

©Documentul a fost pus la dispoziție cu sprijinul Consiliului Superior al Magistraturii din România ([www.csm1909.ro](http://www.csm1909.ro)) și al Institutului European din România ([www.ier.ro](http://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](http://www.csm1909.ro)) and the European Institute of Romania ([www.ier.ro](http://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 26 iulie 2007

în Cauza Spanoche împotriva României

(Cererea nr. 3864/03)

Strasbourg

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

*Poate suferi modificări de formă.*

În Cauza Spanoche împotriva României,

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

Doamna E. Fura-Sandström, președinte,

Domnul C. Bîrsan,

Doamna A. Gyulumyan,

Domnii E. Myjer,

David Thor Björgvinsson

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 5 iulie 2007,

a pronunțat următoarea hotărâre, adoptată la aceeași dată:

#### PROCEDURA

1. La originea cauzei se află cererea nr. 3864/03, introdusă împotriva României de doi cetățeni ai acestui stat, domnul Marian Spanoche și doamna Viorica Spanoche (*reclamanții*), care au sesizat Curtea la data de 5 decembrie 2002 în temeiul [art. 34](#) din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale (*Convenția*).

2. Reclamanții, cărora li s-a permis să beneficieze de asistență juridică, sunt reprezentați de O. Alecsiu, avocată din București. Guvernul român (*Guvernul*) a fost reprezentat de agentul său, doamna B. Ramașcanu și apoi de doamna R. Pașoi, co-agent, de la Ministerul Afacerilor Externe.

3. La 16 decembrie 2004, Curtea a hotărât să comunice Guvernului român 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. La 18 noiembrie 1994, I.S., fost proprietar al unui bun imobiliar, a obținut, în urma unei acțiuni în revendicare, o sentință care ordona restituirea bunului său. Situat în strada Dudești, la nr. 45, din București, bunul respectiv este format din mai multe apartamente și din terenul aferent (350 m). Această sentință a devenit definitivă prin neapelare.

5. La 19 ianuarie 1995 reclamanții au cumpărat acest bun de la I.S. Imobilul era locuit de chiriașii care încheiaseră anterior contracte de închiriere cu statul.

6. Începând cu 22 mai 1995 reclamanții au comunicat locatarilor imobilului obligația de a încheia un contract de închiriere cu ei în calitate de noi proprietari, demers care a rămas fără răspuns.

7. În 1996 procurorul general a formulat un recurs în anulare împotriva sentinței definitive din 18 noiembrie 1994.

8. Printr-o hotărâre din 27 martie 1996 Curtea Supremă de Justiție a admis recursul în anulare al procurorului general și a casat sentința. Cu toate acestea, nu a anulat contractul de vânzare încheiat între I.S. și reclamanți, în măsura în care cererea procurorului general nu era formulată decât împotriva lui I.S.

9. La 17 septembrie 1996 Primăria București a decis reintegrarea bunului litigios în patrimoniul statului.

*1. Acțiune în constatare a valabilității contractului de vânzare încheiat la 19 ianuarie 1995 între reclamanți și I.S.*

10. La 17 martie 1998 I.S. a înaintat împotriva Primăriei o nouă acțiune în revendicare a bunului litigios, precum și în constatare a valabilității contractului de vânzare încheiat la 19 ianuarie 1995 cu reclamanții.

11. La 24 martie 1998 reclamanții au formulat o cerere de intervenție pentru constatarea faptului că ei erau proprietarii bunului litigios, că contractul de vânzare încheiat cu S.I. era valabil și că, în consecință, decizia Primăriei București din 17 septembrie 1996 era ilegală.

12. Printr-o sentință din 13 aprilie 1998 Judecătoria sectorului 3 București a admis acțiunea principală a lui I.S. și a ordonat Primăriei să-i restituie bunul. Instanța a admis de asemenea cererea de intervenție a reclamanților și a constatat că contractul de vânzare încheiat la 19 ianuarie 1995 era valabil și că în consecință ei erau noii proprietari ai bunului.

13. Primăria București a înaintat apel împotriva acestei sentințe dar a renunțat ulterior. Astfel, sentința din 13 aprilie 1998, confirmând calitatea de proprietari a reclamanților, a devenit definitivă.

## *2. Acțiune în evacuare a chiriașilor apartamentului nr. 3 al imobilului*

14. Din actele dosarului reiese că la 23 martie și 30 mai 2001 reclamanții au comunicat lui D.E. și D.G., chiriași ai statului, care ocupau din 1992 apartamentul nr. 3 al imobilului, obligația de a încheia cu ei un contract de închiriere a apartamentului unde locuiau. Această cerere a rămas fără răspuns.

15. În 2001, în urma refuzului chiriașilor casei de a încheia un contract de închiriere cu ei sau de a părăsi imobilul, reclamanții au formulat o acțiune în evacuare, pe motiv că contractul de închiriere încheiat cu fostul proprietar, și anume statul, se încheiase și că, în consecință, aceștia ocupau apartamentul fără niciun titlu locativ.

16. Printr-o sentință din 4 octombrie 2001 Judecătoria București a respins acțiunea reclamanților ca neîntemeiată. Instanța a considerat că reclamanții, care

comunicaseră la 23 martie 2001 ocupanților apartamentului intenția lor de a încheia un contract de închiriere, nu respectaseră condițiile de formă impuse de articolul 10 paragraful 1 din ordonanța Guvernului nr. 40/1999, și anume notificarea prin intermediul executorului judecătoresc datei și locului stabilite pentru încheierea unui nou contract de închiriere, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a ordonanței. Instanța a decis că contractul de închiriere încheiat anterior de reclamanți fusese prelungit de drept.

17. Reclamanții au înaintat apel împotriva acestei sentințe, menționând că chiriașii ocupau imobilul fără un titlu locativ valabil.

18. Printr-o hotărâre din 8 mai 2002 Tribunalul București a respins apelul reclamanților pe motiv că nu demonstraseră că au îndeplinit condițiile de formă prevăzute de articolul 10 paragraful 1 din respectiva ordonanță. Reclamanții au înaintat recurs împotriva acestei decizii.

19. La 3 decembrie 2002 Curtea de Apel București a confirmat hotărârea Tribunalului București. Ea a considerat că instanțele aplicaseră corect dispozițiile Legii nr. 17/1994 și ale ordonanței nr. 40/1999 și că, prin urmare, contractul de închiriere încheiat anterior de chiriași fusese prelungit de drept.

3. *Acțiune în evacuare a chiriașilor ce ocupă apartamentul nr. 4 (situat în curtea imobilului)*

20. La 8 iulie 1997 D.A. și D.V., chiriași ai apartamentului situat în curtea imobilului, au încheiat cu societatea T., administratoarea locuințelor statului, un contract de închiriere privind apartamentul respectiv.

21. La 17 ianuarie 2000 reclamanții au formulat o acțiune în evacuare a lui D.A. și D.V. pe motiv că ocupau apartamentul fără titlu locativ. Ei au menționat că în 1997, în

urma decesului lui M.A., fost chiriaș, D.A. și D.V. ocupaseră în mod abuziv apartamentul respectiv. Reclamanții au cerut de asemenea anularea contractului de închiriere dintre chiriași și societatea T. și o sumă reprezentând chiriile neîncasate.

22. Printr-o sentință din 29 martie 2002 Judecătoria sectorului 3 București a admis acțiunea reclamanților, a anulat contractul de închiriere dintre chiriași și societatea T. și a ordonat evacuarea lor. Instanța a condamnat pe D.A. și D.V. să plătească 23.907.662 lei, adică 747 euro, cu titlu de chirii neîncasate. Instanța a considerat că reclamanții deveniseră proprietarii bunului în urma încheierii contractului de vânzare la 19 ianuarie 1995, că comunicaseră chiriașilor obligația de a încheia cu ei un contract de închiriere dar că aceștia menționaseră contractul de închiriere încheiat anterior cu societatea T., ignorând adevărații proprietari ai bunului care erau reclamanții.

23. D.A., D.V. și societatea T. au introdus apel împotriva acestei sentințe. Printr-o hotărâre din 23 noiembrie 2001 Tribunalul București a respins apelurile și a confirmat temeinicia sentinței. Instanța a concluzionat că contractul de închiriere încheiat între chiriași și societatea T. încălcase dreptul de proprietate al reclamanților și că, în consecință, era nul. Ocupanții apartamentului au înaintat recurs împotriva acestei sentințe.

24. Printr-o hotărâre din 12 iunie 2002 Curtea de Apel București a admis recursul lui D.A. și D.V. și, rejudecând apelul, a contestat anulat hotărârea Tribunalului și a respins acțiunea reclamanților ca fiind neîntemeiată. Curtea de Apel a considerat că contractul de închiriere încheiat între chiriași și societatea T. era legal. În privința cererii de evacuare a chiriașilor, Curtea de apel a considerat că în speță erau aplicabile dispozițiile ordonanței nr. 40 și că reclamanții nu respectaseră condițiile de formă

prevăzute de ordonanță, motiv pentru care contractul de închiriere încheiat anterior era prelungit de drept.

*4. Litigii privind apartamentele nr. 1 și 2 ale imobilului*

25. La 13 ianuarie 1998 societatea T., administratoarea locuințelor statului, bazându-se pe hotărârea din 27 martie 1996 a Curții Supreme de Justiție, a vândut apartamentul nr. 1 al imobilului locatarului N.R.A. Reclamanții au formulat o acțiune în anulare a contractului de vânzare și în evacuare a chiriașului.

26. Printr-o sentință din 7 iulie 1998, Judecătoria sectorului 1 București a admis acțiunea reclamanților, a constatat anularea contractului de vânzare și a ordonat evacuarea chiriașului. Această sentință a fost confirmată în apel la 2 decembrie 1998 de Tribunalul București și în recurs, la 5 noiembrie 1999, de Curtea de Apel București. La 11 ianuarie 2000 Judecătoria București a respins o contestație la executare formulată de chiriaș.

27. La 15 ianuarie 2000 Judecătoria București a ordonat Primăriei București să plătească 5.250.000 lei românești, adică 168 euro, chiriașului N.R.A. pentru prețul plătit în momentul încheierii contractului de vânzare privind apartamentul nr. 1. La 17 decembrie 2002 Curtea de apel a confirmat această sentință.

28. La 19 ianuarie 1995 chiriașii apartamentului nr. 2 al imobilului, M.E., M.G. și M.D., au încheiat cu societatea T. un contract de închiriere privind apartamentul pe care îl ocupaseră până atunci.

29. La 20 ianuarie 1997 societatea T. a vândut apartamentul chiriașilor.

30. În 1998 reclamanții au formulat o acțiune în anulare în privința acestor contracte. Menționau că ei erau adevărații proprietari în momentul încheierii celor două

contracte și nu societatea T. Cauza a fost amânată de mai multe ori pe motiv de atribuire a competenței.

31. Printr-o sentință din 5 aprilie 2001 Tribunalul București a respins acțiunea reclamanților ca neîntemeiată. Reclamanții au introdus apel împotriva acestei sentințe.

32. La 15 noiembrie 2001 Curtea de Apel București a confirmat sentința. Reclamanții au înaintat recurs împotriva acestei ultime decizii.

33. Printr-o hotărâre din 21 ianuarie 2003 Curtea Supremă de Justiție a admis recursul reclamanților, a casat decizia tribunalului și a trimis cauza spre rejudecare la prima instanță.

34. La 7 octombrie 2004 Judecătoria a admis în parte acțiunea reclamanților, a anulat contractele de vânzare și de închiriere asupra apartamentului nr. 2 și a respins cererea de evacuare. Instanța a ordonat reclamanților să plătească 837 dolari americani (USD) chiriașilor M.M. și M.G. pentru daune materiale. Din actele dosarului reiese că această sentință a devenit definitivă.

##### *5. Evoluții ulterioare*

35. La 16 ianuarie 2007 reclamanții au informat Curtea asupra existenței unei a doua acțiuni în evacuare a chiriașilor apartamentului nr. 4. În opinia reclamanților această a doua acțiune a fost respinsă definitiv de instanțele interne din cauza plecării de bunăvoie a chiriașilor din apartamentul nr. 4. Reclamanții susțin că au plătit 7.000 euro pentru ca chiriașii să părăsească locurile, pe baza unei înțelegeri încheiată cu aceștia.

36. Prin aceeași scrisoare ei informează Curtea asupra plecării chiriașilor care au ocupat apartamentul nr. 3 în schimbul unei sume a cărei cifră nu au precizat-o.



37. În privința apartamentului nr. 2, reclamantii afirmă că au intrat în posesia sa la 30 iunie 2006 prin intermediul sumei de 837 USD, prevăzută în sentința definitivă din 7 octombrie 2004.

38. În fine, reclamantii au informat Curtea asupra vânzării casei, în întregime, la 27 septembrie 2006, unor terți.

## II. DREPTUL ȘI PRACTICA INTERNĂ PERTINENTE

39. Legislația internă pertinentă, și anume extrasele din Legile nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, 17/1994 din 18 aprilie 1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative, 114 din 11 octombrie 1996 privind locuințele (publicată în Monitorul Oficial din 31 decembrie 1997), precum și din ordonanța de urgență a Guvernului (OUG) nr. 40 din 8 aprilie 1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuințe și din Legea nr. 241 din 16 mai 2001 pentru aprobarea ordonanței de urgență a Guvernului, este descrisă în cauza *Radovici și Stănescu împotriva României* (cererile nr. 68479/01, 71351/01 și 71352/01 reunite, Hotărârea din 2 noiembrie 2006).

## ÎN DREPT

### I. Asupra excepției preliminare a Guvernului

40. Guvernul ridică o excepție de neputință a căilor de atac interne. În opinia sa, reclamantii ar fi trebuit să demareze împotriva chiriașilor o procedură de evacuare întemeiată pe articolul 24 din Legea nr. 114/1996 și să se plângă în special de neplata chiriilor timp de peste trei luni consecutive. În opinia Guvernului o asemenea procedură ar fi diferită de acțiunile pe care le-au introdus în fața instanțelor naționale, acțiuni în care

ei invocă lipsa titlului locativ din partea chiriașilor și nu neplata chiriilor. Guvernul prezintă la dosar copia deciziei judiciare privind litigiile locative precum și un articol al doctrinei apărut în Colecția de jurisprudență în materie civilă din 2000 a Curții de Apel București.

41. Reclamanții contestă afirmația Guvernului. Ei consideră că demersurile lor în vederea încheierii unui contract de închiriere cu chiriașii apartamentelor nr. 3 și 4 ale bunului sunt anterioare intrării în vigoare a ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999. Ei menționează că chiriașii apartamentelor au refuzat tot timpul să-i întâlnească și să-i recunoască în calitate de proprietari.

42. Curtea amintește că într-o cauză asemănătoare ea a considerat că procedura de evacuare întemeiată pe articolul 24 din Legea nr. 114/1996, invocată de Guvern, nu era eficientă (a se vedea *Radovici și Stănescu* citată anterior, paragrafele 62-66).

43. În privința jurisprudenței naționale referitoare la această cale de atac, Curtea constată că Guvernul a prezentat la dosar copia a 11 decizii interne, pronunțate de Curtea de Apel București în apel. Cu toate acestea, Guvernul nu dovedește că aceste decizii au dobândit autoritate de lucru judecat, deoarece pot fi atacate prin recurs. În orice caz, respectivele decizii privesc rezilierea anumitor contracte de închiriere încheiate între foștii proprietari și chiriași datorită expirării termenului, neplății chiriilor, neplății întreținerii, chiar dacă în cazul în speță nu exista niciun contract de închiriere încheiat între chiriași și reclamanți, contractul încheiat anterior se prelungea de drept în temeiul ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999. De altfel, o singură hotărâre definitivă a Curții de apel București confirmă decizia de evacuare pentru lipsa titlului locativ și refuzul din partea chiriașilor de a încheia un contract de închiriere.

44. În ceea ce privește articolul din doctrină invocat de Guvern în sprijinul excepției sale, Curtea constată că acesta întărește mai ales teza conform căreia proprietarul trebuie să respecte condițiile de formă prevăzute de ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, sub sancțiunea prelungirii contractului de închiriere încheiat anterior.

45. În aceste împrejurări, Curtea consideră că existența unei căi de atac care să permită reclamanților să obțină evacuarea chiriașilor pentru neplata chiriilor nu a fost demonstrată cu un grad suficient de certitudine (cf. *mutatis mutandis Radovici și Stănescu*, paragrafele 62-66).

Prin urmare excepția Guvernului nu poate fi reținută.

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

46. În privința temeiniciei art. 1 din Protocolul nr. 1, reclamanții invocă faptul că s-a adus atingere dreptului lor la respectarea bunurilor lor. Ei se plâng în această privință de faptul că hotărârile din 12 iunie și 3 decembrie 2002 ale Curții de apel București i-au privat în mod arbitrar de dreptul lor de folosință a imobilului, în timp ce chiriașii apartamentelor nr. 3 și 4 nu dispuneau de niciun contract de închiriere valabil în momentul judecării acțiunilor în evacuare și au refuzat permanent să încheie un contract de închiriere cu ei sau să le plătească chiriile. Articolul 1 din Protocolul nr. 1 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**

47. 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**

48. Guvernul este de acord că refuzul instanțelor naționale de a admite acțiunea în evacuare a chiriașilor reprezintă un amestec în dreptul reclamanților de a-și folosi bunul imobiliar, justificat conform alineatului doi al [art. 1](#) din Protocolul nr. 1 cu titlu de reglementare a folosinței bunurilor. Acest amestec prevăzut de lege privea un scop legitim de interes general și nu era disproporționat față de acesta. Asupra acestui ultim punct Guvernul reiterează argumentele pe care și-a bazat excepția sa preliminară, indicând că reclamanții aveau posibilitatea să ceară rezilierea contractelor de închiriere respective pentru neplata chiriilor, în temeiul art. 24 din Legea nr. 114/1996. El relevă de asemenea că existau alte motive care împiedicau prelungirea legală a contractelor de închiriere și care puteau justifica evacuarea chiriașilor, la nevoie cu sprijinul forței publice, de pildă faptul că un chiriaș face imposibilă conviețuirea în imobil.

49. Guvernul scoate în evidență diferențele dintre prezenta cauză și cauza *Hutten-Czapska împotriva Poloniei* ([GC], nr. 35014/97, 19 iunie 2006), și subliniază că prelungirea legală a duratei contractelor de închiriere se reducea în cazul în speță la cinci ani, că proprietarii aveau posibilitatea de a negocia cu chiriașii asupra anumitor condiții,

cifra chiriei și că costul întreținerii imobilului era repartizat, în temeiul Legii nr. 114/1996, între proprietari și chiriași, aceștia din urmă fiind obligați să suporte toate cheltuielile destinate reparației unui imobil deteriorat în urma folosirii defectuoase.

50. Invocând cauza *Robitu împotriva României*, Guvernul consideră că prelungirea legală a contractelor de închiriere – prevăzută de ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 și constatată în cazul în speță de instanțele sesizate de reclamanți printr-o cerere de evacuare – urmărea un scop de interes general, și anume protejarea intereselor chiriașilor într-o situație caracterizată prin penuria de locuințe ieftine (nr. 33352/96, decizia Comisiei din 20 mai 1998, Decizii și rapoarte (DR) 49, pag. 67). Această prelungire legală menținea, în opinia Guvernului, un echilibru just între interesul general al comunității și imperativele de apărare a drepturilor fundamentale ale indivizilor.

51. Reclamanții evocă eforturile depuse pentru redobândirea proprietății asupra apartamentelor nr. 3 și 4 și imposibilitatea în care s-au aflat timp de aproape nouă ani, de a beneficia de bunurile lor. Ei consideră că chiriașii au ocupat abuziv apartamentele respective și că acest abuz a fost definitiv confirmat de instanțele interne.

52. Curtea a avut deja ocazia să afirme că ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 reprezintă o reglementare a folosirii bunurilor care urmărește un scop de interes general și că sistemul pus astfel la punct de autoritățile naționale nu este criticabil în sine. Cu toate acestea, aplicarea articolelor 11 paragraful 1 și 13 d) din ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 de către instanțele interne a privat reclamanții de o posibilitate evidentă de a încasa chiria (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Radovici și Stănescu*, paragrafele 74-76 și 82).

53. Curtea consideră că situația în speță este similară cu cea descrisă în cauza *Radovici și Stănescu* citată anterior, reclamanții suferind restricții în privința folosirii bunului lor imobiliar și aflându-se în imposibilitatea de a obliga ocupanții să le plătească o chirie din cauza dispozițiilor defectuoase și lacunelor identificate în legislația de urgență asupra locuinței.

54. Curtea consideră că nimic nu permite îndepărtarea de jurisprudența stabilită astfel și consideră că faptul de a sancționa proprietarii care au omis să se conformeze condițiilor de formă prevăzute de ordonanța de urgență a Guvernului impunându-le o obligație atât de dificilă cum ar fi cea de a păstra chiriașii în imobilul lor timp de peste opt ani, fără nicio posibilitate concretă și reală de a încasa chiria, a făcut să apase asupra lor o sarcină specială și exorbitantă de natură să întrerupă echilibrul just dintre interesele aflate în joc (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Radovici și Stănescu*, paragrafele 76-90).

Prin urmare s-a încălcat [art. 1](#) din Protocolul nr. 1.

### **III. Asupra pretensei încălcări a art. 6 alin. 1 din Convenție**

55. Invocând [art. 6](#) alin. 1 din Convenție, reclamanții se plâng de faptul că în hotărârile sale din 12 iunie și 3 decembrie 2002, Curtea de apel București a făcut o apreciere greșită a probelor și dreptului intern aplicabil. [Art. 6](#) alin. 1 prevede următoarele:

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

#### **A. Asupra admisibilității**

56. 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**

57. Curtea consideră, ținând cont de concluziile sale ce figurează la paragrafele 48-54 de mai sus, că nu poate statua asupra fondului acestei plângeri (a se vedea, *mutatis mutandis* și între altele, *Laino împotriva Italiei* [GC], nr. 33158/96, paragraful 25, CEDO 1999-I, *Zanghi împotriva Italiei*, Hotărârea din 19 februarie 1991, seria A nr. 194-C, pag. 47, paragraful 23, și *Biserica catolică din Caneea împotriva Greciei*, Hotărârea din 16 decembrie 1997, *Colecția* 1997-VIII, paragraful 50).

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

58. 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**

59. Reclamanții cer 100.000 euro pentru prejudiciul material și moral. Această sumă ar reprezenta, în opinia lor, o compensație pentru chiriile neîncasate, pentru prejudiciul rezultat în urma degradării bunurilor lor, precum și pentru neplăcerile rezultate din imposibilitatea folosirii bunului lor și înrăutățirea stării lor de sănătate.

60. Guvernul remarcă faptul că prejudiciul de care se prevalează reclamanții este în principal un prejudiciu moral. El consideră că suma cerută de reclamanți este exagerată deoarece valoarea de piață a apartamentelor nu poate depăși, în opinia unui expert

imobiliar, 24.439 euro pentru apartamentul nr. 3 și 24.450 euro pentru apartamentul nr. 4. În ceea ce privește prejudiciul rezultat din lipsa de câștig, Guvernul cere Curții să nu facă speculații asupra eventualității încasării unei sume în urma închirierii apartamentelor în chestiune.

61. Curtea a constatat o încălcare a [art. 1](#) din Protocolul nr. 1 datorită imposibilității pentru reclamanți de a încasa, timp de peste opt ani, chiriile din cauza dispozițiilor defectuoase și lipsurile identificate în legislația de urgență asupra locuințelor (a se vedea paragrafele 52-54 de mai sus). Simplul fapt că interesaților li s-a restituit imobilul în urma noilor demersuri judiciare sau nejudiciare nu ar putea în niciun caz să anuleze consecințele acestei constatări a încălcării, ci este de natură să influențeze asupra întinderii prejudiciului material suferit de reclamanți datorită aplicării dispozițiilor de urgență în materie de contracte de închiriere locative. Acordarea unei sume pentru privarea de beneficierea de imobilul lor s-ar afla deci în legătură directă cu încălcarea constată astfel de Curte.

62. Curtea remarcă de asemenea că actele aflate la dosar nu permit să se stabilească cu certitudine amploarea prejudiciului material efectiv suferit de interesați.

63. În privința cererii lor cu titlu de prejudiciu moral, Curtea nu ar putea neglija nici numeroasele demersuri pe care reclamanții le-au avut de întreprins pentru a reîntra în posesia bunului lor, nici sentimentele de suferință pe care au trebuit să le trăiască confruntându-se cu imposibilitatea prelungită în care s-au aflat de a încheia contractele de închiriere cu chiriașii.



64. Curtea consideră că faptele litigioase au condus la ingerințe grave în dreptul reclamanților la respectarea bunului lor, pe care simpla constatare a încălcării în această hotărâre nu le-ar putea remedia.

65. În aceste împrejurări, dat fiind ansamblul de elemente de care dispune și statuând în echitate, așa cum o cere articolul 41 din Convenție, Curtea acordă ambilor reclamanți suma de 25.000 euro pentru toate prejudiciile suferite.

### **B. Costuri și cheltuieli**

66. Reclamanții cer de asemenea 4.800 euro pentru onorariile avocatului, 13.400 euro pentru cheltuielile de transport timp de zece ani, 500 euro pentru copii xerox, precum și 1.500 euro pentru traducerile documentelor și taxele de timbru. Ei au prezentat la dosar copii ale facturilor legate de notificările efectuate prin intermediul unui notar public, cheltuieli care se ridică la 5.092.000 lei, adică 140 euro.

67. Guvernul se opune rambursării cheltuielilor de judecată care nu sunt expuse în mod real și necesar, nici susținute prin acte doveditoare pertinente.

68. Conform jurisprudenței 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. Pe baza ansamblului de elemente aflate în posesia sa și ținând cont de asistența judiciară a Consiliului Europei, statuând în echitate, așa cum o cere articolul 41 din Convenție, Curtea acordă împreună reclamanților 200 euro cu acest titlu.

### **C. Majorări de întârziere**

69. 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;*
- 3. hotărăște că nu trebuie exminat în fond capătul de cerere întemeiat pe art. 6 alin. 1 din Convenție;*
- 4. hotărăște:*
  - a) că statul pârât trebuie să plătească ambilor reclamânți, în termen de 3 luni de la data rămânerii definitive a hotărârii, în conformitate cu [art. 44](#) alin. 2 din Convenție :*
    - i) 25.000 euro (douăzeci și cinci mii euro) pentru prejudiciul material și moral ;*
    - ii) 200 euro (două sute euro) pentru costuri și cheltuieli ;*
    - iii) orice sumă ce ar putea fi datorată cu titlu de impozit asupra respectivelor sume ;*
  - b) că sumele respective vor fi convertite în lei noi (RON) la rata de schimb din ziua plății;*
  - c) că, începând de la data expirării termenului amintit și până la momentul efectuării plății, suma va fi majorată cu o dobândă simplă, a cărei rată este egală cu*

*rata dobânzii pentru facilitatea de credit marginal practică de Banca Centrală Europeană, la care se vor adăuga trei puncte procentuale;*

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

*Redactată în limba franceză, apoi comunicată în scris, la data de 26 iulie 2007, în aplicarea [art. 77](#) alin. 2 și 3 din Regulament.*

**Elisabet Fura-Sandström,**

președinte

**Santiago Quesada,**

grefier