

Capitolul I. Decizii ale Curtii Constituționale

I. Încetarea contractului de închiriere în ipoteza părăsirii imobilului de către titularul acestuia. Dreptul constituțional la liberă circulație

Constituția României, republicată, art. 25 alin. (1) și (2)
Legea nr. 114/1996, republicată, art. 27 alin. ultim

Textul alineatului ultim al art. 27 din Legea nr. 114/1996 are în vedere situația în care titularul contractului de închiriere a unei locuințe părăsește domiciliul fără a lăsa în locuință persoane care să poată solicita continuarea închirierii. În această situație contractul de închiriere încetează în termenul prevăzut de lege, de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului, dar numai în cazul în care părăsirea domiciliului este definitivă.

*C.C., Decizia nr. 74 din 25 aprilie 2000,
M. Of. nr. 350 din 27 iulie 2000*

Excepția are ca obiect dispozițiile art. 27 din Legea nr. 114/1996, lege republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997. Examinând excepția ridicată, Curtea constată că la data sesizării de către instanța judecătorească (și anume 22 decembrie 1998) textul art. 27 avea următorul conținut: „În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, închirierea continuă, după caz: a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul; b) în beneficiul descendenților sau al ascendenților, dacă au locuit împreună cu acesta; c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere. În cazul mai multor cereri, contractul de închiriere se transferă prin hotărâre judecătorească. În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit celor de mai sus, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului”.

Ulterior, prin Legea nr. 145/1999, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 439 din 9 septembrie 1999, textul art. 27 a fost modificat, având în prezent următoarea redactare: „În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, precum și în cazul titularului de contract, nerezident, care, fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința mai mult de 2 ani, fără întrerupere, închirierea continuă, după caz: a) în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul; b) în beneficiul descendenților sau al ascendenților, dacă au locuit împreună cu acesta; c) în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere. În cazul mai multor cereri, beneficiul contractului de închiriere se dispune prin hotărâre judecătorească. În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit alin. 1, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței”.

Față de cele de mai sus, Curtea urmează să se pronunțe asupra constituționalității art. 27 alin. ultim din Legea nr. 114/1996, în redactarea dată prin Legea nr. 145/1999, deoarece, potrivit art. 23 alin. (1) din Legea nr. 47/1992, republicată, „Curtea Constituțională decide asupra excepțiilor ridicate în fața instanțelor judecătorești privind neconstituționalitatea unei legi sau ordonanțe ori a unei dispoziții dintr-o lege sau dintr-o ordonanță în vigoare”.

Norma constituțională, pretins încălcată prin dispoziția legală criticată, este aceea a art. 25 alin. (1) și (2) din Constituție, text care prevede: „(1) Dreptul la liberă circulație, în țară și în străinătate, este garantat. Legea stabilește condițiile exercitării acestui drept. (2) Fiecăru-i cetățean îi este asigurat dreptul de a-și stabili domiciliul sau reședința în orice localitate din țară, de a emigra, precum și de a reveni în țară”.

Examinând textul de lege criticat, cu raportare la norma constituțională invocată, Curtea constată că aceasta din urmă nu are nicio legătură cu reglementările cuprinse în Legea nr. 114/1996 în ceea ce privește raporturile dintre proprietari și chiriași. Ca urmare, nu poate fi vorba despre încălcarea prin legea menționată a textului constituțional indicat de autorii excepției.

Într-adevăr, textul alineatului ultim al art. 27 are în vedere situația în care titularul contractului de închiriere a unei locuințe părăsește domiciliul fără a lăsa în locuință persoane care să poată solicita conti-

nuarea locațiunii. În această situație contractul de închiriere încetează în termenul prevăzut de lege. Pentru a produce efectele grave pe care legea le prevede, părăsirea domiciliului trebuie să fie definitivă.

De altfel, Curtea reține că, în speță, autorul excepției susține că nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 27 din Legea nr. 114/1996 pentru a fi reziliat contractul de închiriere. Competența de a stabili dacă sunt întrunite aceste condiții aparține instanței judecătorești, deoarece, potrivit art. 2 alin. (3) din Legea nr. 47/1992, republicată, „Curtea Constituțională nu se poate pronunța asupra modului de interpretare și aplicare a legii, ci numai asupra înțeleșului său contrar Constituției”.

Curtea Constituțională a stabilit în mod constant în practica sa (astfel cum rezultă, de exemplu, din Decizia nr. 151 din 27 octombrie 1998, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 461 din 2 decembrie 1998, și din Decizia nr. 160 din 10 noiembrie 1998, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 472 din 9 decembrie 1998) că aspectele privind situația de fapt, precum și modalitatea de interpretare și de aplicare a legii nu intră în domeniul conținutivului constituțional, fiind de competența instanțelor judecătorești.

Pentru considerentele expuse, Curtea a respins excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 27 alin. ultim din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată și modificată prin Legea nr. 145/1999.

2. Rezilierea contractului de închiriere la cererea asociației de proprietari pentru neplata de către chiriaș a cheltuielilor comune. Principiul statului de drept. Obligația de respectare și ocrotire a vieții intime, familiale și private a persoanei. Obligația statului privind adoptarea de măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent

Constituția României, republicată, art. 1 alin. (3), art. 26, art. 47 alin. (1)
Legea nr. 114/1996, republicată, art. 24 lit. c)

Neexecutarea obligației chiriașului de plată a cheltuielilor comune, chiar dacă de sorginte contractuală, afectează interesele colectivității din care, independent de voința sa, face parte. Acestea impun și justifică recunoașterea calității procesuale active asociației de proprietari, ca reprezentantă a respectivei colectivități, pentru promovarea acțiunii în rezilierea contractului de închiriere. Sub acest aspect, textul de lege criticat dă expresie principiului

constituțional potrivit căruia cetățenii trebuie să își exercite drepturile și obligațiile cu bună-credință, fără să încalce drepturile și libertățile celorlalți.

Având în vedere că principiul relativității efectelor contractului nu este consacrat de Constituție, el nu constituie un criteriu de constituționalitate pe care Curtea să-l aibă în vedere și la care să se raporteze.

*C.C., Decizia nr. 123 din 16 martie 2004,
M. Of. nr. 342 din 20 aprilie 2004*

Obiectul excepției de neconstituționalitate îl constituie art. 24 lit. c) din Legea nr. 114/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997. Textul legal criticat are următorul conținut: „Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții: la cererea asociației de proprietari, atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă au fost stabilite, prin contractul de închiriere, în sarcina chiriașului”.

Autorul excepției susține că dispozițiile legale criticate încalcă prevederile art. 1 alin. (3), art. 26 și ale art. 47 alin. (1) din Constituția României, republicată, care au următorul conținut: Art. 1 alin. (3): „România este stat de drept, democratic și social, în care demnitatea omului, drepturile și libertățile cetățenilor, libera dezvoltare a personalității umane, dreptatea și pluralismul politic reprezintă valori supreme, în spiritul tradițiilor democratice ale poporului român și idealurilor Revoluției din decembrie 1989, și sunt garantate”; Art. 26: „(1) Autoritățile publice respectă și ocrotesc viața intimă, familială și privată. (2) Persoana fizică are dreptul să dispună de ea însăși, dacă nu încalcă drepturile și libertățile altora, ordinea publică sau bunele moravuri”; Art. 47 alin. (1): „Statul este obligat să ia măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent”.

Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea reține că art. 24 lit. c) din Legea locuinței nr. 114/1996 instituie dreptul asociației de proprietari, care este organizația proprietarilor tuturor apartamentelor dintr-o clădire cu mai multe apartamente proprietate privată sau mixtă, de a solicita rezilierea unui contract de închiriere a unei locuințe, pentru neplata cheltuielilor comune de întreținere, la care chiriașul este obligat prin convenția încheiată cu proprietarul. Întrucât, față de respectivul contract, asociația de proprietari este terț, reglementarea criticată poate fi considerată ca o excepție de la principiul relativității efectelor contrac-

tului, potrivit căruia puterea obligatorie a acestuia privește numai părțile contractante, nimeni neputând fi obligat prin voința altei persoane. Astfel, legislația civilă în vigoare prevede în mod expres aplicații ale contractului în folosul unei terțe persoane, cu respectarea condițiilor generale de validitate ale convenției între părți, referitoare la capacitate, voință, obiect, cauză și, dacă este necesar, formă. Drepturile născute din acest raport juridic aparțin în mod direct și nemijlocit terțului beneficiar. Acceptând obligațiile ce îi revin prin încheierea contractului de locațiune, chiriașul a achiesat inclusiv la obligația de a achita către asociația de proprietari cota-parte din cheltuielile care sunt legate de proprietatea comună sau care nu pot fi înregistrate pe fiecare locuință.

Neplata acestor cheltuieli, în măsura în care constituie o obligație contractuală a chiriașului, este de natură să antreneze răspunderea acestuia, materializată inclusiv prin rezilierea contractului de închiriere.

Împrejurarea că legiuitorul a înțeles să recunoască dreptul de a solicita o asemenea măsură asociației de proprietari, în calitatea sa de beneficiară a respectivei prestații, și, deci, nemijlocit interesată în executarea acesteia, nu contravine principiilor statului de drept, nici obligației de respectare și ocrotire a vieții intime, familiale și private a persoanei, precum nici celei privind adoptarea de măsuri de dezvoltare economică și protecție socială de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent.

Autorul excepției pierde din vedere faptul că neexecutarea acestei obligații, chiar dacă de sorginte contractuală, afectează interesele colectivității din care, independent de voința sa, face parte. Acestea impun și justifică recunoașterea calității procesuale active asociației de proprietari, că reprezentantă a respectivei colectivități, pentru promovarea acțiunii în rezilierea contractului de închiriere. Sub acest aspect textul de lege criticat dă expresie principiului constituțional potrivit căruia cetățenii trebuie să își exercite drepturile și obligațiile cu bună-credință, fără să încalce drepturile și libertățile celorlalți.

De altfel, în cea ce privește critica referitoare la încălcarea principiului relativității efectelor contractului, Curtea reține că, în condițiile în care acest principiu nu este consacrat ca atare de Constituție, el nu constituie un criteriu de constituționalitate pe care Curtea să-l aibă în vedere și la care să se raporteze.

De asemenea, Curtea consideră că împrejurările în care nerespectarea obligației de plată a cheltuielilor comune nu depinde de culpa chiriașului, având o justificare obiectivă, sau cele în care cheltuielile nu corespund realității, fiind stabilite în mod abuziv, constituie probleme de

fapt, de competența exclusivă a instanțelor judecătorești, fără relevanță pe planul constituționalității reglementării deduse controlului.

Pentru considerentele expuse, Curtea a respins excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 24 lit. c) din Legea locuinței nr. 114/1996.

3. Drepturile locative distincte ale persoanelor care locuiesc împreună cu titularul contractului de închiriere. Principiul constituțional al egalității în drepturi. Obligația statului privind adoptarea de măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent

Constituția României, republicată, art. 16, art. 47 alin. (1)
Legea nr. 114/1996, republicată, art. 21 lit. k),
art. 27 alin. (1) lit. b) și alin. (3)

Drepturile locative distincte ale persoanelor care locuiesc împreună cu titularul contractului de închiriere nu constituie o încălcare a principiului constituțional al egalității în drepturi, dat fiind faptul că titularul contractului de închiriere și persoanele care locuiesc împreună cu acesta se află în situații juridice diferite, iar drepturile lor locative au natură juridică diferită. Dispozițiile art. 16 alin. (1) și (2) din Constituție vizează egalitatea în drepturi între cetățeni în ceea ce privește recunoașterea în favoarea acestora a unor drepturi și libertăți fundamentale, iar nu și identitatea de tratament juridic în aplicarea unor măsuri, indiferent de natura lor.

*C.C., Decizia nr. 868 din 30 noiembrie 2006,
M. Of. nr. 32 din 17 ianuarie 2007*

Obiectul excepției de neconstituționalitate îl reprezintă prevederile art. 21 lit. k) și ale art. 27 alin. (1) lit. b) și alin. (3) din Legea locuinței nr. 114/1996, potrivit cărora: Art. 21 lit. k): „Închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin contract scris, care se va înregistra la organele fiscale teritoriale și va cuprinde: persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului”. Prevederile art. 27 alin. (1) lit. b) și alin. (3) au fost modificate prin art. I pct. 7 din Legea nr. 145/1999 pentru modificarea și completarea Legii locuinței nr. 114/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 439 din 9 septembrie 1999, și au în prezent următorul cuprins: „În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, precum și

în cazul titularului de contract, nerezident, care, fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința mai mult de 2 ani, fără întrerupere, închirierea continuă, după caz: b) în beneficiul descendenților sau al ascendenților, dacă au locuit împreună cu acesta; În lipsa persoanelor care pot solicita locuința, potrivit alin. 1, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței”.

Aceste texte de lege sunt considerate a fi contrare dispozițiilor constituționale cuprinse în art. 16 și art. 47, precum și celor ale Declarației Universale a Drepturilor Omului și ale Pactului internațional cu privire la drepturile civile și politice.

Analizând excepția de neconstituționalitate, Curtea constată că potrivit prevederilor art. 21 lit. k) din Legea locuinței nr. 114/1996, părți ale contractului de închiriere sunt proprietarul și chiriașul, iar persoanele care locuiesc împreună cu titularul contractului de închiriere dobândesc drepturi locative proprii, cu condiția să locuiască efectiv cu acesta și să fie menționate în contract.

Prin urmare, Curtea constată că drepturile locative ale persoanelor care sunt înscrise în contract, deși sunt drepturi proprii, nu izvorăsc din contractul de închiriere, ci din drepturile locative ale titularului contractului de închiriere. Este motivul pentru care aceste persoane nu pot dispune ele însele de contract, legea recunoscându-le dreptul de a continua locațiunea numai în anumite condiții restrictive, și anume în cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere, al decesului acestuia sau al nefolosirii locuinței de către titularul de contract, nerezident, timp de 2 ani, fără întrerupere.

Din această cauză, nu se poate reține nicio încălcare a principiului constituțional al egalității în drepturi, dat fiind faptul că titularul contractului de închiriere și persoanele care locuiesc împreună cu acesta se află în situații juridice diferite, iar drepturile lor locative au naturi juridice diferite. De altfel, în jurisprudența Curții Constituționale, de exemplu, prin Decizia nr. 62 din 6 aprilie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 280 din 21 iunie 2000, s-a statuat că înțelesul art. 16 alin. (1) și (2) din Constituție vizează egalitatea în drepturi între cetățeni în ceea ce privește recunoașterea în favoarea acestora a unor drepturi și libertăți fundamentale, iar nu și identitatea de tratament juridic în aplicarea unor măsuri, indiferent de natura lor.

Pentru aceleași considerente, Curtea nu poate reține nicio contradicție între textele de lege criticate și dispozițiile Declarației Universale a Drepturilor Omului și ale Pactului internațional cu privire la drepturile civile și politice.

În ceea ce privește invocarea dispozițiilor constituționale cuprinse în art. 47 referitoare la nivelul de trai, Curtea constată că acestea nu au relevanță în cauză.

Pentru considerentele expuse, Curtea a respins excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 21 lit. k) și art. 27 alin. (1) lit. b) și alin. (3) din Legea locuinței nr. 114/1996.

4. Obligația chiriașului de a părăsi locuința la expirarea termenului stabilit în contractul de închiriere. Principiul statului de drept. Obligația statului privind adoptarea de măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent. Obligația statului de a îndeplini întocmai și cu bună-credință sarcinile ce-i revin din tratatele internaționale

Constituția României, republicată, art. 1 alin. (3),
art. 11, art. 20, art. 47, art. 57
C. civ., art. 480, art. 1436
Legea nr. 114/1996, republicată, art. 23

După expirarea termenului contractual, locatorul are dreptul să pună capăt raporturilor de închiriere oricând și necondiționat, cerând evacuarea chiriașului.

*C.C., Decizia nr. 310 din 3 martie 2009,
M. Of. nr. 228 din 7 aprilie 2009*

Obiect al excepției de neconstituționalitate îl constituie prevederile art. 23 din Legea nr. 114/1996, având următorul conținut: „În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual”; prevederile art. 480 C. civ.: „Proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege”; prevederile art. 1436 C. civ.: „Locațiunea făcută pentru un timp determinat încetează de la sine cu trecerea termenului, fără să fie trebuință de o prealabilă înștiințare. Dacă contractul a fost fără termen, concediul trebuie să se dea de la o parte la alta, observându-se termenele defipte de obiceiul locului”.

Autoarea excepției invocă încălcarea dispozițiilor constituționale ale art. 1 alin. (3) referitoare la valorile supreme în statului de drept, ale art. 11 privind dreptul internațional și dreptul intern, ale art. 20 relative la tratatele internaționale privind drepturile omului, ale art. 47 privind nivelul de trai și ale art. 57 referitoare la exercitarea cu bună-credință a drepturilor și a libertăților. Totodată, consideră că textele de lege criticate sunt contrare și dispozițiilor art. 25 din Declarația Universală a Drepturilor Omului privind dreptul oricărei persoane la un nivel de viață corespunzător asigurării sănătății sale, bunăstării proprii și a familiei, inclusiv dreptul la locuință, ale art. 11 din Pactul internațional cu privire la drepturile economice, sociale și culturale, conform cărora statele părți la Pact recunosc dreptul oricărei persoane la un nivel de trai suficient pentru ea însăși și familia sa, inclusiv dreptul la locuință, și ale art. 6 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale privind dreptul la un proces echitabil.

Analizând excepția de neconstituționalitate, Curtea constată următoarele:

Cât privește prevederile art. 480 și art. 1436 C. civ., analizând excepția, Curtea reține că autoarea nu aduce niciun argument privind neconstituționalitatea acestora. În aceste condiții, Curtea nu se poate substitui acesteia în ceea ce privește precizarea unor motive de neconstituționalitate, astfel încât, în temeiul art. 10 alin. (2) din Legea nr. 47/1992, nu este competentă să se pronunțe asupra unei excepții nemotivate, excepția având ca obiect aceste prevederi urmând a fi respinsă ca inadmisibilă.

În ceea ce privește prevederile art. 23, Curtea reține că, potrivit acestora, în cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual. Astfel, dacă pentru contractele în cauză nu a operat prorogarea legală (astfel cum s-a întâmplat în cazul contractelor de închiriere prelungite de drept conform Legii nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative), la expirarea termenului prevăzut în contract încetează dreptul de folosință al chiriașului, instanța urmând să dispună evacuarea lui. Reînnoirea contractului de închiriere putea interveni însă numai prin convenția părților, înțelegerea lor în acest sens putând fi expresă sau tacită, aceasta din urmă rezultând din folosința locuinței de către chiriaș, dacă locatorul nu s-a opus continuării raporturilor de locațiune prin anunțarea concediului înainte de expi-

rarea termenului contractual sau dacă relocalițiunea tacită nu a fost exclusă printr-o clauză expresă din contractul inițial.

Prin urmare, conform prevederilor criticate, după expirarea termenului contractual, locatorul are dreptul să pună capăt raporturilor de închiriere oricând și necondiționat, cerând evacuarea chiriașului.

În prezenta speță, prin încheierea de sesizare, instanța a reținut faptul că imobilul care face obiectul contractului de închiriere a fost restituit fostului proprietar, iar autorul excepției a beneficiat de protecția maximă a O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, în ceea ce privește prelungirea contractului de închiriere, ulterior restituirii imobilului fostului proprietar, și nu este îndreptățit la a solicita și obține, la aproximativ 7 luni de la data la care acesta nu mai are titlu locativ, acordarea unei noi prelungiri judiciare a contractului, deoarece s-ar depăși perioada maximă prevăzută de lege.

În aceste condiții, Curtea constată că prevederile criticate nu contravin dispozițiilor constituționale și din tratatele internaționale invocate, dreptul la locuință al autoarei fiind pe deplin garantat.

Pentru considerentele expuse, Curtea a respins excepția de neconstituționalitate invocată.

5. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit, la cererea proprietarului, atunci când chiriașul nu a respectat clauzele contractuale. Garantarea și ocrotirea în mod egal a dreptului de proprietate privată, indiferent de titular

Constituția României, republicată, art. 44 alin. (2) teza întâi
Legea nr. 114/1996, republicată, art. 24 lit. b) teza finală

Dispozițiile privind garantarea și ocrotirea proprietății se aplică numai titularilor dreptului de proprietate, iar nu și titularilor unui contract de închiriere.

*C.C., Decizia nr. 1051 din 14 iulie 2009,
M. Of. nr. 571 din 17 august 2009*

Obiect al excepției de neconstituționalitate îl constituie prevederile art. 24 lit. b) teza finală din Legea locuinței nr. 114/1996, având următorul conținut: „Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții: la cererea proprietarului, atunci când chiriașul nu a respectat clauzele contractuale”.

Autorii excepției invocă încălcarea dispozițiilor constituționale ale art. 44 alin. (2) teza întâi potrivit căreia proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular.

Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea constată că susținerile autorilor sunt neîntemeiate, invocarea dispozițiilor constituționale ale art. 44 alin. (2) teza întâi referitoare la garantarea și ocrotirea dreptului de proprietate privată neavând relevanță în prezenta cauză. Astfel, Curtea reține că, în jurisprudența sa, în acord cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, (Cauza *Fernandez-Molina Gonzales ș.a. împotriva Spaniei*), a statuat că dispozițiile privind garantarea și ocrotirea proprietății se aplică numai titularilor dreptului de proprietate; or, în prezenta cauză, autorii excepției nu au calitate de proprietari, ci sunt doar titulari ai unui contract de închiriere.

Pentru considerentele expuse, Curtea a respins excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 24 lit. b) teza finală din Legea locuinței nr. 114/1996.

Capitolul al II-lea. Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului

6. Îngrădirea dreptului de proprietate prin respingerea de către instanțele naționale a acțiunii proprietarului privind schimbul obligatoriu de locuință

Protocolul nr. 1 adițional la Convenția europeană a drepturilor omului, art. 1

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 protecției drepturilor fundamentale ale individului.

C.E.D.O., Secția a III-a, Hotărârea din 8 februarie 2007, Cleja și Mihalcea împotriva României, www.csm1909.ro

Circumstanțele cauzei

La originea acestei cauze se află cererea îndreptată împotriva României, prin care doi cetățeni ai acestui Stat, Cerna-Rodica-Maria Cleja și Gheorghita Mihalcea, cărora li s-a retrocedat un imobil confiscat abuziv de către stat, au sesizat Curtea, susținând că suferiseră o ingerință disproporționată în dreptul lor cu privire la bunurile lor, garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1, din cauza respingerii de către jurisdicțiile interne a acțiunii lor în schimb obligatoriu de locuințe.

Imobilul retrocedat reclamantelor era ocupat de chiriașii soți C., în temeiul unui contract de închiriere încheiat din anul 1989 cu statul și prelungit în temeiul Legii nr. 17/1994.

Instanțele naționale au respins cererile de evacuare condiționată de atribuirea unei alte locuințe, formulate de reclamante, pe considerentul nerespectării formei cerute de lege pentru acordul terțului proprietar al imobilului dat în schimb, precum și pentru nerespectarea de către această locuință a exigențelor cerute de lege.

După ce a încheiat cu reclamantele în iunie 2004 un acord în baza căruia au obținut plata din partea primelor a unei sume de 2 500 euro, cu titlu de cheltuieli efectuate pentru a părăsi apartamentul, soții C. au părăsit apartamentul reclamantelor în iulie 2004.

Aprecierea Curții

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*, care reiterează în parte principiile enunțate de Curte în cauza *Sporrong și Lönnroth împotriva Suediei*; a se vedea și *Broniowski împotriva Poloniei* și *Hutten-Czapska împotriva Poloniei*).

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*). 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*).

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 imperatiile 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 extin-

derea 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 acesteia asupra drepturilor patrimoniale ale proprietarului nu sunt nici arbitrare, nici imprezvizibile. 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 și Hutten-Czapska*).

Curtea subliniază că nu se contestă că respingerea de către jurisdicțiile naționale 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 art. 1 din Protocol nr. 1 intră 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 art. 1 din Protocolul nr. 1.

Curtea observă că, în speță, jurisdicțiile s-au întemeiat pe art. 23 alin. (2) și (3) din O.U.G. nr. 40/1999 pentru a respinge acțiunea reclamantelor, reproșând părților interesate nerespectarea unei condiții de formă sau de procedură legat de declarația lui V.T., terțul proprietar al imobilului dat în schimb și, în Hotărârea din 20 decembrie 2002, pronunțată în recurs în anulare, de asemenea nerespectarea cerințelor din anexa nr. 1, la care face trimitere art. 23 alin. (2) din O.U.G. nr. 40/1999, după modificarea prin Legea nr. 241/2001.

În ce privește condițiile de formă ale acordului terțului proprietar, Curtea reține că art. 23 alin. (3) 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 niciun 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 pri-

vință, Curtea nu este convinsă de caracterul precis și previzibil al termenilor din art. 23 alin. (3), care lasă o marjă foarte amplă de manevră autorităților în chestiuni foarte importante cum sunt condițiile de formă și de admisibilitate ale unei acțiuni.

Cu privire la art. 23 alin. (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 art. 1 C. civ. și art. 15 alin. (2) din Constituție, de doctrina și jurisdicțiile interne. Ea observă totuși absența uniformității jurisprudenței interne pertinente.

Văzând aceste observații, Curtea consideră că elementul de incertitudine prezent în art. 23 alin. (3) cu privire la forma cerută pentru acordul tertului proprietar și ampla marjă de manevră pe care această incertitudine o conferă autorităților, precum și, cu titlu subsidiar, jurisprudența fluctuantă legată de aplicarea în timp a unei legi noi intră în calcul în examenul conformității măsurii litigioase față de cerințele echilibrului just (*Beyeler*).

Alături de Guvern, Curtea admite că ingerința litigioasă urmărea un scop legitim conform interesului general, și 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*).

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*).

Ea observă că sistemul implementat de O.U.G. nr. 40/1999 avea intenția de a menaja un anume 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, art. 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.

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 art. 23 alin. (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 art. 23 alin. (3), anume intervenția în interes propriu în procedură.

Reiterând că o astfel de procedură nu este prevăzută de art. 23 alin. (3) sau de jurisprudența pertinentă, Curtea subliniază că o declarație autentificată 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). 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.

Curtea remarcă de asemenea că, dacă prima acțiune în evacuare condiționată a chiriașilor a fost respinsă printr-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 autentificat 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 autentificată de un notar nu dovedea veridicitatea acordului acesteia.

Văzând aceste observații, Curtea consideră că interpretarea și aplicarea art. 23 alin. (3) din O.U.G. nr. 40/1999 de către instanțele judecătorești nu ar putea trece drept previzibile și ca asigurând un just echilibru între interesele prezente.

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 a acțiunii reclamantelor, anume nerespectarea cerințelor din anexa nr. 1, motiv prezent numai în hotărârea din 20 decembrie 2002,

pronunțată de Curtea Supremă de Justiție, în recursul în anulare al procurorului general.

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 art. 23 alin. (2) și nerespectarea noilor cerințe impuse de anexa nr. 1 ar fi fost supuse dezbaterei părților de Curtea Supremă de Justiție. Dacă aceste întrebări nu au putut fi examinate ca atare cu titlul din art. 6 alin. (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 și Jokela împotriva Finlandei*).

În al doilea rând, Curtea observă că, până la pronunțarea hotărârii Tribunalului București, care statua în ultimă instanță, exigențele din art. 23 alin. (2) se limitau la a solicita o suprafață de 15 m² locuibile 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. 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. 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 art. 23 alin. (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 schimb obligatoriu de locuințe.

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 art. 23 alin. (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.

Curtea subliniază că a judecat deja că, intervenind într-un domeniu legat de art. 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*). Or, suntem nevoiți să constatăm, văzând observațiile de mai sus, că art. 23 alin. (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.

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 art. 23 alin. (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 art. 23 alin. (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, existând ca atare o încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1.

7. Ingerința adusă dreptului de proprietate al foștilor proprietari cărora li s-a retrocedat imobilul prin dispozițiile O.U.G. nr. 40/1999

Protocolul nr. 1 adițional la Convenția europeană a drepturilor omului, art. 1

A sancționa proprietarii care au omis să se conformeze condițiilor de formă prevăzute de O.U.G. nr. 40/1999, impunându-le o obligație atât de grea ca aceea de a păstra chiriașii în imobilul lor timp de cinci ani, fără nicio 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.

C.E.D.O., Secția a III-a, Hotărârea din 2 noiembrie 2006, Radovici și Stănescu împotriva României, www.csm1909.ro

Circumstanțele cauzei

La originea cauzei se află trei cereri îndreptate împotriva României, prin care doi cetățeni ai acestui stat, Ioana Cristina Radovici și Elena Stănescu au sesizat Curtea, invocând o atingere adusă dreptului lor de proprietate contrară art. 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 O.U.G. nr. 40/1999.

Imobilul retrocedat în proprietatea reclamantelor era compus din mai multe apartamente, dintre care trei erau ocupate de chiriași, ale căror contracte de închiriere au fost încheiate cu statul.

Instanțele naționale au respins inițial cererea reclamantelor privind evacuarea chiriașilor din apartamente, pe considerentul nerespectării dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999. Ulterior, prin introducerea altor acțiuni în evacuare, acestea au fost admise, fiind dispusă evacuarea chiriașilor din imobil.

Reclamantele nu au încasat nicio chirie pentru apartamentele pe care chiriașii le-au ocupat între 2 aprilie 1997 și 23 septembrie 2003, 2 aprilie 1997 și 24 iulie 2004 și respectiv 2 aprilie 1997 și 4 mai 2005.

La data intrării reclamantelor în posesia apartamentelor, toate erau în stare de avansată degradare.

Aprecierea Curții

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 împotriva Regatului Unit al Marii Britanii*, care reiterează în parte principiile enunțate de Curte în cauza *Sporrong și Lönnroth împotriva Suediei*; a se vedea, de asemenea, *Broniowski împotriva Poloniei* și *Hutten-Czapska împotriva Poloniei*).

Curtea relevă că nu se contestă că O.U.G. nr. 40/1999, a cărei aplicare de către tribunale a condus la menținerea locatarilor în apartamen-

tele reclamantelor, se traduce într-o reglementare a folosirii bunurilor și că al doilea alineat al art. 1 al Protocolului nr. 1 devine incident.

Ea este de acord cu opinia Guvernului conform căreia 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.

Sistemul pus astfel la punct de autoritățile naționale nu este criticabil în sine, având în vedere în special marea marjă de apreciere permisă de alin. (2) al art. 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 imprezvizibile (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Imobiliare Saffi împotriva Italiei*, *Scollo împotriva Italiei și Hutten-Czapska*).

Curtea nu este convinsă că O.U.G. nr. 40/1999 a instaurat o asemenea piedică pentru a evita riscurile de imprezvizibilitate sau de arbitrar. Două dispoziții ale O.U.G. nr. 40/1999 atrag în special atenția sa în această privință.

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*), 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.

Reclamantelor, cărora printr-o sentință definitivă din 2 aprilie 1997 le-a fost retrocedat bunul, li s-a respins prima cerere de evacuare a ocupanților imobilului, asta din cauza nerespectării condițiilor de formă impuse de art. 10 alin. (1) din O.U.G. nr. 40/1999. Această dispoziție prevedea un termen imperativ de 30 de zile începând de la data intrării în vigoare a O.U.G. nr. 40/1999, termen în timpul căruia proprietățile 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 art. 11 alin. (1) al O.U.G. nr. 40/1999, 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.

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, nicio informație nu este oferită în privința căii de care ar dispune proprietarul care a omis, din cauza necunoașterii sau neglijenței, să respecte condițiile de formă impuse de art. 10 alin. (1) al O.U.G. nr. 40/1999 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.

Aceasta a condus la imposibilitatea din partea reclamantelor, timp de mai mulți ani în care O.U.G. nr. 40/1999 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.

În cazul în speță, nu numai că reclamantele au fost lipsite de posibilitatea evidentă de a încasa 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. 114/1996, indicată de Guvern, rambursarea costurilor de refăcere a imobilului lor – după toate aparențele, degradat în urma proastei utilizări a ocupanților, din moment ce respectiva lege reglementa în exclusivitate relațiile juridice stabilite între proprietari și locatari.

Curtea relevă că O.U.G. nr. 40/1999 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. 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 O.U.G. nr. 40/1999 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 înseși instanțele naționale, sesizate de persoanele 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, hotărârile pronunțate în ultimă instanță reflectă mai degrabă avizul contrar.

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 reinnoi acest demers în temeiul O.U.G. nr. 40/1999.

Având în vedere consecințele juridice importante ale obligației de a respecta cu ocazia comunicării unele condiții de formă, a căror nerespectare 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, 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.

Asupra acestui punct, trebuie notat că instanțele de recurs 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, fără a explica totuși motivele pentru care îndepărtau excepția inspirată de reclamante din art. 13 lit. d) al O.U.G. nr. 40/1999, 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 art. 2 al O.U.G. nr. 40/1999 și prelungit la cinci ani de Legea nr. 241/2001.

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 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 dema-

rate de reclamante, la evacuarea ocupanților a două din apartamentele imobilului.

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 celorlalți, 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*).

Chiar ținând cont de ampla marjă de apreciere lăsată statelor din punct de vedere al art. 1 citat anterior, Curtea consideră că a sancționa proprietarii care au omis să se conformeze condițiilor de formă prevăzute de O.U.G. nr. 40/1999, impunându-le o obligație atât de grea ca cea de a păstra locatarii în imobilul lor timp de cinci ani, fără nicio 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, fiind ca atare încălcat art. 1 al Protocolului nr. 1.

Notă. În același sens, a se vedea și Hotărârea din 29 iulie 2008, *Oancea și alții împotriva României*, publicată în *M. Of. nr. 67 din 4 februarie 2009*.

Capitolul al III-lea. Natura juridică a acțiunii în evacuare. Delimitare față de alte acțiuni civile

În materie prezintă relevanță și următoarea speță:

- *Speța nr. 22 (C.A. Iași, Secția civilă, decizia civilă nr. 83/R din 12 martie 2008) – Opozabilitatea dreptului de abitație neînscris în cartea funciară față de cumpărătorii ulteriori ai imobilului*

8. Delimitarea acțiunii în evacuare de acțiunea în revendicare, în situația în care proprietarul solicită evacuarea chiriașilor din imobil

C. civ., art. 480

Evacuarea reprezintă o sancțiune civilă, aplicabilă raporturilor juridice de locațiune, caracterizată prin faptul că reclamantul urmărește eliberarea de către pârât a imobilului la care se referă litigiul. Acțiunea în evacuare este specifică raporturilor locative care privesc doar folosința imobilului, iar în cadrul ei nu se analizează existența dreptului real asupra bunului.

Eliberarea imobilului fiind de esența acțiunii în evacuare, aceasta poate fi introdusă împotriva celui care folosește bunul, fără a contesta dreptul reclamantului, pe când rezolvarea unui conflict privitor la proprietate poate forma numai obiectul unei acțiuni în revendicare.

*C.A. Iași, Secția civilă, decizia civilă nr. 261/R din 18 iunie 2008,
în Jurindex*

Prin sentința civilă nr. 4722/02.05.2007, pronunțată de Judecătoria Iași, a fost respinsă cererea reclamantei D.G.E. în contradictoriu cu pârâtii T.E., M.D., T.S.N., prin reprezentant legal T.E. și T.B.J., prin reprezentant legal T.E., și T.U., având ca obiect evacuare.

Pentru a pronunța această hotărâre, prima instanță a reținut că reclamantei i-a fost restituit în natură prin dispoziția nr. 674/22.03.2006 imobilul compus din 4 apartamente împreună cu terenul aferent acestora, în suprafață de 200,68 mp, situat în Iași.