

©Documentul a fost pus la dispoziție cu sprijinul Consiliului Superior al Magistraturii din România (www.csm1909.ro) și al Institutului European din România (www.ier.ro). Permișiunea de a republica această traducere a fost acordată exclusiv în scopul includerii sale în baza de date HUDOC.

©The document was made available with the support of the Superior Council of Magistracy of Romania (www.csm1909.ro) and the European Institute of Romania (www.ier.ro). Permission to re-publish this translation has been granted for the sole purpose of its inclusion in the Court's database HUDOC.

Traducere din limba franceză

Consiliul Europei

Curtea Europeană a Drepturilor Omului

Secția a treia

Cauza RADOVICI ȘI STĂNESCU contra ROMÂNIEI

(cererile nr. 68479/01, 71351/01 și 71352/01 alăturate)

Hotărâre

Strasbourg

2 noiembrie 2006

Această hotărâre va deveni definitivă în condițiile definite la articolul 44 § 2 al Convenției. Poate suferi modificări de formă.

În cauza Radovici și Stănescu contra României,

Curtea Europeană a Drepturilor Omului (secția a treia), reunită în camera formată din:

Domnii B.M. ZUPANCIC, președinte,

J. HEDIGAN,

C. BIRSAN,

V. ZAGREBELSKY,

Doamna A. GYULUMYAN,

Domnii E. MYJER,

DAVID THOR BJORGVINSSON, judecători

și Domnul V. BERGER, grefierul secției,

După ce a deliberat în camera de consiliu din 12 octombrie 2006,

Pronunță următoarea hotărâre, adoptată la această dată:

PROCEDURA

1. La originea cauzei se află trei cereri (nr. 68479/01, 71351/01 și 71352/01) îndreptate împotriva României prin care doi cetățeni ai acestui stat, Doamnele Ioana Cristina Radovici și Elena Stănescu (“reclamanții”), au sesizat Curtea la data de 1 ianuarie și 5 iunie 2001 în temeiul articolului 34 al Convenției de Protecție a Drepturilor Omului și Libertăților fundamentale (“Convenția”).

2. Reclamantele au fost reprezentate de sora lor, Doamna C. Ehrhardt. Guvernul român (“Guvernul”) a fost reprezentat de împuternicitul său, Doamna B. Ramașcanu, directoare la Ministerul Afacerilor Externe.

3. Reclamantele invocă o atingere adusă dreptului lor de proprietate contrară articolului 1 al Protocolului nr. 1 din cauza imposibilității prelungite în care s-au aflat de a dispune de un imobil ce le-a fost retrocedat și de a încasa o chirie, imposibilitate ce a rezultat din aplicarea dispozițiilor de urgență adoptate de Guvern în materie de contracte de închiriere.

4. Cererile au fost repartizate primei secții a Curții (articolul 52 § 1 al regulamentului). În cadrul acesteia, camera însărcinată să le examineze (articolul 27 § 1 al Convenției) a fost constituită în conformitate cu articolul 26 § 1 al regulamentului.

5. La 1 noiembrie 2004, Curtea a modificat componența secțiilor sale (articolul 25 § 1 al regulamentului). Aceste cereri au fost repartizate secției a treia remaniată în consecință (articolul 52 § 1).

6. Printr-o decizie din 5 aprilie 2005 Camera a decis să le conexeze și le-a declarat admisibile.

7. Atât reclamantele cât și Guvernul au depus observații scrise suplimentare (articolul 59 § 1 al regulamentului).

DE FAPT

I. CIRCUMSTANȚELE SPEȚEI

8. Reclamantele s-au născut în 1930 și respectiv 1933 și locuiesc în București.

9. Faptele proprii fiecăreia din cereri, așa cum au fost expuse de părți, se pot rezuma după cum urmează.

1. Cererea nr. 68479/01

a) Acțiune în revendicare imobiliară

10. În 1996 reclamantele au înaintat la Judecătoria București o acțiune în revendicare a unui imobil naționalizat prin decretul nr. 92/1950. Situat în București, la numărul 184-B în strada Calea Griviței, acest bun era format dintr-o casă cuprinzând mai multe apartamente precum și din terenul pe care se afla casa. La vremea aceea unul din apartamente era ocupat de E.D. pe baza unui contract de închiriere încheiat cu statul în

1986 și a cărei durată fusese prelungită până la 8 aprilie 1999 prin efectul legii nr. 17/1994.

11. Printr-o sentință definitivă din 2 aprilie 1997 judecătoria a dat câștig de cauză cererii reclamantelor pe motiv că naționalizarea bunului fusese ilegală și a ordonat autorităților administrative competente să le restituie bunul. De la acea dată interesatele au început să achite taxele și impozitele funciare aferente imobilului lor.

b) Demersuri în vederea încheierii unui contract de închiriere cu locatara E.D.

12. La 26 august 1998 reclamantele au comunicat lui E.D. sentința din 2 aprilie 1997 prin intermediul unui executor judecătoresc și prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în conformitate cu dispozițiile legii nr. 114 din 11 octombrie 1996. În comunicarea lor ele o invitau pe E.D. să încheie un contract de închiriere cu ele, noile proprietare ale apartamentului ocupat de E.D. și îi indicau în vederea depunerii chiriei coordonatele unui cont deschis pe numele lor la Casa de economii.

13. În mai 1999, după intrarea în vigoare a ordonanței de urgență a Guvernului (OUG) nr. 40/1999, reclamantele s-au deplasat la domiciliul lui E.D., care nu dorea să dea curs cererii lor, pentru a proceda la încheierea unui contract de închiriere; s-au lovit de refuzul categoric al lui E.D.

c) Prima acțiune de evacuare împotriva lui E.D.

14. La 25 august 1999 reclamantele au înaintat la judecătoria București o acțiune de evacuare împotriva lui E.D. Ele menționau că E.D. le ocupa imobilul fără titlu locativ și a refuzat să încheie cu ele un contract de închiriere și să le plătească chiria aferentă. Ele

s-au plâns între altele că E.D. amenajase un coteț de porci la subsolul imobilului, ceea ce l-a deteriorat și l-a făcut să devină insalubru.

15. Printr-o sentință din 9 ianuarie 2000, judecătoria le-a admis cererea și a ordonat ca E.D. să fie evacuată din imobilul în litigiu. El a constatat că E.D. nu ceruse prelungirea contractului de închiriere referitor la apartamentul pe care îl ocupa cu familia ei, posibilitate care era prevăzută de articolul 2 al Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 și care i-ar fi permis să încheie un contract cu noile proprietare. Judecătoria a relevat de asemenea că reclamantele nu respectaseră obligația ce decurgea din articolul 10 § 1 al ordonanței de urgență a Guvernului de a comunica locatarei, în termen de 30 de zile începând de la data intrării în vigoare a ordonanței, prin intermediul unui executor judecătoresc și prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, data și locul stabilite în vederea încheierii unui contract de închiriere.

16. Remarcând că în temeiul articolului 11 § 1 al ordonanței de urgență a Guvernului nerespectarea de către proprietar a acestor formalități implica prelungirea contractului anterior până la încheierea unui nou contract, judecătoria a considerat totuși că această dispoziție nu era aplicabilă în cazul în speță, ținând cont de excepția prevăzută de articolul 13 d) al ordonanței de urgență a Guvernului, conform căreia prelungirea nu intervenea în caz de litigiu rezultat din refuzul locatarului de a încheia un contract de închiriere cu noul proprietar. Judecătoria a considerat într-adevăr că reclamantele dovediseră că E.D. refuzase să încheie un asemenea contract. Ea a considerat prin urmare că prelungirea contractului de închiriere nu intervenise și că E.D. ocupa imobilul reclamantelor fără nici-un titlu locativ.

17. Printr-o hotărâre din 11 mai 2000 tribunalul București a confirmat în apel temeinicia acestei sentințe. El a considerat că judecătorii din fond făcuseră o aplicare corectă a articolului 13 d) al ordonanței considerând că prelungirea contractului de închiriere nu avusese loc ținând cont de refuzul lui E.D., demonstrat de reclamante, de a încheia un contract de închiriere cu ele, noile proprietare.

18. Printr-o hotărâre definitivă din 26 septembrie 2000, Curtea de apel București a admis recursul formulat de partea pârâtă și a respins acțiunea reclamantelor. Ea a relevat că acestea din urmă nu o invitaseră pe E.D. să încheie un contract de închiriere în condițiile și formele prevăzute de articolul 10 § 1 al ordonanței de urgență a Guvernului și a considerat, prin urmare, că contractul de închiriere încheiat anterior între E.D. și stat se prelungise automat în temeiul articolului 11§ 1 al ordonanței de urgență a Guvernului. Motivele hotărârii nu făceau nici-o mențiune la aplicabilitatea în cazul în speță a articolului 13 d) al ordonanței de urgență a Guvernului.

d) Acțiune în daune-interese împotriva lui E.D. pentru privarea de folosință

19. La 9 august 2001 reclamantii au chemat pe E.D. în justiție pentru a fi condamnată la plata unei sume destinată să compenseze privarea lor de folosirea apartamentului pe care pârâta îl ocupa în imobilul lor din 1998 fără a le plăti chiria.

20. Printr-o sentință din 30 noiembrie 2001 judecătoria București le-a respins cererea pe motiv că pârâta era beneficiara unui contract de închiriere cu statul, care se prelungise automat din cauză că reclamantele nu respectaseră condițiile de formă prevăzute de articolul 10 § 1 al ordonanței de urgență a Guvernului. Această sentință a devenit definitivă la o dată neprecizată, după ce a fost confirmată, în urma recursului reclamantelor, de o hotărâre a tribunalului București.

e) A doua acțiune de evacuare împotriva lui E.D.

21. La 8 august 2001 reclamantele au înaintat la judecătoria București o acțiune de evacuare împotriva lui E.D., pe motiv că aceasta ocupa un apartament al cărui proprietar erau ele fără a le plăti chiria și că avea o astfel de conduită încât conviețuirea între ea și ceilalți ocupanți ai imobilului devenise imposibilă. Ele au indicat că după ce li s-a restituit imobilul prin sentința definitivă din 2 aprilie 1997, ele au făcut mai multe încercări să încheie cu pârâta un contract de închiriere, dar în zadar, E.D. arătându-se permanent agresivă față de ele. Ele se sprijineau pe mai multe plângeri pe care le depuseseră împotriva lui E.D. la organele poliție. Interesatele invocau articolul 24 b) al legii nr. 114/1996 combinat cu articolul 13 i) al ordonanței de urgență a Guvernului.

22. Printr-o sentință din 14 septembrie 2001 judecătoria București le-a respins cererea ca fiind clar neîntemeiată. Ea a considerat că, deoarece era vorba despre o acțiune de reziliere a unui contract de închiriere, interesatele ar fi trebuit să facă dovada că încheiaseră un astfel de contract cu pârâta și că existau împrejurări care făceau imposibilă conviețuirea dintre E.D. și ceilalți ocupanți ai imobilului, ceea ce ele omiseseră să facă. Motivele acestei sentințe nu făceau nici-o mențiune la plângerea reclamantelor referitoare la neplata chiriei de către E.D.

23. Interesatele au înaintat apel împotriva acestei sentințe. Printr-o hotărâre definitivă din 15 februarie 2002 tribunalul București a dat curs cererii lor. El a considerat că E.D. ocupa imobilul reclamantelor fără nici-un titlu, ținând cont că pârâta împiedicase racordarea apartamentului la rețeaua de gaz a orașului și împiedicase folosirea de către ceilalți locatari a părților comune ale imobilului, împrejurări în care prelungirea automată

a contractului său de închiriere nu a avut loc. Tribunalul a ordonat în consecință evacuarea sa din apartamentul pe care îl ocupa în imobilul reclamantelor.

24. La 13 septembrie 2002 reclamantele au înaintat o acțiune de evacuare împotriva membrilor familiei lui E.D. care locuia cu aceasta din urmă în apartamentul respectiv. Cererea lor a fost admisă printr-o hotărâre definitivă din 11 noiembrie 2002, care ordona ca apropiații lui E.D. să fie evacuați din apartament.

25. La 23 septembrie 2003 un executor de la biroul de executări al judecătoriei București s-a deplasat la apartamentul reclamantelor și le-a repus în posesia apartamentului după ce a spart încuietorile de la ușa de intrare pentru a putea intra înăuntru. Executorul a notat în procesul-verbal redactat în acea zi că apartamentul era grav deteriorat, mai multe geamuri erau lipsă sau sparte.

26. Reclamantele nu au încasat nici-o chirie pentru apartamentul pe care E.D. l-a ocupat în imobilul lor între 2 aprilie 1997 și 23 septembrie 2003.

2. Cererea nr. 71351/01

a) Acțiunea în revendicare imobiliară

27. În 1996 reclamantele au înaintat la judecătoria București o acțiune în revendicare a unui imobil naționalizat prin decretul nr. 92/1950. Situat în București, la numărul 184-B în Calea Griviței, acest bun era format dintr-o casă cuprinzând mai multe apartamente precum și terenul pe care se afla casa. La acea vreme unul din apartamente era ocupat de CC pe baza unui contract de închiriere încheiat cu statul în 1968 și a cărui durată fusese prelungită până la 8 aprilie 1999 prin efectul legii nr. 17/1994.

28. Printr-o sentință definitivă din 2 aprilie 1997 judecătoria a dat câștig de cauză cererii reclamantelor pe motiv că naționalizarea bunului fusese ilegală. La data aceea interesatele au început să achite taxele și impozitele funciare aferente imobilului lor.

b) Demersuri în vederea încheierii unui contract de închiriere cu locatarul C.C.

29. La 26 august 1998 reclamantele au comunicat lui C.C. sentința din 2 aprilie 1997 prin intermediul unui executor judecătoresc și prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în conformitate cu dispozițiile legii nr. 114 din 11 octombrie 1996. În comunicarea lor ele invitau pe C.C. să încheie un contract de închiriere cu ele, noile proprietare ale apartamentului pe care îl ocupa și îi indicau în vederea depunerii chiriei coordonatele unui cont deschis pe numele lor la Casa de economii.

30. În mai 1999, reclamantele s-au deplasat la domiciliul lui C.C., care nu dorea să dea curs cererii lor, pentru a proceda la încheierea unui contract de închiriere; s-au lovit de refuzul categoric al lui C.C.

c) Prima acțiune de evacuare împotriva lui C.C.

31. La 15 septembrie 1999, după intrarea în vigoare a ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, reclamantele au înaintat la judecătoria București o acțiune de evacuare împotriva lui C.C. Ele menționau că C.C. le ocupa imobilul fără titlu locativ și a refuzat să încheie cu ele un contract de închiriere și să le plătească chiria aferentă într-un cont deschis la Casa de economii, așa cum îl invitaseră să facă în temeiul legii nr. 114/1996.

32. Printr-o sentință din 2 februarie 2000, judecătoria a respins acțiunea reclamantelor pe motiv că nu respectaseră condițiile de formă impuse de articolul 10 § 1

al ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/99. Bazându-se pe articolul 11 § 1 al ordonanței de urgență a Guvernului, conform căruia nerespectarea de către proprietari a acestor formalități implica prelungirea contractului anterior, judecătoria a considerat că contractul de închiriere încheiat anterior între C.C. și stat se prelungise și că C.C. avea deci un titlu locativ valabil referitor la imobilul reclamantelor.

33. Interesatele au înaintat apel împotriva acestei sentințe. Invocând articolul 13 d) al ordonanței de urgență a Guvernului, ele au afirmat că prelungirea contractului de închiriere nu intervenea dacă locatarul refuzase să încheie un contract de închiriere cu noul proprietar. În consecință au demonstrat că C.C. refuzase să încheie cu ele un asemenea contract, ele au considerat că prelungirea automată a contractului de închiriere nu avusese loc și că C.C. ocupa imobilul lor fără vreun titlu locativ.

34. Printr-o hotărâre din 8 septembrie 2000 tribunalul București a admis apelul reclamantelor. El a considerat că judecătorii din fond analizaseră pur și simplu cerințele articolului 10 § 1 al ordonanței de urgență a Guvernului privind condițiile de formă ale comunicării, fără a ține cont de faptul că articolul 13 d) al aceleiași ordonanțe excludea prelungirea contractului de închiriere cu noul proprietar. Tribunalul a constatat că în cazul în speță C.C. refuzase să dea curs cererilor repetate ale reclamantelor în vederea încheierii unui contract de închiriere și a ordonat evacuarea sa.

35. Printr-o hotărâre definitivă din 30 ianuarie 2001, Curtea de apel București a admis recursul formulat de C.C. împotriva acestei hotărâri. Ea a confirmat temeinicia sentinței judecătoreiei și a respins acțiunea reclamantelor pe motiv că nu respectaseră condițiile și formele prevăzute de articolul 10 § 1 al ordonanței de urgență a Guvernului comunicând lui C.C. cererea lor referitoare la încheierea unui contract de închiriere.

d) A doua procedură de evacuare împotriva lui C.C. și a terților care conviețuiesc cu el în apartamentul reclamantelor

36. Printr-o sentință din 11 noiembrie 2002 judecătoria București a admis cererea reclamantelor și a ordonat evacuarea lui C.C. și a terților care conviețuiau cu el. Făcând aplicarea excepției prevăzute de articolul 13 i) al ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, tribunalul a considerat că C.C. ocupa imobilul reclamantelor fără nici-un titlu locativ, ținând cont de faptul că împiedicase racordarea apartamentului la rețeaua de gaz a orașului și împiedicase folosirea de către ceilalți locatari a părților comune ale imobilului, împrejurări în care prelungirea automată a contractului său de închiriere nu a avut loc. Această sentință a devenit definitivă după ce a fost confirmată de hotărârile tribunalului și curții de apel București la data de 6 februarie și respectiv 23 mai 2003.

37. La 24 iulie 2004 C.C. și terții care conviețuiau cu el au părăsit locurile și reclamantele au intrat în posesia apartamentului. Acesta era grav deteriorat, ansamblul canalizărilor și instalațiilor de alimentare cu apă fuseseră distruse.

38. Reclamantele nu au încasat nici-o chirie pentru apartamentul pe care C.C. l-a ocupat în imobilul lor între 2 aprilie 1997 și 24 iulie 2004.

3. Cererea nr. 71352/01

a) Acțiune în revendicare imobiliară

39. În 1996 reclamantele au înaintat la Judecătoria București o acțiune în revendicare a unui imobil naționalizat prin decretul nr. 92/1950. Situat în București, la numărul 184-B în strada Calea Griviței, acest bun era format dintr-o casă cuprinzând mai multe apartamente precum și din terenul pe care se afla casa. La vremea aceea unul din apartamente era ocupat de I.M. și I.V. pe baza unui contract de închiriere încheiat cu

statul în 1974 și a cărei durată fusese prelungită până la 8 aprilie 1999 prin efectul legii nr. 17/1994.

40. Printr-o sentință definitivă din 2 aprilie 1997 judecătoria a dat câștig de cauză cererii reclamantelor pe motiv că naționalizarea bunului fusese ilegală. Începând de la acea dată interesatele au început să achite taxele și impozitele funciare aferente imobilului lor.

b) Demersuri în vederea încheierii unui contract de închiriere cu locatarii I.M și I.V.

41. La 26 august 1998 reclamantele au comunicat lui I.M. și I.V. sentința din 2 aprilie 1997 prin intermediul unui executor judecătoresc și prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. În comunicarea lor ele invitau pe I.M. și I.V. să încheie cu ele, noile proprietare ale imobilului ocupat de ei, un contract de închiriere în temeiul legii nr. 114/1996 și le indicau în vederea depunerii chiriei coordonatele unui cont deschis pe numele lor la Casa de economii.

42. În mai 1999, reclamantele s-au deplasat la domiciliul lui I.M. și I.V., care nu doreau să dea curs cererii lor, pentru a proceda la încheierea unui contract de închiriere; s-au lovit de un refuz categoric.

c) Prima acțiune de evacuare împotriva lui I.M. și I.V.

43. La 15 septembrie 1999, după intrarea în vigoare a ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, reclamantele au înaintat la judecătoria București o acțiune de evacuare împotriva lui I.M. și I.V. Ele menționau că I.M. și I.V. le ocupau imobilul fără titlu locativ și au refuzat să încheie cu ele un contract de închiriere și să le plătească chiria

aferentă, așa cum îi invitaseră să facă în temeiul legii nr. 114/1996. Ele s-au plâns între altele că deterioraseră unele părți din imobil.

44. Printr-o sentință din 2 februarie 2000, judecătoria București le-a respins cererea. Relevând că nu respectaseră condițiile de formă impuse de articolul 10 § 1 al ordonanței de urgență a Guvernului în materie de comunicări locatarilor, judecătoria a concluzionat că nerespectarea de către proprietare a acestor formalități implica în temeiul articolului 11 § 1 al ordonanței de urgență a Guvernului prelungirea contractului anterior încheiat între I.M. și I.V. pe de o parte și statul pe de altă parte. Prin urmare pârâtele aveau un titlu locativ valabil referitor la apartamentul pe care îl ocupau în imobilul în litigiu.

45. Reclamantele au înaintat apel împotriva acestei sentințe. Invocând articolul 13 d) al ordonanței de urgență a Guvernului ele afirmau că prelungirea contractului de închiriere nu intervenea dacă locatarul refuzase să încheie un contract de închiriere cu noul proprietar. Din moment ce demonstraseră că I.M. și I.V. refuzaseră să încheie cu ele un asemenea contract, ele considerau că prelungirea automată a contractului de închiriere nu putea avea loc și că I.M. și I.V. ocupau imobilul lor fără nici-un titlu locativ.

46. Printr-o hotărâre din 21 septembrie 2000, tribunalul București a respins apelul reclamantelor. El a relevat mai întâi că I.M. și I.V. refuzaseră într-adevăr să încheie un nou contract de închiriere cu reclamantele, deși fuseseră invitați să o facă prin intermediul unui executor judecătoresc. El a considerat apoi că contractul de închiriere în folosul lui I.V. și I.M. se prelungise totuși automat în temeiul articolelor 10 § 1 și 11 § 1 combinate ale ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, asta din cauza nerespectării de către

reclamante a condițiilor de formă cerute de aceste dispoziții în cadrul raporturilor dintre proprietari și locatari.

47. Această decizie a fost confirmată printr-o hotărâre definitivă a curții de apel București la data de 19 decembrie 2000.

d) A doua acțiune de evacuare împotriva lui I.M. și I.V.

48. La 21 iulie 2004 reclamantele au citat pe I.M. și I.V. la judecătoria București pentru a obține evacuarea lor din apartamentul pe care îl ocupau în imobilul lor fără nici-un titlu locativ.

49. Printr-o sentință definitivă din 4 noiembrie 2004, judecătoria a dat câștig de cauză cererii lor constatând că ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 încetase să-și producă efectele la 8 aprilie 2004 și că părțile nu încheiaseră ulterior un contract de închiriere cu reclamantele.

50. La 31 martie 2005 un executor judecătoresc de la biroul de executări al judecătoriei București s-a deplasat la apartamentul ocupat de I.M. și I.V. și a constatat că refuzau să părăsească locurile pe motiv că nu găsiseră încă o altă locuință.

51. La 4 mai 2005 locatarii au părăsit apartamentul din proprie inițiativă după ce au primit de la reclamante 5 milioane de lei (adică în jur de 140 euro) cu titlu de ajutor pentru mutare.

53. Reclamantele nu au încasat nici-o chirie pentru apartamentul pe care I.M. și I.V. l-au ocupat în imobilul lor între 2 aprilie 1997 și 4 mai 2005.

II. DREPTUL INTERN PERTINENT

53. Dispozițiile pertinente ale dreptului intern prevedeau după cum urmează la vremea faptelor:

1. Legea nr. 5/1973 asupra gestionării locuințelor și relațiilor dintre proprietari și locatari

54. Articolul 24 dispunea:

“Locatarul își pierde dreptul de a ocupa locuința care face obiectul contractului de închiriere și este evacuat în următoarele cazuri:

(...)

d) Dacă, de rea credință, omite timp de trei luni consecutive să achite chiria sau întreținerea.

Evacuarea locatarului în cazurile prevăzute de prezentul articol este ordonată prin hotărâre judecătorească.”

2. Legea nr. 17/1994 din 18 aprilie 1994 asupra prelungirii și reînnoirii contractelor de închiriere

55. Articolul 1 prevede următoarele:

“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. Legea nr. 114 din 11 octombrie 1996 asupra locuințelor (publicată în Monitorul Oficial din 31 decembrie 1997)

56. Articolele pertinente dispun:

Articolul 21

“Închirierea unui imobil cu uz de locuit se face pe baza unui acord între proprietar și locatar, predată în scris și înregistrată la autoritățile fiscale locale (...)”

Articolul 23

“Dacă părțile nu se înțeleg asupra reînnoirii contractului de închiriere, locatarul este obligat să părăsească locuința la data expirării contractului său.”

Articolul 24

“Rezilierea contractului de închiriere înainte de data expirării sale are loc:

(...)

b) la cererea proprietarului, în caz de neplată a chiriei de către locatar timp de trei luni consecutive;

(...)

i) atunci când comportamentul locatarului face imposibilă conviețuirea cu ceilalți ocupanți ai imobilului sau împiedică folosirea normală a spațiului; (...)

3. Ordonanța de urgență a Guvernului (OUG) nr. 40 din 8 aprilie 1999 privind protecția locatarilor și stabilirea cifrei chiriei pentru imobilele cu uz de locuit

57. Articolele pertinente dispun următoarele:

Articolul 2

“Durata unui contract de închiriere (...) privind un imobil retrocedat vechiului său proprietar se prelungește la cererea locatarului pentru o perioadă maximă de trei ani începând de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe.”

Articolul 9 § 1

“Un nou contract de închiriere se încheie între proprietar și locatar la cererea locatarului. Proprietarul persoană fizică înregistrează noul contract de închiriere la autoritățile fiscale locale. Persoana juridică ce a deținut sau a administrat imobilul informează locatarul beneficiar al unui contract de închiriere, prin scrisoare recomandată

cu confirmare de primire, în termen de 15 zile de la data restituirii imobilului, că poate începând de la acea dată să încheie un nou contract de închiriere cu proprietarul căruia imobilul i-a fost retrocedat.”

Articolul 10 § 1

“Proprietarul comunică locatarului, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe și prin intermediul unui executor judecătoresc, data și locul stabilite în vederea încheierii unui nou contract de închiriere. Comunicarea este adresată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. (...)”

Articolul 11§ 1

“Nerespectarea de către proprietar a dispozițiilor articolului 10 § 1 implică prelungirea de drept a contractului de închiriere anterior până la încheierea unui nou contract de închiriere. Neplata chiriei de către locatar până la încheierea noului contract nu poate fi invocată de proprietar drept motiv de evacuare.

Lipsa unui răspuns în scris sau refuzul nejustificat al locatarului de a încheia un nou contract de închiriere în termen de 60 de zile începând de la data primirii comunicării conferă proprietarului dreptul de a cere evacuarea necondiționată a locatarului (...) prin decret prezidențial.”

Articolul 13

“Prelungirea contractului de închiriere nu se aplică: (...) d) în caz de litigiu rezultat din refuzul locatarului, după comunicarea în temeiul legii nr. 17/1994, nr. 112/1995 sau nr. 114/1996 de a încheia un nou contract de închiriere cu proprietarul; (...) i) când este vorba despre un locatar care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței; (...)”

Articolul 32

“Cifra chiriei este stabilită prin negociere între locatar și proprietar cu ocazia încheierii noului contract de închiriere. Chiria nu poate depăși 25% din venitul net lunar al casei dacă acesta nu depășește salariul net lunar mediu național.”

58. Legea nr. 241 din 16 mai 2001 a aprobat ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/99 și i-a modificat articolul 2, ducând la cinci ani durata unui contract de închiriere a unei locuințe prelungit la cererea locatarului dacă este vorba despre un imobil retrocedat fostului proprietar; legea a modificat de asemenea articolul 32 al ordonanței de urgență a Guvernului dispunând că chiria datorată de locatar nu poate depăși 15% din venitul net lunar al casei.

59. Efectele ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/99 au încetat la 8 aprilie 2004. În temeiul ordonanței de urgență a Guvernului nr. 8/2004, numai un contract de închiriere a unei locuințe privind un imobil aparținând statului poate fi prelungit cu cinci ani, la cererea locatarului.

DE DREPT

I. ASUPRA EXCEPȚIEI PRELIMINARE A GUVERNULUI

60. Guvernul invocă inadmisibilitatea cererilor datorită neepuizării căilor de atac interne. El afirmă că interesatele ar fi trebuit să demareze împotriva locatarilor o procedură de evacuare bazată pe articolul 24 al legii nr. 114/1996 și să se plângă în mod expres de neplata chiriilor timp de trei luni consecutive. El subliniază că o asemenea procedură este diferită de acțiunile pe care ele le-au înaintat la instanțele naționale, acțiuni în care invocau lipsa titlului locativ în posesia locatarilor și nu neplata chiriilor. În privința celei de-a doua acțiuni de evacuare îndreptată împotriva locatarului E.D.,

Guvernul consideră că reclamantele nu au precizat clar că chemarea lor în justiție era motivată de refuzul părții pârâte de a le plăti chiria.

61. Reclamantele contestă excepția. Ele menționează că, pentru a deține calitatea de a acționa în procedura indicată de Guvern, trebuie să se poată folosi de un contract de închiriere încheiat cu locatarul. Ori ele amintesc că în ciuda numeroaselor lor demersuri în vederea încheierii unui asemenea contract, ocupanții imobilului lor au refuzat de fiecare dată să le întâlnească și să le recunoască în calitate de proprietari. În aceste împrejurări, procedura menționată de Guvern este sortită eșecului și nu este un atac efectiv în sensul articolului 35 § 1 al Convenției.

62. Curtea nu este convinsă de eficiența procedurii menționate de Guvern. Ea amintește că, conform unei jurisprudențe constante, obligația de a epuiza căile de atac interne se limitează la a face uz normal de căile de atac eficiente, suficiente și accesibile (a se vedea, printre altele, *Brozicek contra Italiei*, hotărârea din 19 decembrie 1989, seria A nr. 167, § 34). Ori, în cazul în speță, este de necontestat că eficiența unei proceduri de evacuare așa cum a fost indicată de Guvern, motivată de neplata chiriei și bazată pe legea nr. 114/1996, care constituie dreptul comun în materie, se lovește de obstacole majore în fața dispozițiilor speciale ale ordonanței de urgență a Guvernului în vigoare la vremea faptelor. Trebuie constatat, în această privință, că articolul 11 alineatul întâi la final al ordonanței de urgență a Guvernului preciza în mod expres că “neplata chiriei de către locatar până la încheierea noului contract nu poate fi invocată de proprietar drept motiv de evacuare” (paragraful 57 de mai sus).

63. În plus, ținând cont de refuzul locatarilor de a considera reclamantele drept noii proprietari și deci de lipsa oricărui raport contractual între acestea și locatari, nu este

ilogic să ne gândim, ca și reclamantele, că riscau să li se respingă o eventuală acțiune bazată pe articolul 24 al legii nr. 114/1996 din cauza lipsei calității de acționa.

64. Indiferent cum ar fi, Guvernul nu a prezentat nici-o cauză inspirată din jurisprudența națională în care un proprietar care se afla în aceeași situație ca reclamantele să fi obținut o hotărâre definitivă dându-i câștig de cauză pe calea unei acțiuni întemeiată pe articolul 24 al legii nr. 114/1996.

65. În fine, în cauza ce face obiectul cererii nr. 68479/01, o acțiune similară cu cea indicată de Guvern a fost inițiată de reclamante împotriva locatarei E.D. Ori judecătoria nu a răspuns la argumentul pe care reclamantele îl scoteau din neplata chiriei de către pârâtă (paragraful 22 *in fine* de mai sus) și pe baza unui temei diferit, și anume comportamentul abuziv al locatarei, cererea de evacuare a fost în final admisă prin hotărârea definitivă a tribunalului București la data de 15 februarie 2002 (paragraful 23 de mai sus).

66. În aceste împrejurări, Curtea consideră că existența unei căi de atac care să permită reclamantelor să obțină rezilierea contractului de închiriere pentru neplata chiriilor nu a fost demonstrată cu un grad suficient de certitudine. Prin urmare, excepția preliminară a Guvernului nu va fi reținută.

II. ASUPRA ÎNCĂLCĂRII INVOCATE A ARTICOLULUI 1 AL PROTOCOLULUI NR. 1

67. Reclamantele invocă o atingere adusă dreptului lor de proprietate contrară articolului 1 al Protocolului nr. 1, din cauza imposibilității prelungite în care s-au aflat de a dispune de un imobil ce le-a fost retrocedat și de a încasa o chirie, imposibilitate

rezultată din aplicarea dispozițiilor de urgență adoptate de Guvern în materie de contracte de închiriere pentru locuință. Articolul 1 al Protocolului nr.1 prevede astfel:

“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. Argumentele părților

68. Reclamantele consideră că refuzul tribunalelor de a sancționa opoziția constantă a locatarilor față de încheierea unui contract de închiriere cu ele reprezintă o ingerință disproporțională în dreptul lor la respectarea bunului lor.

69. Guvernul consideră că nu s-a adus nici-o atingere dreptului interesatelor la respectarea bunului lor și că nici-o răspundere nu poate fi atribuită statului din cauza refuzului tribunalelor de a evacua locatarii. El declară că deciziile judiciare litigioase erau întemeiate pe fapte atribuibile reclamantelor, și anume nerespectarea procedurii legale de comunicare locatarilor prevăzută de articolul 10 § 1 al ordonanței de urgență al Guvernului nr.40/1999, care a antrenat prelungirea de drept a contractelor de închiriere, în temeiul articolului 11 § 1 al ordonanței de urgență a Guvernului. Referindu-se la cauza *Robitu contra României* (nr. 33352/96, decizia Comisiei din 20 mai 1998, Decizii și rapoarte (DR) 49, pag. 67), el consideră că prelungirea legală a contractelor de închiriere – prevăzută de ordonanța de urgență a Guvernului și constatată în cazul în speță de

instanțele naționale sesizate de reclamante printr-o cerere de evacuare – urmărea un scop de interes general, și anume protecția intereselor locatarilor într-o situație care se caracteriza prin penuria de locuințe la preț ieftin. Această prelungire legală păstra, în opinia Guvernului, un echilibru just între interesul general al comunității și imperativele de protecție a drepturilor fundamentale ale indivizilor.

70. În observațiile sale suplimentare, Guvernul este de acord că refuzul instanțelor naționale de a admite acțiunea de evacuare a locatarilor se traduce printr-o ingerință în dreptul reclamantelor de a-și folosi bunul lor imobiliar, justificată din punct de vedere al alineatului doi al articolului 1 al Protocolului nr. 1 cu titlu de reglementare a folosirii bunurilor. Această ingerință era prevăzută de lege, viza un scop legitim de interes general și nu era disproporțională față de acesta. În privința acestui ultim punct, Guvernul reiterează argumentele pe care și-a întemeiat excepția sa preliminară, indicând că ar fi fost permis reclamantelor să ceară rezilierea contractelor de închiriere respective pentru neplata chiriilor, în temeiul articolului 24 al legii nr. 114/1996. El relevă între altele că existau alte motive care împiedicau prelungirea legală a contractelor de închiriere și care puteau justifica evacuarea locatelor, la nevoie cu ajutorul puterii publice, de exemplu faptul că un locatar face imposibilă conviețuirea în imobil.

Scoțând în evidență diferențele dintre prezentele cauze și cauza *Hutten-Czapska contra Poloniei* ([GC], nr. 35014/97, 19 iunie 2006), Guvernul subliniază că prelungirea legală a duratei contractelor de închiriere locative era în cazul în speță limitată la cinci ani, că proprietarelor le era permis să negocieze cu locatarii, în anumite condiții, suma chiriei și că costul întreținerii imobilului era repartizat, în temeiul legii nr. 114/1996 între

proprietare și locatari, aceștia din urmă fiind obligați să suporte orice cheltuială destinată reparației unui imobil deteriorat în urma felului în care s-au folosit de acesta.

71. Reclamantele consideră că reglementarea națională privind relațiile dintre proprietari și locatari, precum și hotărârile instanțelor naționale luate pe baza acesteia constituie o atingere adusă dreptului lor de proprietate. Ele invocă faptul că retrocedarea imobilelor foștilor proprietari este total lipsită de eficiență în condițiile impuse de ordonanța de urgență a Guvernului. În opinia lor, protecția socială invocată de Guvern este reglementată astfel încât, în practică, proprietarii în exclusivitate sunt însărcinați să o asigure, prin obligația ce li se impune de a păstra în imobilele lor locatari timp de cinci ani prin chirii derizorii. Ele se consideră complet lipsite de ea într-o situație în care, așa cum este cazul în speță, locatarii refuză să recunoască noii proprietari și să încheie cu ei un contract de închiriere. În acest caz, această situație le-a împiedicat să obțină plata chiriei și le-a blocat calea oricărei acțiuni în justiție pentru a se plânde de acest lucru.

72. Ele subliniază că de la sentința definitivă din 2 aprilie 1997, care le-a admis acțiunea în revendicare imobiliară, ocupanții imobilului lor au degradat grav bunul lor și nu le-au plătit nici-o chirie, în condițiile în care, ele însele, de la acea dată, sunt obligate să achite taxele și impozitele aferente imobilului lor.

B. Aprecierea Curții

73. Articolul 1 al Protocolului nr. 1 conține trei norme distincte: prima, care este exprimată în prima frază a primului alineat și are un caracter general, enunță principiul respectării proprietății; a doua, figurând în a doua frază a aceluiași alineat, vizează privarea de proprietate și o supune anumitor condiții; în privința celei de-a treia, consemnată în al doilea alineat, ea recunoaște statelor puterea, între altele, de a

reglementa folosirea bunurilor în conformitate cu interesul general. Nu este vorba de aceea de reguli lipsite de legătură între ele. A doua și a treia s-au inspirat din exemple deosebite de atingere a dreptului de proprietate; în consecință, ele trebuie să fie interpretate în lumina principiului consacrat de prima (a se vedea, în special, *James și alții contra Regatului Unit al Marii Britanii*, hotărârea din 21 februarie 1986, seria A, nr. 98, pag. 29-30, § 37, care reiterează în parte principiile enunțate de Curte în cauza *Sporrong și Lönnroth contra Suediei*, hotărârea din 23 septembrie 1982, seria A nr. 52, pag. 24, § 61; a se vedea de asemenea *Broniowski contra Poloniei* [GC], nr. 31443/96, § 134, CEDO 2004-V, și *Hutten-Czapska contra Poloniei* [GC], nr. 35014/97, § 157, CEDO 2006-...).

74. Curtea relevă că nu se contestă că Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, a cărei aplicare de către tribunale a condus la menținerea locatarilor în apartamentele reclamantelor, se traduce într-o reglementare a folosirii bunurilor și că al doilea alineat al articolului 1 al Protocolului nr. 1 intră prin urmare în joc.

75. Ea este de acord cu opinia Guvernului conform căruia măsurile de urgență adoptate în 1999 – destinate, pe de o parte, să controleze creșterea chiriilor și, pe de altă parte, să prelungească valabilitatea contractelor de închiriere în curs, cu excepția câtorva situații excepționale, în special în caz de refuz al locatarului de a încheia un contract de închiriere cu noul proprietar – urmăreau un scop de interes general, și anume protecția locatarilor în fața crizei de locuințe.

76. Sistemul pus astfel la punct de autoritățile naționale nu este criticabil în sine, având în vedere în special marea marjă de apreciere permisă de alineatul doi al articolului 1 al Protocolului nr. 1. Cu toate acestea, din moment ce implica riscul de a impune

locatorului o sarcină excesivă în privința posibilității de a dispune de bunul său, autoritățile erau obligate să aplice proceduri sau mecanisme legislative previzibile și coerente, prevăzând anumite garanții pentru punerea lor în practică și incidența lor asupra dreptului de proprietate al locatorului să nu fie nici arbitrar nici imprevizibile (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Imobiliara Saffi contra Italiei* [GC], nr. 22774/93, §§ 49 și 54, CEDO 1999-V, *Scollo contra Italiei*, hotărârea din 28 septembrie 1995, seria A nr. 315-C, pag. 55, § 40 și *Hutten-Czapska* citat anterior, §§ 221 și 222).

77. Ori Curtea nu este convinsă că ordonanța de urgență a Guvernului a instaurat o asemenea piedică pentru a evita riscurile de imprevizibilitate sau de arbitrar. Două dispoziții ale ordonanței de urgență a Guvernului atrag în special atenția sa în această privință.

a) Asupra articolului 11 § 1 al ordonanței de urgență a Guvernului și consecințelor ce decurg din aplicarea sa de către tribunalele naționale

78. În prezentele cauze trebuie remarcat cu ușurință că reclamantele nu au încheiat niciodată vreun contract de închiriere cu ocupanții imobilului lor (a se vedea, *a contrario*, *Hutten-Czapska* citat anterior, § 224), care locuiau acolo pe baza contractelor de închiriere a locuințelor cu statul în 1986, 1968 și respectiv 1974 și prelungite ulterior până la 8 aprilie 2004 prin efectul legii.

79. Reclamantelor, cărora o sentință definitivă din 2 aprilie 1997 le-a retrocedat bunul, li s-a respins prima cerere de evacuare a ocupanților imobilului, asta din cauza nerespectării condițiilor de formă impuse de articolul 10 § 1 al ordonanței de urgență a Guvernului. Această dispoziție prevedea un termen imperativ de 30 de zile începând de la data intrării în vigoare a ordonanței de urgență a Guvernului, termen în timpul căruia

proprietarele cărora li se retrocedase imobilul erau obligate să comunice locatarului – prin intermediul unei scrisori recomandate cu confirmare de primire și prin intermediul unui executor judecătoresc – data și locul stabilite în vederea încheierii unui nou contract de închiriere. În temeiul articolului 11 § 1 al ordonanței de urgență a Guvernului, nerespectarea de către proprietar a acestor formalități implica prelungirea de drept a “contractului anterior”, contract pe care locatarii, în acest caz, l-au încheiat cu statul.

80. Trebuie constatat că dispoziția citată anterior se limitează să indice vag că această prelungire are loc “până la încheierea unui nou contract”, fără a preciza în ce condiții acest nou contract poate fi încheiat. Într-adevăr, nici-o informație nu este oferită în privința căii de care ar dispune proprietarul care a omis, datorită necunoașterii sau neglijenței, să respecte condițiile de formă impuse de articolul 10 § 1 al ordonanței de urgență a Guvernului pentru a încheia acest nou contract cu ocupanții imobilului său sau pentru a înlocui statul în vederea încasării chiriilor înainte de termenul prelungirii legale a contractelor, adică înainte ca cei cinci ani să se fi scurs începând de la intrarea în vigoare a ordonanței de urgență a Guvernului.

81. Ori aceasta a condus la imposibilitatea din partea reclamantelor, timp de mai mulți ani în care ordonanța de urgență a Guvernului intrase în vigoare, să ceară orice chirie – chiar și fiind plafonată de lege – ocupanților imobilului lor. Această situație se diferențiază de cea relevată recent de Curte în cauza *Hutten-Czapska*, invocată de Guvern, care privea în principal dispozitivul legislativ polonez de control al sumei chiriilor și lipsa oricărui mecanism juridic care să permită proprietarilor să compenseze sau să atenueze pierderile impuse de întreținerea bunurilor lor (*Hutten-Czapska* citat anterior, § 224).

82. În cazul în speță, nu numai că reclamantele au fost lipsite de o posibilitate evidentă de a încasa o chirie, dar în plus, având în vedere refuzul locatarilor de a le considera drept noii proprietari – și deci lipsa oricărui raport contractual între ei – nu se poate invoca faptul că le era permis să ceară, în temeiul legii nr. 114/96 indicată de Guvern, rambursarea costurilor de refacere a imobilului lor – după toate aparențele degradat în urma proastei utilizări a ocupanților (paragrafele 25 și 37 *in fine* de mai sus), - din moment ce respectiva lege reglementa în exclusivitate relațiile juridice stabilite între proprietari și locatari.

b) Asupra articolului 13 d) al ordonanței de urgență a Guvernului și consecințele ce decurg din interpretarea sa de către tribunalele naționale

83. Curtea relevă că ordonanța de urgență a Guvernului prevedea mai multe excepții de la prelungirea automată a contractelor anterioare, în special în caz de litigiu rezultat din refuzul locatarului de a încheia un contract de închiriere cu noul proprietar în temeiul legii nr. 114/1996 (paragraful 56 de mai sus). Cu toate acestea, dispozițiile pertinente ale ordonanței de urgență a Guvernului nu precizează care este tipul de “litigiu” vizat de excepție, și anume dacă trebuie să fie vorba despre o acțiune angajată conform formelor prevăzute de proprietar în fața instanței naționale sau de un diferend existent la data intrării în vigoare a ordonanței de urgență a Guvernului și apărut din refuzul locatarului – după comunicarea în forma bună și potrivită în temeiul legii nr. 114/1996 – de a încheia un contract de închiriere cu noul proprietar. Acest al doilea caz corespunde ipotezei susținute de reclamante în fața tribunalelor. Trebuie constatat că chiar instanțele naționale, sesizate de interesate prin acțiuni de evacuare, au interpretat diferit noțiunea de “litigiu”: dacă hotărârile adoptate în primă instanță și în apel au

conferit în general acestei noțiuni sensul indicat de reclamante (paragrafele 16, 17 și 34 de mai sus), hotărârile pronunțate în ultimă instanță reflectă mai degrabă avizul contrar (paragrafele 18, 35 și 46 de mai sus).

84. Desigur că nu Curții îi revine sarcina de a interpreta termenii folosiți în legislația națională, ci în împrejurările descrise mai sus nu este irațional să crezi că folosirea noțiunilor vagi sau insuficient caracterizate ca cea de “litigiu”, a putut induce în eroare unii proprietari ai bunurilor retrocedate care, la fel ca reclamantele, au procedat la o comunicare în condițiile prevăzute de legea nr. 114/96 și a putut lăsa loc incertitudinii în privința oportunității și necesității de a reînnoi acest demers în temeiul ordonanței de urgență a Guvernului.

85. Având în vedere consecințele juridice importante ale obligației de a respecta cu ocazia comunicării unele condiții de formă – din care nerespectarea implica prelungirea automată a contractelor de închiriere pe o durată de cinci ani fără a li se permite după toate aparențele proprietarilor să ceară ocupanților plata unei chirii (paragrafele 81 și 82 de mai sus) -, dispozițiile legale ce indică situațiile de excepție ce fac inoperantă regula prelungirii automate ar fi trebuie să fie în mod deosebit precise sau explicitate la nevoie de normele de aplicare. Aceasta ar fi permis să se elimine îndoiala asupra mărimii obligațiilor care reveneau proprietarilor în materie de forme și termene de respectat și să se prevadă consecințele în caz de neexecutare.

86. Asupra acestui punct trebuie notat că curțile de apel competente să soluționeze în ultimă instanță primele proceduri de evacuare demarate de reclamante s-au limitat la a constata că avusese loc o prelungire automată a contractelor încheiate anterior (paragrafele 18, 35 și 46 de mai sus), fără a explica totuși motivele pentru care îndepărtau

excepția inspirată de reclamante din articolul 13 d) al ordonanței de urgență a Guvernului, ba mai mult fără a invoca ce cale se oferea acestora, la nevoie, pentru a încheia un contract de închiriere cu ocupanții imobilului lor înainte de expirarea termenului de trei ani prevăzut de articolul 2 al ordonanței de urgență a Guvernului și dus la cinci ani de legea nr. 241/2001.

87. În fine, nimic din dosar nu lasă să se creadă că ocupanții apartamentelor reclamantelor meritau o protecție deosebit de întărită, cu atât mai mult cu cât – conform spuselor reclamantelor, necontestate de Guvern -, aceștia deterioraseră grav locuințele lor și se comportau într-un fel care făcea imposibilă conviețuirea în imobil, împrejurări care au condus de altfel, conform noilor proceduri de evacuare demarate de reclamante, la evacuarea ocupanților a două din apartamentele imobilului (paragrafele 23 și 36 de mai sus).

88. În lumina celor de mai sus, Curtea consideră că restricțiile suferite de reclamante în privința folosirii bunului lor imobiliar și în special imposibilitatea în care s-au aflat, timp de mai mulți ani, de a obliga ocupanții să le plătească o chirie din cauza dispozițiilor defectuoase și a lipsurilor relevate în legislația de urgență asupra imobilelor, nu au înlesnit un echilibru just între protecția dreptului individului la respectarea bunurilor sale și cerințele interesului general.

Desigur, statul român a trebuit să moștenească din perioada comunistă o penurie acută de locuințe de închiriat la un preț rezonabil și a trebuit, de aceea, să arbitreze asupra problemelor extrem de complexe și sensibile din punct de vedere social pe care le pune concilierea intereselor antagoniste ale proprietarilor și locatarilor. El avea de protejat dreptul de proprietate al primilor, pe de o parte, și de respectat drepturile sociale ai

celorlaltor, pe de altă parte. Totuși, interesele legitime ale colectivității cer într-un asemenea caz o repartitie echitabilă a sarcinii sociale și financiare pe care o presupun transformarea și reforma imobilelor în țară. Această sarcină nu ar putea, așa cum este cazul în speță, să se sprijine pe un anume grup social, indiferent de importanța pe care o au interesele unui alt grup sau ale colectivității în ansamblul său (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska* citat anterior, § 225).

89. Chiar ținând cont de ampla marjă de apreciere lăsată statelor din punct de vedere al articolului 1 citat anterior, Curtea consideră că 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 grea ca cea de a păstra locatarii în imobilul lor timp de cinci ani, fără nici-o posibilitate concretă și reală de a încasa o chirie, a făcut să apese asupra lor o sarcină specială și exorbitantă de natură să întrerupă echilibrul just dintre interesele aflate în joc.

90. Prin urmare, s-a încălcat articolul 1 al Protocolului nr. 1.

III. ASUPRA APLICĂRII ARTICOLULUI 41 AL CONVENȚIEI

91. În temeiul articolului 41 al Convenției,

“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. Dauna

92. Pentru dauna materială reclamantele cer compensarea lipsei de câștig ce a reieșit din imposibilitatea de a obliga ocupanții imobilului lor să le plătească o chirie

pentru cele trei apartamente pe care le-au ocupat gratuit și pe care le-au deteriorat grav, profitând astfel de carențele legislației în materie de prelungire a contractelor de închiriere. Ele cer de asemenea rambursarea sumei de 5 milioane de lei pe care au trebuit să o plătească lui I.V. cu titlu de despăgubire pentru mutare pentru ca aceasta să accepte să le elibereze imobilul, precum și rambursarea sumelor facturilor de apă, gaze și electricitate neplătite de ocupanții imobilului, pe care le estimează în total la circa 20 milioane de lei.

Pentru dauna morală ele solicită reparația suferințelor și neplăcerilor rezultate din calvarul pe care spun că l-au suferit de la retrocedarea imobilului lor, ținând cont de toate demersurile pe care le-au putut întreprinde, la vârsta lor înaintată, pentru a reintra în posesia bunului lor, grav deteriorat de ocupanți.

Ele indică faptul că nu pot estima cifra reală a prejudiciului lor, că lasă la aprecierea Curții.

93. Guvernul cere Curții să nu acorde nici-o sumă pentru dauna materială, ținând cont de faptul că reclamantele au reintrat de-acum în posesia apartamentelor ocupate anterior de E.D., I.M., I.V. și C.C. și eliberate în sfârșit. Ele relevă că sumele cerute pentru a acoperi consumul de apă, gaze și electricitate al foștilor ocupanți ai imobilului respectiv nu au nici-o legătură de cauzalitate cu cele trei cereri alăturate prezentate de interesate în fața Curții. El consideră că o constatare a încălcării, de către Curte, a drepturilor invocate de reclamante ar putea constitui în sine o reparație mulțumitoare a prejudiciului moral suferit de cele două femei.

94. Curtea tocmai a constatat o nerespectare a articolului 1 al Protocolului nr. 1 din cauza imposibilității pentru reclamante de a încasa, timp de mai mulți ani, chiriile din

cauza dispozițiilor defectuoase și a lipsurilor descoperite în legislația de urgență asupra imobilelor (paragraful 88 de mai sus). Acordarea unei sume pentru privarea de beneficierea de imobilul lor ar fi deci în legătură directă cu încălcarea constatată de Curte la paragraful 90 de mai sus. Simplul fapt că interesatelor li s-a restituit imobilul în urma noilor proceduri de evacuare inițiate în fața instanțelor naționale nu ar putea în nici-un caz să șteargă consecințele acestei constatări a încălcării, ci este de natură să influențeze asupra mărimii prejudiciului material suferit de reclamante din cauza aplicării dispozițiilor de urgență în materie de contracte de închiriere locative. Curtea observă totuși că elementele dosarului nu permit să se stabilească cu certitudine amploarea prejudiciului material efectiv suferit de interesate.

În privința cererii cu titlu de prejudicii morale, Curtea nu ar putea ignora nici numeroasele demersuri pe care reclamantele le-au avut de întreprins, la o vârstă avansată, pentru a reîntra în posesia bunului lor, nici sentimentele de disperare pe care le-au resimțit în fața imposibilității prelungite în care s-au aflat de a încheia contracte de închiriere cu locatarii sau de a cere să folosească cum trebuie locuințele lor. Ea consideră că faptele litigioase au condus la ingerințe grave în dreptul reclamantelor la respectarea bunului lor, pe care simpla constatare a încălcării ce figurează în această hotărâre nu le-ar putea remedia.

95. În aceste împrejurări, pe baza ansamblului de elemente de care dispune și hotărând echitabil, așa cum o cere articolul 41 al Convenției, Curtea acordă reclamantelor împreună 23.000 euro, pentru toate cauzele prejudiciului la un loc.

B. Cheltuieli și taxe

96. Reclamantele cer rambursarea cheltuielilor efectuate timp de cinci ani pentru a acoperi posesia efectivă a imobilului lor. Prin documente doveditoare în sprijinul cererii ele prezintă aceste cheltuieli după cum urmează:

a) 2.745.000 lei pentru taxele de timbru plătite pentru a cita în justiție ocupanții imobilului lor;

b) 8 milioane de lei pentru onorariile avocatului în cadrul procedurilor naționale;

c) 2 milioane de lei pentru onorariile unui expert-contabil;

d) 8 milioane de lei pentru onorariile executorilor judecătorești care au repus reclamantele în posesia apartamentelor ocupate de E.D. și I.V., precum și 4 milioane de lei pentru onorariile executorului judecătoresc care le-a repus în posesia apartamentului ocupat de A.D.

Ele indică faptul că aceasta nu reprezintă decât o parte din cheltuielile și taxele pe care le-au suportat la nivel național de când li s-a retrocedat imobilul, deoarece nu au ținut cont de decont și nici nu au păstrat actele doveditoare ale tuturor cheltuielilor efectuate cu adevărat.

97. Guvernul nu se opune acordării unei sume cu titlu de cheltuieli și taxe câtă vreme este vorba despre cheltuieli reale, necesare și rezonabile. El constată între altele că printre cheltuielile a căror rambursare o cer reclamantele figurează cele referitoare la evacuarea lui A.D. dintr-o parte a imobilului lor, episod neabordat în prezentele cereri.

98. Curtea consideră că toate cheltuielile și taxele cerute nu au fost în mod real și necesar justificate și expuse și nu au o legătură directă cu încălcarea constatată la paragraful 90 de mai sus. În aceste condiții, hotărând echitabil, ea consideră adecvat să acorde împreună reclamantelor 760 euro pentru cheltuieli și taxe.

C. Dobânzi moratorii

99. 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.

DIN ACESTE MOTIVE, CURTEA, ÎN UNANIMITATE,

1. Respinge excepția preliminară a Guvernului;
2. Decide că s-a încălcat articolul 1 al Protocolului nr.1;
3. Decide
 - a) că statul pârât trebuie să plătească reclamantelor împreună, în termen de trei luni începând din ziua în care prezenta sentință 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. 23.000 euro (douăzeci și trei mii euro) pentru pagubele materială și morală;
 - ii. 760 euro (șapte sute șizeci euro) pentru cheltuieli și taxe,
 - iii. orice sumă ce ar putea fi datorată cu titlu de impozit asupra respectivelor sume;
 - 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;
4. Respinge cererea de reparație echitabilă pentru restul.

Redactată în franceză, apoi comunicată în scris la data de 2 noiembrie 2006 cu aplicarea articolului 77 §§ 2 și 3 al regulamentului.

Vincent Berger

Boštjan M. Zupancic

Grefier

Preşedinte