu fusese autenticată de un notar.

12. La 28 septembrie 1999, reclamantele au introdus la judecătoria București o nouă acțiune în evacuare condiționată a soților C. Ele se întemeiau pe articolele 23 - 25 din ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 pentru protecția chiriașilor (« O.U.G. nr. 40/1999 »), care reglementau schimbul obligatoriu de locuințe. Ele precizau că doreau să revină în țara lor și în imobilul lor, și că în acest scop puneau la dispoziția chiriașilor un apartament proprietatea lui V.T., care își dăduse în prealabil acordul. Reclamantele adăugau că la 17 iunie 1999 ele propuseseră soților C. să realizeze schimbul de locuințe pe cale amiabilă, dar fără rezultat.

13. La înfățișarea din 22 noiembrie 2000, reclamantele au depus la dosarul cauzei o declarația a lui V.T. din data de 20 noiembrie 2000 și autenticată de un notar ; V.T. arăta acolo să accepte să închirieze soților C.

două camere din apartamentul său, conform dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999. Apartamentul în cauză prezenta o parte privativă compusă din două camere având o suprafață totală de 33,65 m² (15,90 m² și 17,75 m² respectiv), precum și o parte comună de 20,74 m², împărțită cu un alt apartament (nelocuit la momentul faptelor) și compusă dintr-o bucatărie, o cameră de baie și un culoar.

În memoriul lor în apărare, soții C. au indicat mai ales că în opinia lor V.T. ar fi trebuit să formuleze o cerere de intervenție în interes propriu în procedura aflată pe rol pentru ca hotărârea dată de instanță să îi fie opozabilă în cazul în care acțiunea reclamantelor ar fi fost admisă.

14. Printr-o sentință din 20 decembrie 2000, judecătoria din București a respins în temeiul articolului 14 din O.U.G. nr. 40/1999 acțiunea reclamantelor în vederea evacuării soților C. Aceasta a apreciat că părțile interesate nu notificaseră soților C. hotărârea lor de a nu prelungi contractul de închiriere și că ele nu puteau de altfel refuza să îl prelungească din moment ce nu erau cetățene române domiciliat în România și în consecință ele nu îndeplineau condițiile alineatelor 2 și 3 din articolul 14 citat mai sus.

15. Reclamantele au formulat un recurs împotriva acestei sentințe, arătând că acțiunea lor nu se referea la prelungirea contractului de închiriere al soților C. – chestiune reglementată de articolul 14 din O.U.G. nr. 40/1999, cum reținuse instanța citată mai sus –, ci la schimbul obligatoriu de locuințe, reglementat de articolele 23 - 25 din același text. Ele precizau

că judecătoria din București pronunțase sentința fără a statua pe fond și fără a supune unei dezbateri contradictorii dispozițiile legale invocate de aceasta.

În concluziile lor de răspuns la acelea ale soților C., reclamantele au susținut că Legea nr. 241/2001, care intrase în vigoare la 23 mai 2001 și care modificase articolul 24 § 3 din O.U.G. nr. 40/1999, nu era aplicabil în speță, ținând seama de articolul 15 § 2 din Constituție, care sancționa aplicarea retroactivă a legii civile, și că această nouă lege nu avea de altfel nicio incidență asupra rezultatului litigiului. Pe de altă parte, reclamantele au subliniat că declarația autentică a lui V.T. îndeplinea condițiile puse de articolul 23 § 3 din O.U.G. nr. 40/1999, care nu prevedea că terțul proprietar trebuia să intervină în procedură, și că ele ceruseră evacuarea condiționată a soților C., în așa fel încât aceștia din urmă să nu trebuiască să se mute decât după încheierea efectivă a contractului de închiriere cu V.T.

16. Printr-o hotărâre din 31 mai 2001, Tribunalul București, în temeiul articolul 23 § 3 din O.U.G. nr. 40/1999, a respins simultan recursul și acțiunea reclamantelor ca neîntemeiate, sub motiv că părțile interesate nu dovediseră că V.T. acceptase să încheie un contract de închiriere cu soții C. Conform tribunalului, jurisdicțiile nu puteau presupune voința lui V.T. nici să-i impună acesteia încheierea contractului de închiriere în cauză.

3. Recursul în anulare formulat de procurorul general

17. La o dată neprecizată, la cererea reclamantelor, procurorul general al României a sesizat Curtea Supremă de Justiție printr-un recurs în anulare a

hotărârii Tribunalului București din 31 mai 2001, sub motiv că reclamantele demonstraseră că V.T. acceptase să încheie contractul de închiriere cu soții C. – conform dispozițiilor pertinente din O.U.G. nr. 40/1999 – prezentând declarația acesteia din urmă autenticată de un notar.

18. Printr-o hotărâre din 20 decembrie 2002, după ce a precizat că examinase probele depuse la dosar, Curtea Supremă de Justiție a respins recursul în anulare ca neîntemeiat. Ea a apreciat că, deși motivația hotărârii din 31 mai 2001, pronunțată în recurs, era criticabilă, hotărârea pe fond era corectă. Curtea Supremă de Justiție a apreciat că cererea reclamantelor în vederea unui schimb obligatoriu de locuințe nu îndeplinea condițiile cerute de articolul 23 § 3 din O.U.G. nr. 40/1999, sub motiv că dosarul cuprindea o declarație simplă a lui V.T. care arăta că aceasta ci urma să accepte în viitor să încheie un contract de închiriere cu soții C. ; or jurisdicțiile nu puteau impune acesteia din urmă încheierea unui contrat consensual. Pe de altă parte, Curtea Supremă a precizat pe scurt că apartamentul propus pentru schimb nu respecta exigențele minime în materie de suprafață, « dependințe » și de echipament prevăzute în anexa nr. 1 a legii nr. 114/1996 cu privire la imobilele destinate locuirii (« anexa nr. 1 »), la care făcea trimitere articolul 23 din O.U.G. nr. 40/1999 după ce fusese modificat de Legea nr. 241/2001.

19. După ce a încheiat cu reclamantele în iunie 2004 un acord autenticat de un notar în baza căruia au obținut plata din partea primelor a

unei sume de 2 500 euro (EUR) cu titlu de « cheltuieli efectuate pentru a părăsi apartamentul », soții C. au părăsit apartamentul reclamantelor în iulie 2004.

II. DREPTUL ȘI PRACTICA INTERNE PERTINENTE

1. Dispoziții legale relative la intervenția în interes propriu în procedură

20. Conform articolului 49 din codul de procedură civilă, intervenția în interes propriu se poate face în interesul terțului intervenient, atunci când acesta invocă un drept distinct de cele ale părților în litigiu, sau în interesul uneia din părțile inițiale, în cazul în care terțul dorește numai să sprijine cererea uneia dintre ele. Conform articolului 51 din codul de procedură civilă, intervenția în interes propriu în interesul uneia din părțile inițiale poate avea loc « chiar înaintea instanței de recurs », ceea ce înseamnă conform doctrinei posibilitatea de a interveni în orice stadiu al procedurii, inclusiv cu ocazia unui recurs extraordinar (V.M. Ciobanu, *Tratat practic și teoretic de procedură civilă*, tomul I, p. 327).

21. Ținând seama de principiul conform căruia părțile controlează procesul civil (principiul dispozitiv), tribunalele nu au posibilitatea de a cere părților inițiale, sau direct unui terț, ca acesta să intervină în procedură; ele pot cel mult să ridice în dezbaterile părților problema necesității unei astfel

de intervenții (hotărârea Curții de Apel din Cluj nr. 2249 din 12 octombrie 2000).

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

22. Articolul întâi al legii avea următorul conținut:

« Indiferent care ar fi proprietarul, orice contract de închiriere privind o locuință al cărei preț este reglementat de Legea nr. 5/1973 (...) și care este în curs în momentul intrării în vigoare a prezentei legi se prelungește de drept pentru o perioadă de cinci ani, în aceleași condiții [ca cele stabilite de Legea nr. 5/1973]. »

3. Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40 din 8 aprilie 1999 pentru protecția chiriașilor și stabilirea sumei chiriei pentru imobilele cu destinația de locuit (« l'O.U.G. nr. 40/1999 »)

23. O.U.G. nr. 40/1999 a fost adoptată pentru a soluționa problema chiriilor pentru locuințe, mai ales acelea care fuseseră prelungite de deplin drept, oricare ar fi fost proprietarul, în temeiul legii nr. 17/1994 citată mai sus. Articolul 2 al acesteia prevedea că, la cererea chiriașului, durata unei chirii de locuință pentru un imobil retrocedat fostului proprietar se prelungea cu o durată maximă de trei ani. Articolele 9 și 10 prevedeau că administrația trebuia să informeze chiriașii cu privire la restituirea apartamentelor pe care le locuiau foștilor proprietari; acestea din urmă

trebuiau să stabilească o întâlnire spre a încheia un contract de închiriere cu chiriașii, transmițându-le această invitație prin executor judecătoresc în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a O.U.G. nr. 40/1999. În sfârșit, articolele 11 și 13 precizau că nerespectarea acestor formalități de proprietar dădeau naștere prelungirii de drept a contractului de închiriere anterior; totuși, o astfel de prelungire nu se aplica în cazurile prevăzute expres, ca acela al refuzului chiriașilor de a se muta într-un alt apartament, pus la dispoziția lor de proprietarul interesat conform dispozițiilor pertinente din O.U.G. nr. 40/1999.

24. Legea nr. 241/2001 – de aprobare a O.U.G. nr. 40/1999 și care a intrat în vigoare la 23 mai 2001, prin publicarea sa în Monitorul Oficial (« Legea nr. 241/2001 ») – a modificat articolul 2 mai sus menționat stabilind la cinci ani durata unui contract de închiriere pentru locuințe prelungit la cererea chiriașului în cazul unui imobil retrocedat fostului proprietar. Pe de altă parte, această lege arată că chiria cerută chiriașilor nu poate depăși 15 % din venitul net lunar al familiei dacă venitul net lunar pe membru de familie nu depășește salariul net lunar mediu din țară (acesta din urmă era de aproximativ 117 euro în perioada respectivă).

25. Efectele O.U.G. nr. 40/1999 au încetat la 8 aprilie 2004. În temeiul O.U.G. nr. 8/2004, numai unui contract de închiriere pentru locuințe referitor la un spațiu care aparținea Statului poate fi prelungit cu cinci ani, la cererea chiriașului.

Articolul 14

« 1. La terminarea contractului de închiriere, chiriașul are drept la prelungirea contractului pentru o perioadă echivalentă, dacă totuși părțile nu modifică expres durata contractului de închiriere.

2. Proprietarul nu poate refuza prelungirea contractului de închiriere decât din motivele următoare: a) locuința este necesară fie pentru nevoile sale de locuit, fie pentru acelea ale soțului/soției sau a părinților sau copiilor lor, cu condiția ca aceștia să fie cetățeni români domiciliați în România (...);

3. Proprietarul este obligat să notifice chiriașului refuzul său de prelungi contractul de închiriere cu minim un an înaintea termenului contractului de închiriere, în cazurile prevăzute în alineatele a) și b) de mai sus (...) »

Articolul 23

« 1. Proprietarii au dreptul să ceară și să obțină plecarea chiriașilor printr-un schimb obligatoriu de locuințe.

2. În acest scop, proprietarul este obligat să pună la dispoziția chiriașului, printr-un contract de închiriere, o altă locuință care să fie situată în același oraș, sau într-un alt oraș sub rezerva acordului chiriașului, și care să aibă o suprafață locuibilă minimă de 15 m² de persoană.

3. Dacă locuința propusă în schimb este proprietatea unei alte persoane, contractul de închiriere se încheie de către aceasta pentru o durată cel puțin egală cu cea prevăzută în contractul de închiriere inițial. »

Legea nr. 241/2001 sus menționată a modificat după cum urmează articolul 23 § 2 din O.U.G. nr. 40/1999 :

« În acest scop, proprietarul este obligat să pună la dispoziția chiriașului, printr-un contract de închiriere, o altă locuință o altă locuință care să fie situată în același oraș, sau într-un alt oraș sub rezerva acordului chiriașului, având grijă să satisfacă exigențele minime enunțate în anexa nr. 1 a legii nr. 114/1996 privind imobilele destinate locuirii, modificată. »

4. Legea nr. 114/1996 privind imobilele destinate locuirii (« Legea nr. 114/1996 »)

26. Articolul unu al legii nr. 114/1996, intrată în vigoare la 21 octombrie 1996, arată că acest text a fost adoptat spre a reglementa problemele sociale, economice, tehnice și juridice legate de construcția și utilizarea imobilelor de locuit, realizarea de noi locuințe fiind într-adevăr prezentată ca un obiectiv de interes național urmărit pe termen lung de autorități.

27. Anexa nr. 1 a legii nr. 114/1996 precizează, în mai multe tabele foarte detaliate, condițiile minime pe care trebuie să le îndeplinească apartamentele și imobilele destinate locuirii spre a fi calificate drept « locuințe convenabile », adică să satisfacă exigențele utilizatorilor și având caracteristicile unei locuințe conforme normelor momentului. Articolul 3 din lege prevede de altfel că antreprenorii trebuie să respecte exigențele enunțate în această anexă dacă vor să obțină de la autoritatea publică autorizația de construcție pentru noi imobile de locuit. Anexa nr. 1 definește

suprafața, « dependențele » precum și instalațiile pe care trebuie să le comporte un apartament, și anume în funcție de numărul de ocupanți. Astfel, pentru două persoane anexa prevede două camere de 18 și 12 m² respectiv, precum și o bucatărie, o cameră de baie și un spațiu de debara totalizând o suprafață de 11,50 m². Cât privește echipamentul, anexa indică instalațiile electrice ce trebuie incluse, elementele pe care trebuie să le cuprindă camera de baie și toaletele (oglinzi, etajere, suporturi de prosoape, etc.), precum și necesitatea de a prevedea amplasamentul mașinii de spălat și a frigiderului. În fine, anexa prevede că imobilele constituite din mai multe apartamente trebuie să fie prevăzute, printre altele, cu un ascensor, un spațiu pentru biciclete și o rampă special concepută pentru persoanele cu mobilitate redusă.

5. Informații statistice cu privire la vechimea locuințelor la momentul faptelor

28. Conform unui raport al Ministerului Administrației cu privire la strategia națională referitoare la distribuția energiei termice, publicat în Monitorul Oficial din 8 iulie 2004, care reia informații prezentate de recensământul demografic din 2002, la vremea faptelor în jur de 90 % din locuințe datau din anii 1960-1980 sau chiar dinainte de acea epocă.

6. Dreptul și practica interne referitoare la evacuarea condiționată și la aplicarea în timp a unei noi legi în materie civilă

a) Evacuarea condiționată a chiriașilor

29. În hotărârea nr. 992AB din 23 septembrie 1998, Curtea de Apel din Iași a judecat, într-o cauză referitoare la dreptul contractelor de închiriere, că evacuarea condiționată a unuia din chiriași ordonată printr-o sentință definitivă anterioară permisesse jurisdicțiilor să păstreze în speță echilibrul între interesele implicate, și această sentință nu putea să fie executată decât cu respectarea condițiilor pe care dispozitivul sentinței le prevedea în favoarea chiriașului evacuat. În hotărârea nr. 198AP din 4 mai 2001, Curtea de Apel București a admis acțiunea introdusă de un proprietar în vederea evacuării condiționate a chiriașului, indicând că acesta din urmă putea rămâne în locuință până la momentul când proprietarul avea să plătească suma la plata căreia fusese condamnat cu titlu de daune-interese.

b) Aplicarea în timp a unei legi noi în materie civilă

30. Conform articolului 15 § 2 din Constituția din 1991, legea nu dispune decât pentru viitor, cu excepția unei legi penale mai blânde. Articolul întâi din Codul Civil conține o dispoziție similară care exclude aplicarea retroactivă a legii civile.

31. În hotărârea sa nr. 210 din 4 mai 2004, Curtea Constituțională, răspunzând unui argument referitor la aplicarea legii nr. 241/2001 la situații

juridice apărute înainte de intrarea sa în vigoare, a precizat că o lege nu este retroactivă când modifică pentru viitor o situație juridică deja apărută sau când suprimă efectele viitoare ale unei situații juridice apărute anterior intrării sale în vigoare (aplicarea imediată a legii civile).

32. În hotărârea nr. 514 du 28 februarie 2001, Curtea de Apel București a respins o acțiune în evacuare a unui chirieș, cu aplicarea legii nr. 17/1994, în vigoare la momentul introducerii acțiunii, în ciuda intrării în vigoare în timpul procedurii a O.U.G. nr. 40/1999, pertinentă în materie. Această hotărâre a fost criticată printr-o parte a doctrinei, sub motiv că O.U.G. nr. 40/1999 era aplicabilă în acea situație, în baza principiului aplicabilității imediate a unei noi legi civile. În Hotărârea nr. 5310 din 16 iunie 2005, Înalta Curte de Casație și Justiție (noua denumire a fostei Curți Supreme de Justiție) a judecat cu privire la o acțiune în evacuare a unui chirieș că existența și valabilitatea unui contract de închiriere trebuiau să fie examinate în funcție de momentul introducerii acțiunii și nu de situația chirieșului la judecarea recursului. În Hotărârea sa nr. 7017C din 21 octombrie 2002, Tribunalul Județean Constanța a considerat că acțiunea în justiție trebuia să fie examinată conform dreptului material în vigoare la momentul introducerii acesteia, chiar dacă pe durata procedurii intraseră în vigoare alte dispoziții legale pertinente în materie.

ÎN DREPT

I. ASUPRA ÎNCĂLCĂRII PRETINSE A ARTICOLULUI 1 DIN PROTOCOLUL NR. 1

33. Reclamantele se plâng că au suferit o ingerință disproporționată în dreptul lor la respectarea bunurilor lor, prin respingerea de către jurisdicții a acțiunii lor în schimb obligatoriu de locuințe. Ele invocă articolul 1 din Protocolul nr. 1, care are următorul conținut :

« 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. »

A. Tezele părților

34. Guvernul apreciază că singura cale procedurală care permite jurisdicțiilor să admită o acțiune întemeiată pe articolul 23 § 3 din O.U.G. nr. 40/1999 este o intervenție voluntară, în interesul reclamantului, a terțului care se angajează să încheie contractul de închiriere cu chiriașii vizați de cererea de evacuare. El admite că respingerea acțiunii în evacuare

condiționată a soților C. din cauza nerespectării de către părțile interesate a procedurii aplicabile în materie reprezintă o ingerință în dreptul lor față de bunurile lor, ingerință care se analizează printr-o măsură referitoare la utilizarea bunurilor ce reiese din al doilea alineat din articolul 1 al Protocolului nr. 1.

35. Guvernul consideră că această ingerință este prevăzută de lege, fiindcă O.U.G. nr. 40/1999 întrunește condițiile de accesibilitate și de previzibilitate cerute de jurisprudența Curții. Reamintind că Statele contractante dispun de o amplă marjă de apreciere în materie de reglementare a utilizării bunurilor, el apreciază că ingerința urmărea un scop legitim de interes general, anume protecția chiriașilor, și mai ales a dreptului lor de a beneficia de o altă locuință în caz de evacuare, acest drept trebuind să fie luat în considerare în lumina problemei penuriei de locuințe din societățile contemporane.

36. Guvernul susține că, spre deosebire de ingerința în cauză în cauza *Schirmer împotriva Poloniei* (nr. 68880/01, Hotărârea din 21 septembrie 2004), atingerea adusă dreptului reclamantelor față de bunurilor lor nu este disproporționată, dat fiind că acestea din urmă nu au respectat dispozițiile referitoare la intervenția în interes propriu a terțului proprietar în procedură, în scopul de a permite jurisdicțiilor să ordone evacuarea chiriașilor. De asemenea mai apreciază că prevăzând în cadrul schimbului obligatoriu de locuințe posibilitatea de a oferi chiriașului o

locuință care este proprietatea unui terț, articolul 23 § 3 din O.U.G. nr. 40/1999 asigură un echilibru adecvat între interesele proprietarilor și cele ale chiriașilor.

37. Reclamantele apreciază că argumentul Guvernului, conform căruia intervenția în interes propriu a lui V.T. în procedura în evacuare condiționată prin schimb obligatoriu de locuințe era necesară, în sensul O.U.G. nr. 40/1999, echivalează cu a da acestei ordonanțe o interpretare disproporționată și defavorabilă proprietarilor. Ele subliniază că această intervenție nu era o condiție indispensabilă pentru ca acțiunea lor să fie admisă, din moment ce chiar în temeiul unei sentințe favorabile evacuării condiționate ele nu ar fi putut realiza evacuarea soților C. din apartamentul lor dacă nu puneau efectiv la dispoziția acestora locuința lui V.T., prin intermediul unui contract de închiriere semnat de aceasta din urmă.

38. Pe de altă parte, reclamantele consideră că apartamentul lui V.T., pe care ele l-au propus în schimb soților C., corespundea exigențelor O.U.G. nr. 40/1999, atât în vechea redactare cât și după modificarea prin Legea nr. 241/2001. Cu acest titlu, ele subliniază că suprafața totală a celor două camere din acest apartament (33,65 m²) era mai mare decât cea impusă de articolul 23 § 2 din O.U.G., așa cum fusese redactată înainte de intrarea în vigoare a legii nr. 241/2001, la 23 mai 2001. Pe de altă parte, ele consideră că faptul că salonul acelei locuințe avea o suprafață inferioară cu numai 0,25 m² celei prevăzute în anexa nr. 1 – la care făcea trimitere noua

Lege nr. 241/2001 – nu ar putea fi suficientă spre a justifica respingerea acțiunii lor, fiindcă mărimea dormitorului era cu mult superioară celei impuse de anexă. Cât despre « dependințele » din apartamentul propus în schimb, ele aveau fiecare o suprafață superioară celor prevăzute de anexa nr. 1, și faptul că utilizarea acestor camere risca în viitor să fie împărțită cu un alt chiriaș nu era contrară dispozițiilor din O.U.G. nr. 40/1999.

39. În sfârșit, reclamantele susțin că Legea nr. 241/2001 nu a intrat în vigoare decât două zile înaintea dezbaterii la tribunalul București și că jurisdicțiile nu supus dezbaterii părților nici chestiunea aplicabilității acestei legi, nici aceea a eventualei necesități a unei intervenții în interes propriu a lui V.T. în procedură.

B. Aprecierea Curții

1. Principii generale care se degajă din jurisprudența Curții

40. Articolul 1 din Protocolul nr. 1 conține trei norme distincte : prima, care se exprimă în prima frază a primului alineat și îmbracă un caracter general, enunță principiul respectării proprietății; a doua, care este menționată în a doua frază din același alineat, are în vedere lipsirea de proprietate și o supune anumitor condiții; cât despre a treia, consemnată în al doilea alineat, ea recunoaște Statelor puterea, printre altele, de a reglementa utilizarea bunurilor conform interesului general. Nu este vorba deci de reguli lipsite de legătură între ele. A doua și a treia se leagă de

exemple particulare de atingeri ale dreptului de proprietate; din acel moment, ele trebuie să fie interpretate în lumina principiului consacrat de prima (a se vedea, mai ales, *James și alții împotriva Marii Britanii*, Hotărârea din 21 februarie 1986, seria A nr. 98, pp. 29-30, § 37, care reiterează în parte principiile enunțate de Curte în cauza *Sporrong și Lönnroth împotriva Suediei*, Hotărâre din 23 septembrie 1982, seria A nr. 52, p. 24, § 61; a se vedea și *Broniowski împotriva Poloniei* [GC], nr. 31443/96, § 134, CEDO 2004-V, și *Hutten-Czapska împotriva Poloniei* [GC], nr. 35014/97, § 157, CEDO 2006- ...).

41. Articolul 1 din Protocolul nr. 1 cere, înainte de toate și mai ales, ca o ingerință a autorității publice în bucurarea de dreptul față de bunuri să fie legală. În special, al doilea alineat din acest articol, recunoscând Statelor dreptul de a reglementa utilizarea bunurilor, pune condiția ca acest drept să se exercite printr-o punere în aplicare a unor « legi », principiul legalității presupunând existența unor norme de drept intern suficient accesibile, precise și previzibile în aplicarea lor (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Broniowski*, citat mai sus, § 147, cu alte referințe). Curtea a mai fost chemată să verifice dacă modul în care dreptul intern este interpretat și aplicat, chiar în cazul respectării cerințelor legale, produce efecte conforme cu principiile Convenției (*Beyeler împotriva Italiei* [GC], nr. 33202/96, §§ 108-110, CEDO 2000-I).

42. Pe de altă parte, ingerința în dreptul de proprietate trebuie nu doar să aibă în vedere un « scop legitim » conform « interesului general », ci de asemenea să păstreze un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul vizat de orice măsură aplicată de Stat, inclusiv măsurile destinate să reglementeze utilizarea bunurilor unui individ. Acest lucru este exprimat de noțiunea de « echilibru just » care trebuie păstrat între exigențele interesului general al comunității și imperativele protejării drepturilor fundamentale ale individului. În cauzele care privesc funcționarea unei legislații de mare amploare cu privire la locuință, această apreciere se poate referi nu numai la extinderea ingerinței Statului în libertatea contractuală și relațiile contractuale pe piața închirierilor ci și la existența unor garanții procedurale și a altora destinate a garanta că funcționarea sistemului și impactul acestuia asupra drepturilor patrimoniale ale proprietarului nu sunt nici arbitrare nici imprevizibile. Incertitudinea – fie că este legislativă, administrativă, sau ține de practicile urmate de autorități – este un factor de care trebuie să se țină seama în aprecierea conduitei Statului. Într-adevăr, când o problemă de interes general este în joc, puterile publice sunt obligate să reacționeze în timp util, în mod corect și cu cea mai mare coerență (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Broniowski*, citat mai sus, § 151, și *Hutten-Czapska*, citat mai sus, §§ 167-168).

2. Aplicarea în speță a principilor sus menționate

a) Asupra regulii aplicabile și asupra existenței unei ingerințe

43. Curtea subliniază că nu se contestă că respingerea de către jurisdicțiile a acțiunii reclamantelor în evacuarea condiționată a chiriașilor printr-un schimb obligatoriu de locuințe, respingere întemeiată pe O.U.G. nr. 40/1999, se analizează într-o măsură legată de reglementarea folosirii bunurilor, și că al doilea alineat din articolul 1 din Protocol nr. 1 între din acel moment în joc. Ea observă că hotărârea din 31 mai 2001 a Tribunalului București, confirmată la recursul în anulare formulat de procurorul general, a avut ca efect menținerea chiriașilor Statului în apartamentul care fusese restituit în proprietatea reclamantelor în 1994, deși acestea doreau să reintre în posesie. Soții C. au locuit apartamentul reclamantelor până în iulie 2004, în temeiul dispozițiilor legii nr. 17/1994 și O.U.G. nr. 40/1999 prelungind contractele de închiriere de locuință încheiate cu Statul. Din acel moment, a avut loc o ingerință în dreptul reclamantelor față de bunurile lor, în sensul articolului 1 din Protocolul nr. 1.

b) Asupra legalității ingerinței

44. Curtea observă că în speță jurisdicțiile s-au întemeiat pe articolul 23 §§ 2 și 3 pentru a respinge acțiunea reclamantelor, reproșând părților interesate nerespectarea unei condiții de formă sau de procedură legat de declarația lui V.T. și, în Hotărârea din 20 decembrie 2002 pronunțată în

recurs în anulare, de asemenea nerespectarea cerințelor din anexa nr. 1, la care face trimitere articolul 23 § 2 din O.U.G. nr. 40/1999 după modificarea prin Legea nr. 241/2001.

45. În ce privește condițiile de formă ale acordului terțului proprietar, Curtea reține că articolul 23 § 3 sus menționat nu prevede necesitatea intervenției sale voluntare în proces, procedură a cărei nerespectare ar duce, în opinia Guvernului, la respingerea acțiunii. Pe de altă parte, Guvernul nu a prezentat nici un exemplu de jurisprudență pertinentă în acest sens, așa încât, chiar dacă presupunem că interpretarea Guvernului se alătură celei a jurisdicțiilor interne, nu foarte limpede în această privință, Curtea nu este convinsă de caracterul precis și previzibil al termenilor din articolul 23 § 3 sus menționat, care lasă o marjă foarte amplă de manevră autorităților în chestiuni foarte importante cum sunt condițiile de formă și de admisibilitate ale unei acțiuni.

46. Cu privire la articolul 23 § 2 în forma sa modificată, Curtea observă că aplicarea acestei dispoziții de drept material de Curtea Supremă unei proceduri redeschise ca urmare a unui recurs în anulare apare ca o expresie a principiului aplicării imediate a legii noi, aplicare care poate fi considerată ca « prevăzută de lege », ținând seama de interpretarea articolelor 1 din codul civil și 15 § 2 din Constituție de doctrina și jurisdicțiile interne. Ea observă totuși absența uniformității jurisprudenței interne pertinente (paragrafele 30-32 de mai sus).

47. Văzând aceste observații, Curtea consideră că elementul de incertitudine prezent în articolul 23 § 3 cu privire la forma cerută pentru acordul terțului proprietar și ampla marjă de manevră pe care această incertitudine o conferă autorităților precum și, cu titlu subsidiar, jurisprudenței fluctuante legate de aplicarea în timp a unei legi noi intră în calcul în examenul conformității măsurii litigioase față de cerințele echilibrului just (*Beyeler* citat mai sus, § 110).

c) Asupra « scopului legitim » urmărit

48. Alături de Guvern, Curtea admite că ingerința litigioasă urmărea un scop legitim conform interesului general, anume protecția socială a chiriașilor și tranziția progresivă a unui sistem de contracte de închiriere de locuințe controlate de Stat la un sistem unde aceste contracte de închiriere sunt liber negociate pe piața închirierilor, ținând seama mai ales de circumstanțele legate de reforma profundă a sistemului politic, juridic și economic al țării cu ocazia trecerii de la un regim totalitar la un Stat democratic și la penuria cronică de locuințe (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, citat mai sus, § 178).

d) Asupra proporționalității ingerinței

49. Curtea reamintește că a apreciat că, chiar și într-un domeniu ca acel al locuințelor și în ciuda dificultăților economice, sociale și legislative decurgând din procesul de tranziție spre o societate democratică și o

economie de piață, Statele membre continuă să aibă obligația de a asigura un «just echilibru» între imperativele interesului general și cele ale protejării drepturilor fundamentale ale individului (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Schirmer împotriva Poloniei*, nr. 68880/01, § 38, 21 septembrie 2004).

50. Ea observă că sistemul implementat de O.U.G. nr. 40/1999 avea intenția de a menaja un anumit echilibru între drepturile chiriașilor Statului, care își vedeau contractele de închiriere de locuințe încheiate cu Statul prelungite la simpla cerere, și cele ale proprietarilor, care sub rezerva notificării acestor chiriași puteau să încheie cu ei contracte de închiriere cu chirie controlată de Stat. Pentru proprietarii care doreau să reia în posesie apartamentele care le fuseseră retrocedate, după cum era cazul reclamantelor, articolul 23 din O.U.G. nr. 40/1999 prevedea obligația chiriașilor de a se muta dacă primele puneau la dispoziția acestora un alt apartament, chiar dacă acesta era proprietatea unui terț.

51. În speță, Curtea observă că respingerea acțiunii reclamantelor în schimb obligatoriu de locuințe a fost motivată în principal de imposibilitatea jurisdicțiilor de a impune lui V.T. încheierea unui contract de închiriere cu soții C., prima neexprimându-și voința în mod suficient și conform articolului 23 § 3 din O.U.G. nr. 40/1999. Conform Guvernului, această motivație trebuie să se interpreteze în sensul nerespectării de către V.T. a

procedurii cerute de articolul 23 § 3 citat mai sus, anume intervenția în interes propriu în procedură.

52. Reiterând că o astfel de procedură nu este prevăzută de articolul 23 § 3 sus menționat sau de jurisprudența pertinentă, Curtea subliniază că o declarație autenticată de un notar este modul formal de a dovedi veridicitatea faptului că o persoană acceptă să încheie un contract și că, în fața refuzului soților C. de a încheia contractul de închiriere în cauză cu V.T., acțiunea în evacuare condiționată era procedura uzuală pentru a asigura executarea obligațiilor reciproce și interdependente (părăsirea apartamentului și încheierea noului contract de închiriere) (paragrafele 11 *in fine* și 29 de mai sus). De altfel, ea observă că, în declarația sa, V.T. exprima fără rezervă faptul că ea accepta să încheie contractul de închiriere « conform dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999 ».

53. Curtea remarcă de asemenea că, dacă prima acțiune în evacuare condiționată a chiriașilor a fost respinsă de o hotărâre din 30 noiembrie 1998 a Curții de Apel București sub motivele că apartamentul oferit în schimb chiriașilor era proprietatea terțului și că acordul lor nu fusese autenticat de un notar, după intrarea în vigoare a O.U.G. nr. 40/1999 care permitea acest tip de schimb fără a impune formalități speciale, a doua acțiune având același obiect a fost respinsă în principiu sub motiv că declarația terțului autenticată de un notar nu dovedea veridicitatea acordului acesteia.

54. Văzând aceste observații, Curtea consideră că interpretarea și aplicarea articolului 23 § 3 din O.U.G. nr. 40/1999 de jurisdicții nu ar putea trece drept previzibile și ca asigurând un just echilibru între interesele prezente.

55. Pe de altă parte, Curtea apreciază că, deși Guvernul nu îl invocă, se cuvine să se ia în considerare de asemenea al doilea motiv de respingere din acțiunea reclamantelor, anume nerespectarea cerințelor din anexa nr. 1, motiv prezent numai în hotărârea din 20 decembrie 2002 pronunțată de Curtea supremă de justiție la recursul în anulare al procurorului general.

56. În primul rând, Curtea consideră că abordarea care constă în extinderea bazei justificative a ingerinței în detrimentul reclamantelor într-o procedură extraordinară inițiată la inițiativa unui terț în proces și, mai mult, în favoarea părților interesate poate ridica o întrebare legată de proporționalitatea sa. Aceasta cu atât mai mult cu cât nu reiese din dosar că aplicabilitatea în speță a articolul 23 § 2 citat mai sus și nerespectarea noilor cerințe impuse de anexa nr. 1 ar fi fost supuse dezbaterii părților de Curtea Supremă de Justiție. Dacă aceste întrebări nu au putut fi examinate ca atare cu titlul din articolul 6 § 1 din Convenție cu ocazia examinării admisibilității cererii, fiind ridicate după termenul de șase luni, Curtea apreciază că ele pot fi luate în considerație ca simple elemente de fapt în ansamblul aspectelor pe care ea trebuie să le ia în considerare legat de proporționalitatea ingerinței în litigiu (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Galtieri*

împotriva Italiei (dec.), nr. 72864/01, 24 ianuarie 2006, și *Jokela împotriva Finlandei*, nr. 28856/95, § 60, CEDO 2002-IV).

57. În al doilea rând, Curtea observă că până la pronunțarea hotărârii Tribunalului București, care statua în ultimă instanță, exigențele din articolul 23 § 2 se limitau la a solicita o suprafață de 15 m² locuibili de persoană pentru apartamentul oferit în schimb. După modificarea acestui articol, la 23 mai 2001, condițiile de îndeplinit erau enunțate în anexa nr. 1, care indica cerințele de calitate cerute la momentul faptelor pentru ca o locuință să fie calificată drept « convenabilă » și care erau destinate mai ales noilor imobile de locuințe (paragrafele 26 și 27 de mai sus). Curtea subliniază că din informațiile prezentate de recensământul demografic din 2002 reiese că în jur de 90 % din locuințe datau din anii 1960-1980 sau chiar dinainte de această epocă (paragraful 28 de mai jos). Ea consideră că nu este suspect faptul că cerințele în materie de suprafață și de echipament ale locuințelor erau diferite în perioada mai sus citată și la epoca faptelor, astfel că marea majoritate a locuințelor existente nu îndeplineau toate aceste exigențe, ceea ce explică de altfel intervenția legislatorului în materie. Ca urmare, Curtea apreciază că modificarea din articolul 23 § 2 din O.U.G. nr. 40/1999 a avut ca efect restrângerea considerabilă a posibilității pentru proprietari de a intra în posesia apartamentelor lor prin schimbul obligatoriu de locuințe.

58. În fine, nu ține de competența Curții să interpreteze simpla trimitere de către Curtea Supremă de Justiție la nerespectarea cerințelor din anexa în cauză; totuși, dat fiind că trebuie să cerceteze dacă aplicarea în speță a articolului 23 § 2 modificat a fost conformă cu necesitatea de a respecta un « just echilibru », ea subliniază că din opinia reclamantelor – necontestată de Guvern – elementul care ar fi dovada neconformității cu anexa este suprafața salonului apartamentului, mai mică cu doar 0,25 m² față de normă.

59. Curtea subliniază că a judecat deja că intervenind într-un domeniu legat de articolul 1 din Protocolul nr. 1, legiuitorul național trebuie să asigure un « just echilibru » între interesele divergente în cauză și, în același timp, să permită jurisdicțiilor să facă o aplicare efectivă a acestui principiu (*Schirmer* citat mai sus, § 43). Or, suntem nevoiți să constatăm, văzând observațiile de mai sus, că articolul 23 § 2 modificat ducea la o protecție disproporționată a intereselor chiriașilor în detrimentul proprietarilor, disproporție cu atât mai evidentă în speță dacă ținem seama de circumstanțele aplicării acestui articol.

60. Rezultă din dosar că urmarea respingerii celei de-a doua acțiuni a reclamantelor în evacuare condiționată a soților C. din apartamentul lor retrocedat în 1994 a fost rămânerea acestora din urmă în apartamentul în cauză până în iulie 2004 ca urmare a prelungirii contractului de închiriere încheiat de chiriași cu autoritățile în 1989. Față de modul în care jurisdicțiile au interpretat articolul 23 § 3 – interpretare ce decurge din elementul de

incertitudine prezent în acest articol cu privire la forma necesară pentru acordul terțului proprietar – și de consecințele aplicării în speță a articolului 23 § 2 și a anexei sale nr. 1, Curtea consideră că reclamantele au trebuit să suporte o povară specială și exorbitantă de natură să rupă justul echilibru între interesele aflate în joc.

61. Pornind de aici, a existat o încălcare a articolului 1 din Protocolul nr. 1.

II. ASUPRA APLICĂRII ARTICOLULUI 41 DIN CONVENȚIE

62. În termenii articolului 41 din Convenție,

« Dacă Curtea declară că s-au încălcat Convenția sau Protocoalele sale și dacă dreptul intern al Înaltei Părți contractante nu permite să se șteargă decât incomplet consecințele acestei încălcări, Curtea acordă părții vătămate, dacă este cazul, o reparație echitabilă. »

A. Daunele

63. Cu titlu de daune materiale, reclamantele cer compensarea prejudiciului și a lipsei de câștig suferite din cauza imposibilității de a utiliza, pe de o parte, apartamentul lor ocupat de soții C. și, pe de altă parte, cele două apartamente păstrate la dispoziția acestora din urmă de terți în timpul și, în ce privește apartamentul lui V.T., chiar după acțiunile în evacuare condiționată prin schimb obligatoriu de locuințe. Pe baza informațiilor prezentate de agențiile imobiliare cu privire la chiriile practicate la momentul faptelor pentru apartamente similare, ele cer 21 700 dolari americani (USD) și 19 320 euro (EUR) pentru chiriile nepercepute pentru apartamentul ocupat de soții C. și 2 280 USD și 14 250 EUR pentru chiriile care corespund celorlalte două apartament sus menționate. Pe de alte parte, ele cer rambursarea sumei de 2 500 EUR pe care ele au trebuit să o plătească în iunie 2004 soților C. ca aceștia să părăsească apartamentul lor.

Pentru daunele morale, reclamantele solicită să li se acorde 50 000 USD.

64. Guvernul susține mai întâi că cererea reclamantelor depășește obiectul acțiunii, neputând să se refere la prejudiciul pretins suferit înainte de introducerea celei de-a doua proceduri în evacuare condiționată a soților C.

Fiind vorba de prejudiciul material pretins, el apreciază că cererea reclamantelor ar trebui respinsă în măsura în care acestea din urmă nu au sesizat jurisdicțiile interne, în cadrul procedurii sus menționate sau printr-o

acțiune distinctă, cu o cerere de condamnare a soților C. la plata chiriilor pentru apartamentul în cauză. Cu titlu subsidiar, Guvernul susține, pe de o parte, că prejudiciul pretins pentru chiriile nepercepute pentru cele două apartament ale terților nu a fost dovedit și că nu există legătură de cauzalitate între acest prejudiciu și obiectul cererii. Pe de altă parte, el apreciază că prejudiciul cauzat de imposibilitatea reclamantelor de a utiliza apartamentul ocupat de soții C. corespunde perioadei între septembrie 1999, anume data introducerii celei de-a doua acțiuni în evacuare, și iulie 2004, și că în calculul acestui prejudiciu Curtea ar trebui să țină seama de faptul că chiriile pe care reclamantele le-ar fi putut obține în absența ingerinței erau plafonate, în temeiul O.U.G. nr. 40/1999, chiria lunară în cauză reprezentând cam 36 EUR. În fine, Guvernul contestă că suma de 2 500 EUR pe care reclamantele au trebuit să o plătească soților C. în iunie 2004 trebuie să fie calificată drept cheltuieli făcute pentru ca aceștia din urmă să părăsească apartamentul.

Guvernul estime că prejudiciul moral pretins ar fi suficient compensat prin constatarea unei încălcări și că, oricum, reclamantele nu au dovedit o legătură de cauzalitate între încălcarea constatată de Curte și suferința invocată.

65. Curtea reamintește că o hotărâre care constata o încălcare antrenează pentru Statul acuzat obligația juridică cu privire la Convenție să pună capăt încălcării și să îi șteargă consecințele. Dacă dreptul intern nu permite să se

elimine decât imperfect consecințele acestei încălcări, articolul 41 din Convenție conferă Curții puterea de a acorda o reparație părții lezate prin actul sau omisiunea legat de care s-a constatat o încălcare a Convenției. În exercițiul acestei puteri, ea dispune de o anumită latitudine; adjectivul « echitabil » și elementul de frază « dacă este cazul » sunt dovada acesteia.

66. Printre elementele luate în considerare de Curte, când ea statuează în materie, figurează daunele materiale, adică pierderile efectiv suferite ca o consecință directă a încălcării pretinse, și daunele morale, adică reparația stării de angoasă, a neplăcerilor și incertitudinilor rezultate din această încălcare, precum și alte daune nemateriale (a se vedea, printre altele, *Ernestina Zullo împotriva Italiei*, nr. 64897/01, § 25, 10 noiembrie 2004).

67. În plus, acolo unde diferitele elemente care constituie prejudiciul nu se pretează la un calcul exact sau acolo unde distincția între daunele materiale și daunele morale se dovedește dificilă, Curtea poate decide să le examineze global (*Comingersoll împotriva Portugaliei* [GC], nr. 35382/97, § 29, CEDO 2000-IV).

68. În speță, Curtea a judecat că dreptul reclamantelor cu privire la bunurilor lor a fost încălcat din cauza modului în care jurisdicțiile au interpretat articolul 23 § 3 – interpretare ce decurgea din elementul de incertitudine prezent în acest articol în ce privește forma cerută pentru acordul terțului proprietar – și din consecințele aplicării în speță a articolului

23 § 2 și a anexei sale nr. 1, anume menținerea chiriașilor Statului în apartamentul lor până în iulie 2004.

69. Fiind vorba de o cerere de daune materiale, Curtea subliniază de la început că nu există o legătură de cauzalitate între încălcarea constatată și prejudiciul pretins de reclamantele prin faptul că cele două apartamente aparținând unor terți au fost păstrate la dispoziția soților C. în timpul și chiar după soluționarea procedurilor în evacuare.

În ce privește prejudiciul suferit din cauza imposibilității de a utiliza apartamentul ocupat de soții C., Curtea observă că Guvernul nu a prezentat nicio cauză extrasă din jurisprudența națională în care un proprietar care se afla în aceeași situație ca reclamantele, al cărui apartament să fi fost ocupat de chiriași ai Statului în temeiul unui contract de închiriere încheiat cu acesta din urmă, să fi obținut condamnarea chiriașilor să-i plătească chiria în absența unui contract de închiriere. Mai mult, Guvernul nu a indicat nicidecum baza legală pe care reclamantele ar fi putut să o invoce în acest sens în absența unui contract de închiriere încheiat cu chiriași care continuau să locuiască în apartamentul lor în temeiul prelungirii dreptului contractului lor de închiriere încheiat anterior cu Statul. Pornind de aici, Curtea apreciază că nu s-a stabilit dacă reclamantele ar fi putut obține în fața jurisdicțiilor interne reparația prejudiciului material în cauză.

70. Văzând aceste observații, Curtea apreciază că acordarea reclamantelor a unei sume pentru privarea de folosința apartamentului lor pe

perioada cuprinsă între septembrie 1999 și iulie 2004 ar fi în legătură directă cu încălcarea pe care a constatat-o. Curtea observă totuși că elementele de la dosar nu permit să se stabilească cu precizie amploarea prejudiciului material efectiv suferit de părțile interesate. Fiind vorba de cererea lor cu titlu de prejudiciu moral, Curtea consideră că frustrarea care rezultă din imposibilitatea reclamantelor de a utiliza în perioada sus menționată apartamentul lor nu ar putea fi reparată prin simpla constatare a încălcării care apare în această hotărâre.

71. În aceste condiții, ținând seama de ansamblul cererilor reclamantelor referitoare la apartamentul în cauză precum și de elementele care se aflau în posesia sa, Curtea le alocă în comun, statuând în echitate, 10 000 EUR, pentru toate cauzele de prejudiciu cumulate.

B. Costuri și cheltuieli de judecată

72. Reclamantele cer rambursarea costurilor angajate pentru a recupera posesiunea efectivă a apartamentului lor și pentru a sesiza Curtea de încălcarea dreptului lor referitor la bunurile lor. Cu acest titlu, pe bază de documente justificative, ele cer 34 500 000 lei pentru onorarii de avocat angajate din 1999 în cadrul celei de-a doua acțiuni în evacuarea chiriașilor și în cursul procedurii în fața Curții. Fără a prezenta documente justificative, ele cer de asemenea 2 000 000 lei pentru onorariile agențiilor imobiliare

care le-au prezentat informațiile prezentate Curții legat de chiriile practicate pe piețele de închirieri.

73. Guvernul nu se opune acordării unei sume cu titlu de costuri și cheltuieli de judecată în măsura în care este vorba de cheltuieli reale, necesare și rezonabile.

74. Curtea apreciază că, spre deosebire de onorariile agențiilor imobiliare, cheltuielile angajate pentru onorariile avocatului au fost realmente și în mod necesar justificate și expuse, având o legătură directă cu încălcarea constatată de Curte în speță. În aceste condiții, ea consideră adecvat să aloce în comun reclamantelor 1 530 EUR pentru costuri și cheltuieli de judecată.

C. Dobânzi moratorii

75. Curtea consideră adecvat să bazeze rata dobânzilor moratorii pe rata dobânzii facilității de împrumut marginal a Băncii Centrale Europene majorată cu un procent de trei puncte.

PENTRU ACESTE MOTIVE, CURTEA, ÎN UNANIMITATE,

1. *Decide* că a avut loc o încălcare a articolului 1 din Protocolul nr. 1 ;
2. *Decide*

a) a) că statul pârât trebuie să plătească reclamantelor împreună, în termen de trei luni începând din ziua în care hotărârea va deveni definitivă, în conformitate cu articolul 44 § 2 al Convenției sumele următoare, de transformat în lei românești la cursul de schimb din ziua plății:

- i. 10 000 EUR (zece mii euro) pentru daune materiale și morale,
- ii. 1 530 EUR (o mie cinci sute treizeci euro) pentru costuri și cheltuieli de judecată,
- iii. orice sumă ce poate fi datorată cu titlu de impozit pe sumele menționate;

b) b) că începând de la expirarea respectivului termen și până la plată, această sumă se va mări cu o dobândă simplă la o rată egală cu cea de împrumut marginal a Băncii Centrale Europene aplicabil în această perioadă, mărit cu un procent de trei puncte;

3. *Respinge* cererea de satisfacție echitabilă pentru surplus.

Redactată în franceză, apoi comunicată în scris la data de 8 februarie 2007 cu aplicarea articolului 77 §§ 2 și 3 al Regulamentului.

Vincent BERGER

Grefier

Boštjan M. ZUPANČIČ

Președinte