

Acțiunea în evacuare întemeiată pe O.U.G. nr. 40/1999 din prisma jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului.

Interpretarea și aplicarea art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999

Judecător Andreea Vasile,
Curtea de Apel București
Membru U.N.J.R.

Judecător Ionuț Militaru,
Judecătoria sectorului 6 București,
Membru U.N.J.R.

On ne peut pas retenir une inapplicabilité de plano des dispositions de l'article 6 de l'Ordonnance d'urgence du Gouvernement n° 40/1999, mais on peut apprécier - le cas échéant -, tenant compte des conditions dans lesquelles les parties ont eu ou non la possibilité effective de négocier, s'il existe ou non une violation des prérogatives du droit de propriété.

Cela est possible au bout d'une analyse de chaque cas, soit dans une procédure d'expulsion, soit dans une procédure pour augmenter le loyer fondée sur l'article 35 de l'Ordonnance d'urgence du Gouvernement no 40/1999, analyse qui va au delà du problème de l'application de l'article 6.

C'est le tribunal qui a la tâche de faire respecter l'équilibre entre les intérêts antagonistes des locataires et des propriétaires. Les condamnations antérieures de la Cour Européenne des Droits de l'Homme et la bonne évolution du fonds immobilier, qui assure en présent des logements suffisants à prix accessibles nous déterminent à affirmer que – faute d'une législation cohérente et prévisible, avec un mécanisme effectif qui compense la charge supportée par les propriétaires – les prérogatives du droit de propriété doivent prévaloir, pour qu'on n'arrive pas à une violation de l'article 1 du Protocole n° 1.

1. Aspecte introductive

Una dintre problemele de drept controversate, poate la fel de discutată ca și problema admisibilității revendicării imobilelor naționalizate de către fostul proprietar sau de moștenitorii acestora, în temeiul art. 480 C.civ., este reprezentată de acțiunea în evacuare întemeiată pe dispozițiile O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe.¹²¹

Prin acțiune în evacuare întemeiată pe dispozițiile acestui act normativ se înțelege acțiunea în evacuare formulată de cei care au redobândit dreptul de proprietate în temeiul Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului¹²², al art. 480 C.civ. sau al Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989¹²³ (fostul proprietar sau moștenitorii acestuia), împotriva

¹²¹ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 148 din 8 aprilie 1999.

¹²² Publicată în M. Of., Partea I, nr. 279 din 29 noiembrie 1995.

¹²³ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 75 din 14 februarie 2001, republicată în M. Of., Partea I, nr. 279 din 4 aprilie 2005 și în M. Of., Partea I, nr. 798 din 2 septembrie 2005.

chiriașilor titulari ai contractului de închiriere încheiat cu unitatea administrativ-teritorială, prin care se încearcă de către noul titular al dreptului de proprietate recuperarea folosinței imobilului.

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 ale 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 în domeniul locativ,¹²⁴ aspect pe care îl vom analiza din prisma jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului.

2. Prorogări legale ale efectelor contractelor de închiriere (*Sedes materiae*)

În cadrul studiului de față vom analiza jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului cu privire la garanțiile oferite proprietarilor al căror drept este restrâns de O.U.G. nr. 40/1999 și, în mod special, problemele apărute în practica judiciară internă în legătură cu interpretarea și aplicarea art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999. Pentru aceasta, se impune o scurtă trecere în revistă a evoluției măsurilor de protecție din domeniul legislației locative:

▪ **Legea nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative**¹²⁵ a vizat contractele de închiriere, indiferent de proprietarul suprafeței locative, aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a legii (18 aprilie 1994), suprafețe ocupate de chiriași, precum și cele folosite de așezămintele social-culturale și de învățământ, de partide politice, sindicate și alte organizații neguvernamentale;

Subliniem că prorogarea legală dispusă din Legea nr. 17/1994 nu a operat în cazul contractelor de închiriere încheiate de chiriași cu

proprietari particulari după 1 ianuarie 1990 (art. 5). Aceste contracte, precum și cele încheiate în baza Legii nr. 114/1996 produceau efecte numai în condițiile și termenul prevăzut în contract (cu excepția unor locuințe cu destinație specială pentru care operează unele reguli derogatorii).

Nu au beneficiat de prorogarea legală (reînnoirea) contractelor de închiriere, chiriașii care au schimbat în mod abuziv destinația spațiului închiriat (de exemplu, în spațiu comercial). În acest din urmă caz proprietarul-locator putea cere în justiție rezilierea contractului și evacuarea chiriașului (art. 6 din Legea nr. 17/1994).

În cauza **Georgeta Robitu c. României**¹²⁶ Comisia Europeană a Drepturilor Omului a constatat că deciziile Tribunalului și a Curții de Apel București prin care s-a respins cererea de evacuare a locatarilor pe motiv că fusese prelungit de drept contractul de închiriere în baza art. 2 din Legea nr. 17/1994 constituie o ingerință în exercițiul dreptului de proprietate al reclamantei, ingerință examinată din prisma paragrafului secund al art. 1 din Protocolul nr. 1.

Comisia a reținut că hotărârile instanțelor interne nu relevă niciun motiv care să conducă la concluzia că interpretarea sau aplicarea de către acestea a legislației în cauză ar fi fost arbitrară sau nerezonabilă.

În legătură cu legislația română privind prelungirea efectelor contractelor de închiriere, Comisia a apreciat că urmărește un scop legitim de politică socială, acela de a proteja interesele locatarilor într-o situație specială caracterizată de penuria spațiilor locative la prețuri accesibile. Examinând justul echilibru dintre interesul general al comunității și imperativul respectării drepturilor fundamentale ale persoanei (cauza **Sporrong și Lönnroth c. Suediei**¹²⁷), pentru a determina dacă aplicarea dispozițiilor legale era proporțională cu scopul urmărit, Comisia a observat că această criză a spațiilor de locuit constituie un fenomen cvasi-general pentru societățile moderne. Prăbușirea regimului comunist a accentuat acest fenomen, legislația

¹²⁴ Curtea Europeană a Drepturilor Omului, cauza *Radovici și Stănescu c. României*, cererile conexate nr. 68479/01, 71351/01 și 71352/01, hotărârea din 2 noiembrie 2006, par. 88.

¹²⁵ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 100 din 18 aprilie 1994.

¹²⁶ CEDO, cauza *Georgeta Robitu c. României*, cererea

nr. 33352/96, decizia de inadmisibilitate din 20 mai 1998, publicată în Decizii și rapoarte (DR) 49, p. 67.

¹²⁷ CEDO, cauza *Sporrong și Lönnroth c. Suediei*, cererile conexate nr. 7151/75 și 7152/75, hotărârea din 23 septembrie 1982, publicată în Seria A nr. 52, p. 26, par. 69.

din 1989 neputând răspunde noilor realități economice, iar pentru remedierea acestei probleme statul român a adoptat Legea nr. 17/1994, destinată să permită locatarilor să beneficieze de condiții adecvate de locuire.

În aprecierea Comisiei, interdicția de a evacua locatarii pentru expirarea contractului de închiriere nu a afectat alte motive ce ar fi permis obținerea aceluiași rezultat cu ajutorul forței publice, cum ar fi nerespectarea obligațiilor contractuale, neplata chiriei etc.

În speță, Comisia a remarcat că singurul motiv al cererii de evacuare era expirarea sau lipsa unui contract de închiriere privind apartamentul și că, deși reclamanta a fost nevoită să împartă un apartament de trei camere cu alte trei persoane, aplicarea dispozițiilor legale nu a fost disproporționată, întrucât s-a urmărit un scop legitim, având în vedere totodată și marja de apreciere acordată statelor contractante de art. 1 par. 2 din Protocolul nr. 1 (a se vedea, *mutatis mutandis*, cauza **Spadea și Scalabrino c. Italiei**¹²⁸).

Într-o cauză mai recentă, **Vinătoru c. României**¹²⁹, Curtea a constatat însă că Legea nr. 17/1994 prevedea nu numai obligația proprietarilor de a respecta contractele de închiriere cu foștii chiriași ai statului pentru o durată de 5 ani, ci și de a menține aceleași condiții contractuale, în special în legătură cu chiria care fusese stabilită de autorități după criteriile din Legea nr. 5/1973, fără a lua în considerare inflația foarte ridicată din anii '90. Din această cauză, reclamantul, care a fost pus în posesie în mod formal în 7 mai 1996, a primit chirie de la foștii locatari ai statului, timp de mai mult de 3 ani, o sumă lunară medie de 1.585 lei, care reprezenta 0,41 euro la începutul perioadei în discuție și 0,09 euro la sfârșit.

Curtea a reținut că, potrivit concluziilor unui raport de expertiză judiciară administrată de Tribunalul București, concluzii care nu au fost contestate de Ministerul Finanțelor, chiria lunară medie practică pe piața imobiliară pentru un singur apartament din imobil era de 861 de dolari.

Chiria efectivă impusă de Legea nr. 17/1994 reprezenta așadar aproximativ 0,03% din chiria practică pentru un apartament similar și 0,25% din salariul lunar mediu net la nivel național la acea vreme. Pe de altă parte, Curtea a reliefat că din decizia din 26 februarie 1998 a Consiliului General al Municipiului București rezultă că impozitul datorat de reclamant și de celălalt coproprietar se ridica în 1998 la aproximativ 53.530 lei, adică aproape de trei ori valoarea chiriei percepute în 1998 pentru apartament.

Curtea a apreciat că aceste cifre sunt relevante în privința nivelului extrem de scăzut al chiriei impuse reclamantului de către autorități în temeiul Legii nr. 17/1994. Această sumă nu permitea acoperirea cheltuielilor de întreținere și reparare sau impozitul datorat pentru apartament, fără a se mai pune problema unui profit pentru proprietar, căruia i se recunoștea însă prin art. 31 din Legea nr. 114/1996 dreptul la veniturile din locațiune (cauza **Ghigo c. Maltei**¹³⁰, par. 66, cauza **Urbárska Obec Trenèianske Biskupice c. Slovaciei**¹³¹, par. 143-144).

În fine, s-a considerat că sistemul creat de autoritățile naționale prin Legea nr. 17/1994, care fixa cuantumul chiriei la un nivel foarte scăzut, nu institua niciun mecanism care să permită proprietarilor să obțină, la nevoie, subvenții de la stat pentru a compensa ori atenua pierderile suferite cu întreținerea bunurilor și plata impozitelor, sau să obțină finanțări pentru eventuale reparații necesare, iar dacă nu, cel puțin să asigure posibilitatea măririi chiriei pentru a acoperi aceste cheltuieli (a se vedea, *mutatis mutandis*, cauza **Hutten-Czapska c. Poloniei**¹³², par. 224, și, *a contrario*, cauza **Mellacher și alții c. Austriei**¹³³, par. 55).

În plus, reclamantul a fost obligat să accepte o chirie lunară de circa 3.000 de ori mai mică decât cea medie practică pe piața imobiliară pentru un imobil similar. Dreptul de a se bucura de bunul său a fost restrâns în diverse feluri, în mod deosebit prin lipsa opțiunii în alegerea locatarului și a clauzelor contractului, care trebuia respectat în forma acceptată anterior de

¹²⁸ CEDO, cauza *Spadea și Scalabrino c. Italiei*, cererea nr. 12868/87, hotărârea din 28 septembrie 1995, publicată în Seria A nr. 315-B, p. 27, par. 39-41.

¹²⁹ CEDO, cauza *Vinătoru c. României*, cererea nr. 18429/02, hotărârea din 14 octombrie 2008, www.echr.coe.int.

¹³⁰ CEDO, cauza *Ghigo c. Maltei*, cererea nr. 31122/05, hotărârea din 26 septembrie 2006, www.echr.coe.int.

¹³¹ CEDO, cauza *Urbárska Obec Trenèianske Biskupice*

c. Slovaciei, cererea nr. 74258/01, hotărârea din 27 noiembrie 2007, www.echr.coe.int.

¹³² CEDO, cauza *Hutten-Czapska c. Poloniei*, cererea nr. 35014/97, hotărârea din 22 februarie 2005, www.echr.coe.int.

¹³³ CEDO, cauza *Mellacher și alții c. Austriei*, cererile nr. 10522/83, 11011/84 și 11070/84, hotărârea din 19 decembrie 1989, Seria A nr. 169.

autorități, dar și din cauza posibilităților limitate, chiar incerte, de a rezilia o convenție pe care nici nu o semnase.

Față de aceste considerente, Curtea a concluzionat că, dincolo de marja de apreciere recunoscută statului membru, restricțiile suportate de reclamant în perioada în discuție și, în mod deosebit, prin Legea nr. 17/1994, în legătură cu dreptul de folosință a bunului său, din pricina lipsei unui mecanism care să compenseze această sarcină, au fost de natură să rupă echilibrul just dintre protecția dreptului individului la respectarea bunurilor sale și cerințele interesului general.

▪ **Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului**

Contractele de închiriere pentru apartamentele din imobilele vizate de acest act normativ s-au prelungit, de drept, pe o perioadă de 5 ani de la data rămânerii definitive a hotărârii de restituire în natură a imobilului fostului proprietar sau altor persoane îndreptățite (moștenitori sau rude până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viață care locuiau la 22 decembrie 1989 cu chirie în imobil). Prorogarea a avut aplicabilitate numai în cazul chirieșilor care locuiau în același apartament cu persoana îndreptățită la restituirea în natură a întregului apartament. Acești chirieși pot fi evacuați mai devreme numai după acordarea efectivă a unei locuințe corespunzătoare de către autoritățile publice sau de către proprietar (schimb obligatoriu).

Chirieșii din imobilele ce nu se restituie în natură fostului proprietar sau moștenitorilor lui, care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc, continuă raporturile de închiriere, plătind chiria stabilită prin lege (a se vedea art. 7 alin. 1, art. 5 alin. 3 și art. 9 alin. 7 din Legea nr. 112/1995). Această din urmă prorogare - fiind fără termen - nu urmează totuși regimul juridic al denunțării unilaterale a contractului încheiat fără termen. Art. 1436 alin. 2 C.civ. se referă la lipsa termenului hotărât de către părți sau avut în vedere de părți la încheierea contractului, iar nu la intervenții legislative dispuse

ulterior încheierii contractului. De altfel, imobilul rămânând în proprietatea statului, problema nu se pune în practică.

▪ **O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chirieșilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe** ce a reglementat contractele de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, precum și cele folosite de așezămintele social-culturale și de învățământ, de partide politice, de sindicate și de alte organizații neguvernamentale, legal înregistrate, prelungite sau reînnoite conform Legii nr. 17/1994 și aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, cu incidență și asupra folosinței imobilelor dobândite prin contracte de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995 și desființate prin hotărâre judecătorească;

Astfel, durata contractelor de închiriere pentru suprafețele locative deținute de stat sau de unitățile administrative ale acestuia cu destinația de locuințe sau folosite de unități de învățământ, așezămintele social-culturale ori ca sedii de partide politice legal înregistrate, de sindicate sau de organizații neguvernamentale, aflate în curs de executare, s-a prelungit de drept pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a ordonanței. Această prelungire rămâne valabilă și în cazul redobândirii imobilelor respective de către foștii proprietari sau de moștenitorii acestora după intrarea în vigoare a ordonanței (art. 1 și art. 7). Tot pentru o perioadă de 5 ani s-a prelungit durata contractelor de închiriere pentru garajele proprietate de stat (art. 8).

Printr-o decizie de inadmisibilitate din 7 aprilie 2009 pronunțată în cauza **Marius Albin Marinescu c. României**¹³⁴, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a amintit că, potrivit unei jurisprudențe constante, noțiunea de "victimă" este o noțiune autonomă care trebuie interpretată independent de noțiunile din dreptul intern care privesc, spre exemplu, interesul sau calitatea pentru a acționa. Pentru ca un reclamant să se poată pretinde victimă a unei încălcări a Convenției, trebuie să fi fost personal sau direct afectat (cauza **Taura și alții c. Franței**¹³⁵). În

¹³⁴ CEDO, cauza *Marius Albin Marinescu c. României*, cererea nr. 4244/02, decizie de inadmisibilitate din 7 aprilie 2009, www.echr.coe.int. Reclamantul invocase faptul că refuzul curții de apel de a-i recunoaște persoanei juridice Biblion calitatea de așezământ social-cultural (ce i-ar fi permis să beneficieze de dispozițiile O.U.G. nr. 40/1999) ar fi adus o atingere

nejustificată drepturilor asociației pe care o înființase pentru a comunica idei și informații privind subiecte de interes general.

¹³⁵ Comisia Europeană a Drepturilor Omului, cauza *Taura și alții c. Franței*, cererea nr. 28204/95, decizia din 4 decembrie 1995, *Décisions et rapports* 83, p. 112.

speță, Curtea a admis că reclamantul, în calitate de fondator și asociat al persoanei juridice Biblion ar fi fost afectat de interpretarea dată de Curtea de Apel Alba Iulia articolului 4 din O.U.G. nr. 40/1999 și de efectele hotărârii pronunțate de aceasta în 30 octombrie 2000, care au condus la evacuarea Biblion, însă a constatat că instanțele interne au decis în urma unei analize atente a statutului acestei asociații că nu poate fi inclusă în categoria așezămintelor social-culturale la care se referă art. 4 din O.U.G. nr. 40/1999, fiind avute în vedere scopurile lucrative ale activității acesteia, iar nu – așa cum susținea reclamantul -, natura privată a capitalului sau forma de organizare.

Întrucât în cazul redobândirii proprietății și a privatizării se schimbă persoana locatorului, între noul proprietar și chiriaș (sau fostul chiriaș, care a cumpărat locuința în baza Legii nr. 112/1995, cumpărare desființată prin hotărâre judecătorească la cererea fostului proprietar, recunoscut de instanță - art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999) se încheie, la cererea chiriașului un nou contract de închiriere pe perioada prorogării legale, potrivit procedurii prevăzute în art. 9-10 din O.U.G. nr. 40/1999.

În legătură cu prorogarea legală, art. 13 din O.U.G. nr. 40/1999 prevede 12 ipoteze în care prelungirea (reînnoirea) contractelor de închiriere nu operează (de exemplu, chiriașul sau membrii familiei sale sunt proprietari ai unei locuințe corespunzătoare nevoilor familiei ori au înstrăinat o asemenea locuință după 1 ianuarie 1990, în aceeași localitate; chiriașul refuză nejustificat să preia locuința oferită în cadrul schimbului obligatoriu de locuință; săvârșește anumite fapte ce contravin obligațiilor locative etc.). Fără a intra în amănunte, menționăm că la lit. a din art. 13 al O.U.G. nr.40/1999 se precizează că în cazul contractelor de închiriere având ca obiect locuințe proprietatea persoanelor fizice - altele decât cele prevăzute la art. 2-7 redobândite de foștii proprietari sau de moștenitorii acestora ori dobândite prin privatizare - prorogarea legală nu se aplică. În cazul acestor locuințe, la expirarea termenului contractual, devine operant dreptul chiriașului la reînnoirea contractului de închiriere.

▪ **O.U.G. nr. 8/2004 privind prelungirea duratei unor contracte de închiriere**¹³⁶, ce a reglementat situația juridică a contractelor de închiriere, aflate în curs de executare la data intrării sale în vigoare, privind suprafețele locative cu destinația de locuințe (prelungire de drept pentru o perioadă de 5 ani) sau privind garajele din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale (prelungire la cererea chiriașilor pentru o perioadă de 3 ani);

Cu privire la evacuarea persoanelor dintr-o locuință a statului ce a făcut obiectul unui contract de închiriere al cărui termen a expirat, Curtea europeană s-a pronunțat în cauza **Ćosić c. Croației**¹³⁷, în sensul că pierderea locuinței de către o persoană este o formă extremă a ingerinței în dreptul la respectarea domiciliului. Orice persoană ce riscă o restrângere atât de gravă trebuie în principiu să poată cere unui tribunal independent să stabilească proporționalitatea și caracterul rezonabil al măsurii prin prisma art. 8 din Convenție (a se vedea *mutatis mutandis* cauza **Stanková c. Slovaciei**¹³⁸), chiar dacă, potrivit dreptului intern, dreptul său de a folosi un imobil s-a stins. Or, *deciziile autorităților naționale au fost întemeiate numai pe concluzia că reclamanta nu avea niciun drept pentru a ocupa apartamentul potrivit dreptului intern, fără a mai analiza proporționalitatea măsurii ce urma să fie aplicată, motiv pentru care s-a constatat încălcarea art. 8 din Convenție.*

▪ **OUG nr. 44/2009 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe**¹³⁹, care prevede că durata contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, reglementate de O.U.G. nr. 8/2004 privind prelungirea duratei unor contracte de închiriere, aprobată prin Legea nr. 219/2004, pentru care a operat tacita relocațiune, în condițiile prevăzute la art. 1437 C.civ., este de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

Se poate lesne observa că această prelungire nu privește și închirierea garajelor din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale care făcuse obiectul **O.U.G. nr. 8/2004. Pentru a opera trebuie îndeplinite condițiile**

¹³⁶ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 278 din 30 martie 2004, aprobată prin Legea nr. 219/2004 publicată în M. Of., Partea I, nr. 507 din 7 iunie 2004.

¹³⁷ CEDO, cauza *Katarina ĀEosić c. Croației*, cererea nr. 28261/06, hotărârea din 15 ianuarie 2009,

www.echr.coe.int.

¹³⁸ CEDO, cauza *Stanková c. Slovaciei*, cererea nr. 7205/02, hotărârea din 9 octombrie 2007, www.echr.coe.int.

¹³⁹ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 330 din 19 mai 2009.

art. 1437 C.civ., ca locatarul să rămână și să fie lăsat în posesie după expirarea termenului stipulat prin contractul de locațiune, considerându-se că locațiunea a fost reînnoită, efectele sale fiind determinate după dispozițiile relative la locațiunea fără termen.

3. Obligația de notificare a chiriașilor având în desfășurare un contract de închiriere cu statul

Există două raporturi juridice în care statul a intervenit prin măsuri de protecție: cele dintre foștii proprietari care redobândesc dreptul de proprietate asupra imobilelor preluate anterior de stat și chiriașii care au încheiat înainte de data restituirii contracte de închiriere cu *statul*, dar și cele dintre foștii proprietari și *cumpărătorii* (în baza Legii nr. 112/1995), al căror titlu este „desființat”.

Potrivit prevederilor art. 10 din O.U.G. nr. 40/1999, „(1) în vederea încheierii noului contract de închiriere, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență sau de la deschiderea rolului fiscal, după caz, proprietarul îi va notifica chiriașului sau fostului chiriaș, prin executorul judecătoresc, data și locul întâlnirii. Notificarea va fi comunicată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

(2) Chiriașul sau fostul chiriaș este obligat să comunice în scris proprietarului, cu confirmare de primire, cererea de a încheia un nou contract de închiriere, în termen de cel mult 30 de zile de la primirea notificării.

(3) În cazul în care chiriașul sau fostul chiriaș comunică proprietarului că nu cere să încheie un nou contract de închiriere, acesta este obligat să îi predea proprietarului locuința pe bază de proces-verbal, în termen de cel mult 60 de zile de la data notificării prevăzute la alin. (1). Nepredarea locuinței înăuntrul acestui termen îl îndreptățește pe proprietar să ceară în justiție evacuarea necondiționată a locatarilor, cu plata daunelor-interese, pe calea ordonanței președințiale.”

Conform prevederilor art. 11 din același act normativ, „(1) nerespectarea de către proprietar a dispozițiilor art. 10 alin. 1 atrage prelungirea de drept a contractului de închiriere anterior până la încheierea unui nou contract de închiriere. Neplata chiriei până la încheierea noului contract de închiriere nu poate fi invocată de proprietar ca motiv de evacuare a chiriașului sau a fostului chiriaș.

(2) Lipsa unui răspuns scris sau refuzul nejustificat al chiriașului sau al fostului chiriaș de a încheia un nou contract de închiriere în termen de 60 de zile de la primirea notificării îl îndreptățește pe proprietar să ceară în justiție evacuarea necondiționată a locatarilor, cu plata daunelor-interese, pe calea ordonanței președințiale.”

În practica judiciară¹⁴⁰, s-a reținut că la data restituirii imobilului (28 septembrie 2004), era în vigoare contractul de închiriere încheiat de Primăria Municipiului București cu chiriașii pârâți, pe o durată de 5 ani, până la data de 18 aprilie 2004 și prelungit prin actul adițional, în baza O.U.G. nr. 8/2004. Astfel, la data de 28 septembrie 2004, dată la care reclamanții au dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentului, contractul de închiriere dintre pârâți și stat se afla în desfășurare, el fiind deja prelungit prin efectele O.U.G. nr. 8/2004. Această prorogare legală a fost acordată de drept, în virtutea legii, deoarece la data intrării în vigoare a ordonanței de urgență menționate, raporturile locative contractuale se desfășurau între stat și chiriaș, iar *reclamantei nu i se recunoscuse încă dreptul de proprietate asupra locuinței*, dreptul ei fiind constituit ulterior, la data de 28 septembrie 2004, dată la care contractul de închiriere încheiat între pârâtă și Administrația Fondului Imobiliar și-a încetat efectele.

Prima problemă care se pune în speța amintită era aceea dacă pârâtul are sau nu dreptul de a beneficia în continuare de folosința locuinței în calitate de chiriaș, în baza unui contract de închiriere pe care proprietarul este obligat să îl încheie cu chiriașul.¹⁴¹

¹⁴⁰ Dec. civ. nr. 2016/R din 11.12.2007 pronunțată de Tribunalul București - Secția a III-a Civilă, nepublicată.

¹⁴¹ Printr-o decizie din 10 noiembrie 2006, citată în cauza **Tarik c. României**, Curtea de Apel București a statuat că un chiriaș care dispunea de un contract de închiriere prelungit *ope legis* până la data de 8 aprilie 2004 din cauza netrimiterii unei notificări, în conformitate cu O.U.G. nr. 40/1999, beneficiază, în lipsa repetată a unei astfel de notificări, de prelungirea contractului său de închiriere încă o dată pentru o perioadă de 5 ani, în

temeiul art. 14 din ordonanță, cu excepția cazului în care renunța la beneficiul acordat prin O.U.G. nr. 40/1999 sau în care ajungea la un acord cu proprietarul său în privința unei alte durate a contractului de închiriere. Într-o altă cauză, printr-o decizie din 18 aprilie 2006, Curtea de Apel București a statuat că, din cauza lipsei notificării în condițiile de fond și formă ale O.U.G. nr. 40/1999, contractul de închiriere respectiv era prelungit încă o dată pentru o perioadă de 5 ani.

În opinia noastră, pârâtul are dreptul la încheierea unui contract de închiriere cu proprietarul, care este obligat să încheie acest contract, în condițiile limitativ prevăzute de O.U.G. nr. 40/1999, inclusiv după data de 8 aprilie 2004, pentru următoarele motive.

Reținem în primul rând faptul că dispozițiile O.U.G. nr. 8/2004 nu reprezintă un act nou de reglementare a protecției juridice acordate chiriașilor, așa cum a fost O.U.G. nr. 40/1999, ci doar un act normativ de prelungire a unora dintre termenele de închiriere introduse sau prelungite (la rândul lor) de O.U.G. nr. 40/1999. Astfel, pentru nerespectarea dispozițiilor O.U.G. nr. 8/2004, instanța va apela tot la sancțiunile prevăzute de O.U.G. nr. 40/1999, ca și act normativ-cadru în materie, acesta fiind motivul pentru care apreciem că și în speța amintită, erau aplicabile dispozițiile O.U.G. nr. 40/1999 după data de 8 aprilie 2004.

Prin urmare, dispozițiile art. 13 din Legea nr. 10/2001, republicată, fac trimitere la dispozițiile O.U.G. nr. 40/1999 în sensul că „în cazul imobilelor restituite prin procedurile administrative prevăzute de prezenta lege sau prin hotărâre judecătorească sunt aplicabile prevederile privind contractele de închiriere cuprinse în O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare”.

Încălcarea dreptului de proprietate al reclamantei prin faptul că nu poate intra imediat în posesia apartamentului este justificată legal de O.U.G. nr. 40/1999, cu rol de protecție socială, iar actul normativ menționat păstrează un just echilibru între modul de exercitare a dreptului de proprietate și dreptul chiriașilor la un trai decent și la o locuință.

Aceasta deoarece statul are obligații atât față de proprietar, cât și față de chiriaș și a limitat pe o perioadă rezonabilă dreptul de folosință al bunului de către proprietar pentru ca problema locativă a chiriașilor să poată fi rezolvată.

Rezultă astfel, în mod neechivoc, faptul că pârâtul, în calitate de chiriaș într-un imobil ce a fost restituit în baza Legii nr. 10/2001, are dreptul la reînnoirea contractului anterior încheiat cu statul în condițiile generale prevăzute de O.U.G.

nr. 40/1999 și, în special, în baza art. 9 și următoarele din actul normativ menționat, care prevăd procedura încheierii contractului.

În cazul nerespectării de către proprietar a procedurii prevăzute de lege, contractul de închiriere anterior se prelungește de drept, conform dispozițiilor art. 11 din O.U.G. nr. 40/1999, astfel că, în baza acestui text de lege, pârâtul are dreptul de a locui în continuare în apartament, iar persoana prejudiciată pentru refuzul de a încheia contractul este proprietarul, care nu poate încasa chiria. În acest context, dispoziția de încetare a contractului de închiriere dintre stat și chiriaș, cuprinsă în titlul de proprietate al reclamantei emis de unitatea administrativă, este firească, în condițiile în care, în baza legilor în vigoare, noul proprietar este obligat să încheie un nou contract cu chiriașul (a se vedea în acest sens și dispozițiile art. 7 din O.U.G. nr. 40/1999).

Rezultă că reclamantii trebuiau să respecte prevederile art. 10 din O.U.G. nr. 40/1999, potrivit cărora, în vederea încheierii noului contract de închiriere, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență sau de la deschiderea rolului fiscal, după caz, proprietarul îi va notifica chiriașului sau fostului chiriaș, prin executorul judecătoresc, data și locul întâlnirii.¹⁴² Notificarea va fi comunicată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Chiriașul sau fostul chiriaș este obligat să comunice în scris proprietarului, cu confirmare de primire, cererea de a încheia un nou contract de închiriere, în termen de cel mult 30 de zile de la primirea notificării.

A doua problemă care se ridică în speță era dacă notificarea trimisă de reclamantii respecta exigențele cerute de actul normativ cu privire la conținutul notificării. Or, prin notificarea din 13.04.2007 reclamantii au pus în vedere pârâtului să elibereze imobilul în termen de 30 de zile de la primirea notificării, având în vedere că se dorește încetarea tacitei relocațiuni dintre părți. Potrivit dispozițiilor art. 10 din actul normativ menționat mai sus, notificarea trebuia făcută în vederea încheierii noului contract de închiriere, iar nu în vederea eliberării imobilului. Astfel, nefiind respectate prevederile art. 10 din O.U.G. nr. 40/1999, s-a reținut aplicarea sancțiunii din art. 11, respectiv prelungirea de drept a

¹⁴² Curtea de Apel Alba Iulia - Secția civilă, decizia nr. 340 din 14 aprilie 2006, Publicată în: "Buletinul

Jurisprudenței - Culegere de practică judiciară pe anul 2006, Curtea de Apel Alba Iulia".

contractului de închiriere anterior până la încheierea unui nou contract de închiriere.¹⁴³

3.1. Data nașterii obligației de notificare în cazul chiriașilor-cumpărători

Potrivit art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999, în cazul contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, și desființate prin hotărâre judecătorească, proprietarul recunoscut de justiție va încheia cu persoanele care au cumpărat locuința în baza Legii nr. 112/1995 și care o ocupă efectiv, la cererea acestora, un contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani.

Într-o opinie, se apreciază că prin folosirea termenului „desființat” legiuitorul a urmărit atât cazurile în care contractul de vânzare-cumpărare a fost anulat, cât și cazul admiterii acțiunii în revendicare formulate de fostul proprietar, întrucât s-a avut în vedere protejarea chiriașului-cumpărător în situația în care titlul pe care îl deține nu ar mai produce efecte juridice care să-i asigure folosința asupra spațiului.

În opinia noastră, prin noțiunea de contract „desființat” se poate avea în vedere numai contractul anulat prin hotărâre judecătorească irevocabilă, față de prevederea legală expresă și față de aspectul că obligarea noului proprietar la respectarea unui drept locativ este o limitare a exercițiului dreptului său de proprietate, iar limitările trebuie să fie prevăzute în mod expres și limitativ de lege.

Astfel, deși se creează o situație de inegalitate între cele două categorii de chiriași (pe de o parte, chiriașul cumpărător, cu contract anulat

irevocabil și pe de altă parte, chiriașul cumpărător față de care a fost admisă în mod irevocabil acțiunea în revendicare), nu se poate acoperi această injustețe legislativă prin extinderea unuia text limitativ, fără a fi încălcate alte principii de drept.¹⁴⁴

În practica judiciară au apărut opinii contradictorii cu privire la aplicabilitatea art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999 după data de 8 aprilie 2004, susținându-se că în prezent nu mai produce efecte.

Curtea Constituțională s-a pronunțat prin decizia nr. 711 din 24 octombrie 2006¹⁴⁵ asupra excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999, în motivarea căreia autorii susțineau că dispozițiile de lege criticate vin în contradicție cu prevederile art. 16 alin. 1 din Constituție, deoarece permit încheierea unui contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani numai persoanelor care au cumpărat locuința în baza Legii nr. 112/1995, nu și celor care, deși nu au figurat drept cumpărători ai locuinței, au avut totuși calitatea de membri de familie ai celui care a cumpărat respectivul imobil.

Prin deciziile nr. 742 din 26 octombrie 2006¹⁴⁶, nr. 314 din 29 martie 2007¹⁴⁷, nr. 357 din 17 aprilie 2007¹⁴⁸, nr. 761 din 18 septembrie 2007¹⁴⁹, nr. 473 din 6 mai 2008¹⁵⁰, nr. 90 din 20 ianuarie 2009¹⁵¹, nr. 266 din 24 februarie 2009¹⁵² Curtea Constituțională a păstrat aceeași jurisprudență în privința art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999, în sensul că legiuitorul a statuat că dreptul de a cere încheierea unui contract de închiriere este, în acest caz, un drept personal recunoscut numai titularilor contractelor de vânzare-cumpărare în baza Legii nr. 112/1995, iar dacă ar fi recunoscut și acelor persoane, care, deși nu au figurat drept cumpărători ai locuinței, au

¹⁴³ Dec. civ. nr. 2016/R din 11.12.2007 pronunțată de Tribunalul București - Secția a III-a Civilă, nepublicată.

¹⁴⁴ Aceeași terminologie este utilizată de legiuitor și în art. 50 alin. 2 și 3 din Legea nr. 10/2001, chiar și după modificarea intervenită prin Legea nr. 1/2009, publicată în M. Of., Partea I, nr. 63 din 3 februarie 2009. Cu toate acestea, există dispoziții care nu sunt încorporate în textul republicat al Legii nr. 10/2001 și care se aplică în continuare ca dispoziții proprii ale Legii nr. 247/2005 (art. 6), potrivit cărora „imobilele înstrăinate cu încălcarea prevederilor legale, obiect al unor acte juridice desființate prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, notificate potrivit art. 21 alin. 1 din Legea nr. 10/2001, republicată, se restituie în natură” (s.n.). Or, este evident că legiuitorul a avut în vedere numai repunerea în situația anterioară ca urmare a anulării

(„desființării”) actului, care ar permite ulterior „restituirea în natură” de către stat, iar nu revendicarea, care presupune primirea în posesie a imobilului de către proprietar direct de la neproprietar (chiriaș-cumpărător), în baza hotărârii instanței de admitere a acțiunii.

¹⁴⁵ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 973 din 5 decembrie 2006.

¹⁴⁶ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 979 din 7 decembrie 2006.

¹⁴⁷ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 283 din 27 aprilie 2007.

¹⁴⁸ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 325 din 15 mai 2007.

¹⁴⁹ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 717 din 23 octombrie 2007.

¹⁵⁰ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 446 din 13 iunie 2008.

¹⁵¹ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 133 din 3 martie 2009.

¹⁵² Publicată în M. Of., Partea I, nr. 276 din 28 aprilie 2009.

avut totuși calitatea de membri de familie ai celui care a cumpărat respectivul imobil, echilibrul dintre cele două categorii de persoane și dintre drepturile lor constituționale ar fi deteriorat, ajungându-se la situația în care proprietarul recunoscut de justiție nu ar mai putea să se bucure de atribuțiile dreptului său de proprietate.

Curtea a apreciat că statul, chemat să medieze conflictul locativ dintre proprietarul persoană fizică și chiriaș, a procedat corect, asigurându-i primului posibilitatea valorificării atributelor dreptului său de proprietate, îngrijindu-se totodată de protecția celui de-al doilea împotriva unor eventuale abuzuri, prin instituirea unor exigențe rezonabile fără a căror satisfacere chiriașul nu poate fi obligat să elibereze locuința. Instituirea de regimuri juridice diferite în situații care impun rezolvări diferite nu poate fi apreciată drept o încălcare a principiului egalității în fața legii și a prevederilor art. 16 din Constituție.¹⁵³

De asemenea, cu trimitere la decizia nr. 224 din 7 decembrie 1999¹⁵⁴, Curtea a statuat că legiuitorul este îndreptățit, stabilind conținutul și limitele dreptului de proprietate, să țină seama nu numai de interesele proprietarilor, ci și de cele ale chiriașilor, cărora trebuie să le asigure dreptul la o locuință, realizând un echilibru între cele două comandamente constituționale.

Față de claritatea textului în discuție și de jurisprudența Curții Constituționale, apreciem că norma juridică produce încă efecte și garantează chiriașilor-cumpărători vocația la încheierea unui contract de închiriere pentru spațiul pentru care încheiaseră contract de vânzare-cumpărare cu statul. În cazul în care apar conflicte între părțile implicate, instanța este cea care va decide cum trebuie asigurat echilibrul just dintre protecția dreptului individului la respectarea bunurilor sale și cerințele interesului general în domeniul locativ.

Obligația de a-i notifica pe chiriașii-cumpărători se naște la momentul rămânerii irevocabile a hotărârii judecătorești de desființare a contractului de vânzare-cumpărare, iar nu la data pronunțării sentinței nedefinitive, obligația - ca și dreptul corelativ - fiind afectată de o condiție suspensivă, respectiv desființarea irevocabilă a contractului de vânzare-cumpărare.

Printr-o interpretare sistematică și istorico-teleologică a art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999, raportat la art. 15 din Legea nr. 10/2001, rezultă că reactivarea drepturilor locative ale fostului chiriaș-cumpărător al cărui contract de vânzare-cumpărare a fost desființat irevocabil ulterior intrării în vigoare a O.U.G. nr. 40/1999, are loc începând cu data rămânerii irevocabile a hotărârii judecătorești de constatare a nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare.

În consecință, s-a stabilit că în cazul în care proprietarul nu își îndeplinește obligația legală, premisă pentru încheierea contractului de închiriere, impusă de prevederile art. 10 raportat la art. 15 din Legea nr. 10/2001, coroborate cu art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999, prelungirea de drept a contractului de închiriere operează din momentul rămânerii irevocabile a hotărârii judecătorești de desființare a contractului de vânzare-cumpărare, iar nu retroactiv, de la data intrării în vigoare a ordonanței, întrucât la acea dată recurenții dețineau locuința în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, desființat ulterior.

Într-o cauză privind desființarea contractului de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/1995, Tribunalul București, ca instanță de apel, a reținut că art. 2 din O.U.G. nr. 40/1999 prevede într-adevăr că termenul curge de la intrarea în vigoare a Ordonanței, însă art. 6 din aceeași ordonanță reglementează altă situație juridică decât cea prevăzută de art. 2, respectiv a persoanelor cărora le-a fost desființat contractul de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/1995, situație pentru care s-a menționat expres că "proprietarul recunoscut de justiție va încheia cu persoanele care au cumpărat locuința în baza Legii nr. 112/1995 și care o ocupă efectiv, la cererea acestora, un contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani". Față de această dispoziție legală, nu poate fi primită interpretarea, în sensul că termenul de 5 ani prevăzut de art. 6 curge de la momentul intrării în vigoare a Ordonanței, întrucât această interpretare ar încălca dispoziția legală care vorbește de "un contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani".

În recursul împotriva acestei hotărâri,¹⁵⁵ Curtea de Apel București a considerat că este

¹⁵³ Cu trimitere la decizia Curții Constituționale nr. 157 din 22 aprilie 2003, publicată în M. Of., Partea I, nr. 411 din 12 iunie 2003.

¹⁵⁴ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 76 din 21 februarie 2000.

¹⁵⁵ Curtea de Apel București - Secția a III-a civilă și pentru cauze cu minori și de familie, dec. civ. nr. 5 din 8 ianuarie 2007, nepublicată.

inacceptabil să se impună proprietarilor o obligație atât de grea ca aceea de a păstra locatarii în imobilul lor, mai mulți ani, în lipsa unei posibilități concrete și reale de a încasa o chirie. Esența contractului de închiriere o reprezintă plata chiriei, care în prezenta cauză nu se regăsește. Stabilind că în cauză au fost greșit aplicate dispozițiile art. 13 și art. 14 din O.U.G. nr. 40/1999, Curtea a admis recursul și, pe cale de consecință, acțiunea principală prin care s-a solicitat evacuarea pârâtei pentru lipsă de titlu.

Cu privire la contradicția aparentă dintre aceste două soluții, diametral opuse, vom face referiri pe larg la argumentele juridice prin lumina jurisprudenței CEDO, reținând deocamdată că nu se poate reține, în opinia noastră, o inaplicabilitate *de plano* a art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999, instanța având sarcina de a aprecia între cele două categorii de interese și între cele două categorii de patrimonii, pentru a nu se produce o încălcare a art. 1 din Protocolul 1 al Convenției.

3.2. Consecințele depășirii termenului (efectuarea notificării după expirarea termenului legal)

Se arată în practica judiciară că trebuie făcută o distincție: în cazul în care *s-a respectat procedura notificării*, iar părțile au ajuns la o înțelegere, devin aplicabile dispozițiile art. 14 și următoarele din O.U.G. nr. 40/1999, care reglementează expirarea termenului și reînnoirea contractului dintre proprietar și chiriaș, iar în cazul în care *nu s-a respectat procedura notificării*, iar contractul anterior (cel încheiat de chiriaș cu o altă persoană decât proprietarul actual) s-a prelungit în sensul art. 11 alin. 1, această prelungire durează cel mai târziu până la 8 aprilie 2004 sau până la încheierea unui nou contract de închiriere.

Astfel, s-a reținut¹⁵⁶ că reclamantii cumpărători ai unui imobil restituit în temeiul Legii nr. 10/2001 nu au respectat dispozițiile art. 9 și art. 10 din O.U.G. nr. 40/1999 (în vechea numerotare). Deși rolul fiscal fusese deschis încă din 2 septembrie 2003, notificarea a fost trimisă chiriașilor abia la 13 ianuarie 2004, deci cu depășirea termenului de 30 de zile. În aceste

condiții, prin nerespectarea art. 10 alin. 1, în temeiul art. 11, contractul de închiriere a fost prelungit de drept, până la încheierea unui nou contract de închiriere. Prin urmare, sancțiunea legală a nerespectării de către proprietar a procedurii de notificare este prelungirea contractului anterior, evident, în situația în care acesta expiră, dar numai până la încheierea unui nou contract de închiriere.

Se mai arată, pe de altă parte, că această prevedere trebuie coroborată cu principiul statuat în art. 2 din același act normativ, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 241/2001, care limitează protecția chiriașilor pe o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a ordonanței de urgență, deci până la 8 aprilie 2004. În cazul de față, nerespectarea de către proprietari a procedurii prevăzute de art. 10 alin. 1 ar fi avut ca efect menținerea efectelor contractului de închiriere încheiat de pârâți cu Primăria Municipiului București, cu termen până la 10 aprilie 2005, deci cu depășirea protecției legale oferite chiriașului.

Nu se poate reține argumentul pârâților, în sensul că prin nerespectarea procedurii de notificare, contractul anterior ar fi prelungit pentru încă 5 ani, până la 10 aprilie 2009. Astfel, pe de o parte, această interpretare ar fi contrară dispozițiilor exprese ale art. 11 alin. 1, potrivit cărora prelungirea contractului anterior se face până la încheierea unui nou contract, iar pe de altă parte, s-ar da posibilitatea ca din cauza unui viciu procedural, proprietarul să fie sancționat, *sine die*, cu pierderea unui atribut esențial al dreptului său, *usus*.

3.3. Conținutul notificării

În situația în care persoana juridică deținătoare a imobilului nu a comunicat chiriașului în scris cu confirmare de primire, în termen de 15 zile de la data procesului-verbal de restituire a locuinței, persoana noului proprietar, iar proprietarul nu a notificat chiriașului, prin executorul judecătoresc, data și locul întâlnirii, cererea de evacuare a fost respinsă ca neîntemeiată.

Astfel, s-a reținut¹⁵⁷ că, potrivit art. 10 alin. 1 din O.U.G. nr. 40/1999, în vederea încheierii

¹⁵⁶ Sent. civ. nr. 2855 din 16 februarie 2006, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București, citată în C. Nica, *Protecția chiriașilor prin OUG nr. 40/1999 și Legea nr. 10/2001*, p. 89-90.

¹⁵⁷ Dec. civ. nr. 365 din 19 martie 2002, Tribunalul Harghita, în *Culegere de practică judiciară pe anul 2002*, Ministerul Justiției, Ed. All Beck, București, 2003.

noului contract de închiriere, în termen de 30 de zile de la data înțrării în vigoare a ordonanței, proprietarul trebuia să notifice chiriașului, prin executor judecătoresc, data și locul întâlnirii. Această cerință a ordonanței nu a fost respectată de către proprietar, notificarea emisă la 27 noiembrie 2001 nefiind trimisă prin executorul judecătoresc. Este adevărat că reclamanta a notificat pârâții prin executorul judecătoresc la data de 11 octombrie 2001, anterior emiterii celei de-a doua notificări, numai că prin aceasta, chiriașii sunt somați în vederea părăsirii apartamentului până la data de 31 octombrie 2001, și nu în vederea întâlnirii pentru încheierea noului contract de închiriere. Proprietarul, somându-i pe chiriași să părăsească imobilul, nu a respectat procedura specială instituită de O.U.G. nr. 40/1999.

Într-o altă speță¹⁵⁸, s-a reținut că nu sunt îndeplinite cerințele legii prin notificarea chiriașului doar în ceea ce privește schimbul de locuințe, deoarece lipsește un element esențial, și anume intenția proprietarului de a încheia contract de închiriere. Prin urmare, constatând că nu au fost respectate toate cerințele impuse de art. 10 din O.U.G. nr. 40/1999, consecința este cea prevăzută de art. 11 din același act normativ, în sensul că acțiunea formulată de reclamant pe cale de ordonanță președințială, privind evacuarea necondiționată a pârâților, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Notificarea chiriașului în vederea încheierii contractului de închiriere se face prin executorul judecătoresc, însă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, cerința legală nefiind îndeplinită dacă notificările au fost comunicate prin agent procedural¹⁵⁹. S-a mai constatat că prin notificarea adresată pârâtei, reclamantul nu a stabilit locul întâlnirii, menționând domiciliul fratelui său, fără a indica însă adresa exactă unde urma a avea loc întâlnirea părților.

Contrar acestei opinii (minoritare, așa cum se constată într-o culegere de practică recentă în materie¹⁶⁰), se reține că efectuarea chiar de către executorul judecătoresc a procedurii de comunicare a notificării este o formalitate mai

completă decât cea a expedierii prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

Într-o altă speță¹⁶¹, s-a reținut însă că, deși nu s-a făcut dovada comunicării notificării adresate de reclamant pârâtei prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în raport de faptul că pârâta a răspuns chiar la această notificare, în termen util, instanța nu poate reține nerespectarea sub acest aspect a dispozițiilor art. 10, aceste prevederi legale instituite pentru protecția chiriașilor având ca finalitate siguranța cunoașterii de către aceștia a atitudinii proprietarului, dată fiind și sancțiunea aplicabilă în situația necomunicării unui răspuns la notificarea acestuia, în termen de cel mult 30 de zile de la primire.

Într-o speță¹⁶², s-a reținut că notificarea trimisă de reclamant nu cuprinde cererea pentru încheierea unui nou contract, cu fixarea datei și locului pentru acestea. Prin această notificare li se pune în vedere chiriașilor faptul că nu au solicitat încheierea unui nou contract și, drept urmare, să părăsească imobilul. Așa fiind, în temeiul art. 11 alin. 1, contractul pârâților este de drept prelungit până la încheierea noului contract. Legea este cea care instituie sancțiuni pentru proprietari și chiriași, constând în încheierea unui contract de închiriere, reglementând expres obligațiile și drepturile care le revin pentru aceasta, iar încălcarea acestora atrage prelungirea de drept a contractului, până la întrarea în legalitate.

Sub acest aspect, în altă cauză¹⁶³, s-a reținut că din analiza notificării emise de reclamantă, rezultă că aceasta a solicitat pârâților comunicarea numelor și prenumelor persoanelor care locuiesc efectiv la adresa în litigiu, calitatea acestora și veniturile nete lunare pe membru de familie locatar, în vederea perfectării unui contract de închiriere. S-a solicitat comunicarea acestor înscrisuri în termen de 10 zile de la data primirii notificării, această dată fiind cea de 04 septembrie 2006.

Prin notificarea nr. 509 N/13.09.2006, pârâții au răspuns că, în vederea încheierii contractului de închiriere, îi vor sta la dispoziție reclamantei

¹⁵⁸ Sent. civ. nr. 8364 din 1 noiembrie 2004 pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București, citată în C. Nica, *Op. cit.*, p. 99.

¹⁵⁹ C. Nica, *Op. cit.*, p. 99.

¹⁶⁰ C. Nica, *Op. cit.*, p. 108.

¹⁶¹ Sent. civ. nr. 8364 din 1 noiembrie 2004, C. Nica, *Op. cit.*, pag. 99.

¹⁶² Dec. civ. nr. 1289 din 7 iunie 2002 a Curții de Apel Cluj, cu notă critică, publicată în *Culegere de practică judiciară pe anul 2002*, Ministerul Justiției, Ed. All Beck, București, 2003.

¹⁶³ Dec. civ. nr. 402 R din 19.03.2007 pronunțată de Tribunalul București - Secția a III-a Civilă, nepublicată.

cu toate actele solicitate prin notificare la data și locul pe care îl va stabili aceasta, în vederea semnării acestuia în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 40/1999.

Ulterior, prin notificarea primită în 23 octombrie 2006, reclamanta a solicitat transmiterea documentelor și datelor amintite prin notificarea anterioară, întrucât acestea nu au fost trimise.

Rezultă că notificarea a fost trimisă în primul rând pentru încheierea contractului de închiriere, iar în subsidiar pentru efectuarea schimbului obligatoriu de locuință, astfel încât cererea de evacuare se încadrează în ipoteza prevăzută de art. 11 alin. 2 din O.U.G. nr. 40/1999.

Având în vedere că termenul de 60 de zile curge de la data de 04 septembrie 2006, fiind împlinit la data introducerii cererii de chemare în judecată (08 noiembrie 2006), rezultă că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 11 alin. 2 din O.U.G. nr. 40/1999.

4. Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului și raportarea acesteia la problema aplicabilității art. 6 din OUG nr. 40/1999

Prima cauză în care Curtea Europeană a Drepturilor Omului s-a pronunțat cu privire la convenționalitatea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999 a fost **Radovici și Stănescu c. României**¹⁶⁴, în care reclamantele invocau 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 în discuție.

Curtea a respins în această cauză o excepție de inadmisibilitate a cererilor invocată de Guvern din pricina neepuizării căilor de atac interne, respectiv neurmarea procedurii de evacuare bazată pe art. 24 din Legea nr. 114/1996, pentru neplata chiriilor timp de trei luni consecutive. Curtea a apreciat că eficiența unei astfel de proceduri, 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. A constatat, în această privință, că art. 11 alin. 1 teza finală din O.U.G. nr. 40/1999 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”. 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 illogic să se concluzioneze că reclamantele riscu să li se respingă o eventuală acțiune bazată pe art. 24 al Legii nr. 114/1996 din cauza lipsei calității de acționa.

Pe fondul plângerii, Curtea de la Strasbourg a reamintit că art. 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, cauza **James și alții c. Regatului Unit al Marii Britanii**¹⁶⁵).

Așa cum apreciasse anterior în legătură cu Legea nr. 17/1994 (cauza **Georgeta Robitu c. României**¹⁶⁶), Curtea a relevat că O.U.G. 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 art. 1 al Protocolului nr. 1 intră prin urmare în joc. A îmbrățișat 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

¹⁶⁴ Anterior citată.

¹⁶⁵ CEDO, cauza *James și alții c. Regatului Unit al Marii Britanii*, hotărârea din 21 februarie 1986, Seria A nr. 98, p. 29-30, par. 37, care reiterează în parte principiile enunțate de Curte în cauza *Sporrong și Lönnroth c. Suediei*, anterior citată; a se vedea de asemenea cauza

Broniowski contra Poloniei, cererea nr. 31443/96, hotărârea din 22 iunie 2004, Recueil des arrêts et décisions 2004-V, par. 134, sau cauza *Hutten-Czapska c. Poloniei*, anterior citată, par. 157).

¹⁶⁶ Anterior citată.

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 paragraful 2 al art. 1 din Protocolul 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*, **Immobiliare Saffi c. Italiei**¹⁶⁷ sau **Scollo c. Italiei**¹⁶⁸).

Or, Curtea nu a fost convinsă că ordonanța de urgență a Guvernului a instaurat o asemenea piedică pentru a evita riscurile de imprevizibilitate sau de arbitrar. Mai multe dispoziții ale ordonanței de urgență a Guvernului au atras în special atenția sa în această privință:

4.1. Asupra art. 11 alin. 1 din O.U.G. nr. 40/1999

În speța amintită, **Radovici și Stănescu c. României**, reclamantele nu au încheiat niciodată vreun contract de închiriere cu ocupanții imobilului lor, 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 (*a contrario*, cauza **Hutten-Czapska c. Poloniei**, anterior citată, par. 224).

Reclamantelor, cărora o sentință definitivă din 2 aprilie 1997 le-a retrocedat bunul, li s-a respins prima cerere de evacuare a ocupanților imobilului 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 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. 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.

Curtea a 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 articolul 10 alin. 1 din 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.

Or, aceasta a condus la imposibilitatea din partea reclamantelor, timp de mai mulți ani în care ordonanța intrase în vigoare, să ceară orice chirie – chiar și fiind plafonată de lege – ocupanților imobilului lor. Această situație se diferențiază de cea relevată de Curte în cauza **Hutten-Czapska c. Poloniei**, 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 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. 114/1996 indicată de Guvern, rambursarea costurilor de refacere a imobilului lor (după toate aparențele degradat în urma proastei utilizări a ocupanților), din moment ce respectiva lege reglementa în exclusivitate relațiile juridice contractuale stabilite între proprietari și locatari.

¹⁶⁷ CEDO, cauza *Immobiliare Saffi c. Italiei*, cererea nr. 22774/93, hotărârea din 28 iulie 1999, Recueil des arrêts et décisions 1999-V, par. 49 și 54.

¹⁶⁸ CEDO, cauza *Scollo c. Italiei*, cererea nr. 19133/91, hotărârea din 28 septembrie 1995, Seria A nr. 315-C, p. 55, par. 40.

În cauzele *Tarik c. României*¹⁶⁹ sau *Arsenovici c. României*¹⁷⁰, Curtea a reiterat faptul că, în anumite privințe, Legea nr. 17/1994 era lipsită de precizie, în special prin aceea că nu prevedea procedura în baza căreia foștii proprietari cărora li s-au restituit bunurile naționalizate după intrarea în vigoare a legii puteau să încheie contracte de închiriere cu foștii chiriași ai statului și nici nu conținea vreo prevedere de sancționare în caz de refuz al acestora de a-i recunoaște pe proprietari ca atare și de a încheia contracte de închiriere cu aceștia din urmă. Legea nr. 17/1994 nu numai că a prelungit cu 5 ani contractele de închiriere ale foștilor chiriași, dar a și menținut în această perioadă aceleași condiții contractuale precum cele stabilite de Legea nr. 5/1973, inclusiv criteriile de calcul al chiriei, fără a lua în considerare inflația puternică cu care se confrunta țara la data respectivă.

Ținând cont de circumstanțele speței și de jurisprudența sa în materie, Curtea a apreciat că nu se poate considera că intrarea în vigoare a OUG nr. 40/1999 a remediat situația reclamanților. În acest sens, a reamintit că a statuat deja că prevederile defectuoase și lacunele constatate în O.U.G. nr. 40/1999 în cazul proprietarilor care nu au trimis ocupanților apartamentului lor notificarea necesară în termenul prevăzut de ordonanță din cauza unor litigii nesoluționate cu aceștia i-au făcut pe proprietarii respectivi să sufere o sarcină disproporționată (cauza *Radovici și Stănescu c. României*, citată anterior, par. 88).

4.2. Asupra art. 13 lit. d din O.U.G. nr. 40/1999

Curtea a constatat¹⁷¹ că, deși 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, dispozițiile pertinente ale ordonanței 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. Această a doua versiune corespunde ipotezei susținute de reclamante în fața tribunalelor naționale, care – fiind sesizate de reclamante prin acțiuni de evacuare - au interpretat diferit noțiunea de "litigiu".

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 se concluzioneze că folosirea noțiunilor vagi sau insuficient caracterizate, precum aceea 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. 114/1996 și a putut lăsa loc incertitudinii în privința oportunității și necesității de a reînnoi 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 – 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 -, dispozițiile legale ce indică situațiile de excepție ce fac inoperantă regula prelungirii automate ar fi trebuit să fie în mod deosebit precise sau explicitate la nevoie de normele de aplicare. Aceasta ar fi permis să se elimine îndoiala asupra întinderii 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 și 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

CEDO a statuat că legiuitorul este îndreptățit, stabilind conținutul și limitele dreptului de proprietate, să țină seama nu numai de interesele proprietarilor, ci și de cele ale chiriașilor, cărora trebuie să le asigure dreptul la o locuință, realizând un echilibru între cele două comandamente constituționale.

¹⁶⁹ CEDO, cauza *Tarik c. României*, cererea nr. 75849/01, hotărârea din 7 februarie 2008, publicată în M. Of. nr. 890 din 29 decembrie 2008.

¹⁷⁰ CEDO, cauza *Arsenovici c. României*, cererea nr.

77210/01, hotărârea din 7 februarie 2008, www.echr.coe.int.

¹⁷¹ CEDO, cauza *Radovici și Stănescu c. României*, anterior citată.

Încheiate anterior, fără a explica totuși motivele pentru care îndepărtau excepția inspirată de reclamante din art. 13 lit. d din 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 ordonanței și modificat la cinci ani de Legea nr. 241/2001.

În fine, nimic din dosar nu lăsa 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.

În lumina celor de mai sus, Curtea a considerat că sancționarea proprietarilor care au omis să se conformeze condițiilor de formă prevăzute de ordonanța de urgență a Guvernului și 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, au făcut să apese asupra lor o sarcină specială și exorbitantă de natură să rupă echilibrul just dintre protecția dreptului individului la respectarea bunurilor sale și cerințele interesului general.

Sarcina socială și financiară pe care o presupun transformarea și reforma în domeniul locativ 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*, cauza **Hutten-Czapska c. Poloniei**), astfel că s-a încălcat articolul 1 al Protocolului nr. 1.

4.3. Asupra art. 31 și 32 din O.U.G. nr. 40/1999

În cauza **Burzo c. României**¹⁷² Curtea a constatat că reclamantul a primit, cel puțin pentru perioada cuprinsă între luna aprilie 1998 și luna

iunie 2000, o chirie lunară de circa 1,35 euro. A remarcat, potrivit sentinței definitive din 30 martie 2004 a Judecătoriei Cluj, că în special din cauza lipsei întreținerii și reparațiilor periodice precum și lipsei mijloacelor financiare pentru a investi în menținerea în stare bună a imobilului, casa respectivă, care era în stare bună în noiembrie 1997, nu mai era adecvată locuirii. Făcând trimitere la dispozițiile art. 31 din Legea nr. 114/1996 care precizează criteriile de respectat la calculul chiriei, Curtea a considerat că pot exista deci îndoieli că valoarea chiriei susmenționate, ce reprezenta circa 1% din salariul mediu net lunar pe economie, ar fi putut permite acoperirea măcar a cheltuielilor de întreținere și reparație precum și impozitele datorate pentru apartamentul respectiv, fără a discuta de obținerea vreunui profit (a se vedea, *mutatis mutandis*, cauza **Ghigo c. Maltei**¹⁷³).

Ea a constatat că Guvernul nu a prezentat elemente concrete nici pentru a demonstra că reclamantul dispunea de o posibilitate efectivă de a obține în cazul în speță o chirie mai ridicată, ce ar putea răspunde în general criteriilor stabilite de art. 31 din Legea nr. 114/1996, date fiind dificultățile de a avea informații asupra eventualelor venituri ale chiriașilor, nici pentru a demonstra eficiența procedurilor prevăzute de O.U.G. nr. 40/1999 în această privință.

4.4. Asupra art. 23 din O.U.G. nr. 40/1999

În cauza **Cleja și Mihalcea c. României**¹⁷⁴ respingerea acțiunii reclamantelor de evacuare a chiriașilor urmare a schimbului obligatoriu de locuințe a fost motivată în principal de imposibilitatea jurisdicțiilor de a impune unui terț încheierea unui contract de închiriere cu chiriașii, deoarece acesta nu și-a exprimat voința în mod suficient și conform articolului 23 alin. 3 din O.U.G. nr. 40/1999. Potrivit motivării instanțelor interne și susținerilor Guvernului în fața Curții europene, terțul trebuia să formuleze cerere de intervenție în interes propriu în procedură.

Cu privire la articolul 23 alin. 2 din O.U.G. nr. 40/1999, în forma sa modificată prin Legea nr. 241/2001¹⁷⁵, Curtea a observat că aplicarea acestei dispoziții de drept material apare ca o expresie a principiului aplicării

¹⁷² CEDO, cauza *Burzo c. României*, cererea nr. 75240/01, hotărârea din 4 martie 2008, definitivă la 04 iunie 2008.

¹⁷³ CEDO, cauza *Ghigo c. Maltei*, cererea nr. 31122/05, hotărârea din 26 septembrie 2006, par. 66,

www.echr.coe.int.

¹⁷⁴ CEDO, cauza *Cleja și Mihalcea c. României*, cererea nr. 77217/01, hotărârea din 8 februarie 2007, www.echr.coe.int.

¹⁷⁵ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 265 din 23 mai 2001.

imediate a legii noi, aplicare care poate fi considerată ca «prevăzută de lege», ținând seama de interpretarea dată de doctrină și de jurisdicțiile interne articolului 1 din C.civ. și articolului 15 par. 2 din Constituția României, în sensul că o lege nu este retroactivă când modifică pentru viitor o situație juridică deja apărută sau când suprimă efectele viitoare ale unei situații juridice apărute anterior intrării sale în vigoare¹⁷⁶. A remarcat totuși absența uniformității jurisprudenței interne pertinente¹⁷⁷ (paragrafele 30-32 din hotărâre).

Reiterând faptul că procedura intervenției în interes propriu a terțului nu este prevăzută de art. 23 alin. 3 sau de jurisprudența pertinentă, Curtea a subliniat 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 chiriașilor de a încheia contractul de închiriere în cauză cu terțul, 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, Curtea a observat că, în declarația sa, terțul promitent exprima fără rezervă faptul că acceptă să încheie contractul de închiriere «conform dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999».

Față de aceste observații, Curtea a reținut că interpretarea și aplicarea articolului 23 alin. 3 din

O.U.G. nr. 40/1999 de jurisdicțiile interne nu ar putea trece drept previzibile și ca asigurând un just echilibru între interesele prezente, constatând încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1.

Ca o adăugire la această concluzie, Curtea a mai observat că până la pronunțarea hotărârii Tribunalului București, care statua în ultimă instanță, exigențele din articolul 23 alin. 2 din O.U.G. nr. 40/1999 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 (90% din cele vechi neîndeplinind aceste condiții), ceea ce a condus la restrângerea considerabilă a posibilității pentru proprietari de a intra în posesia apartamentelor lor prin schimbul obligatoriu de locuințe, concretizată într-o protecție disproporționată a intereselor chiriașilor în detrimentul proprietarilor.

4.5. *Asupra art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999*

În cauze repetitive precum *Popescu și Toader c. României*¹⁷⁸, *Spanoche c. României*¹⁷⁹, *Oancea și alții c. României*¹⁸⁰, *Marcel Roșca c. României*¹⁸¹, *Maria Dumitrescu și Sorin Mugur Dumitrescu c. României*¹⁸²,

¹⁷⁶ Curtea Constituțională, decizia nr. 210 din 4 mai 2004, publicată în M. Of., Partea I, nr. 601 din 05 iulie 2004.

¹⁷⁷ Curtea de Apel București, Secția a III-a civilă, în decizia nr. 514 din 28 februarie 2001, publicată în: Revista Pandectele române, nr. 6/2002, p. 123 – 136 a reținut că „o situație juridică produce acele efecte care sunt prevăzute de legea civilă în vigoare la data producerii ei. În această situație, reclamanta a introdus acțiunea în evacuare la data de 8 septembrie 1998, fiindu-i aplicabile dispozițiile Legii nr. 17/1994 care prevedeau prelungirea contractelor de închiriere pe o durată de cinci ani. Faptul că procesul civil s-a prelungit și a intervenit O.U.G. nr. 40/1999 nu este de natură ca dispozițiile acestei ordonanțe să se aplice situației juridice născute sub imperiul altei legi.”

În hotărârea nr. 514 du 28 februarie 2001, Curtea de Apel București a respins o acțiune în evacuare a unui chiriaș, cu aplicarea legii nr. 17/1994, în vigoare la momentul introducerii acțiunii, în ciuda intrării în vigoare în timpul procedurii a O.U.G. nr. 40/1999, pertinentă în materie. Această hotărâre a fost criticată printr-o parte a doctrinei, sub motiv că O.U.G. nr. 40/1999 era aplicabilă în acea situație, în baza principiului aplicabilității imediate a unei noi legi civile.

În decizia civilă nr. 5310 din 16 iunie 2005, Înalta Curte

de Casație și Justiție a judecat cu privire la o acțiune în evacuare a unui chiriaș că existența și valabilitatea unui contract de închiriere trebuiau să fie examinate în funcție de momentul introducerii acțiunii și nu de situația chiriașului la judecarea recursului. În Hotărârea sa nr. 7017C din 21 octombrie 2002, Tribunalul Județean Constanța a considerat că acțiunea în justiție trebuia să fie examinată conform dreptului material în vigoare la momentul introducerii acesteia, chiar dacă pe durata procedurii intraseră în vigoare alte dispoziții legale pertinente în materie.

¹⁷⁸ CEDO, cauza *Popescu și Toader c. României*, cererea nr. 27086/02, hotărârea din 8 martie 2007, www.echr.coe.int.

¹⁷⁹ CEDO, cauza *Spanoche c. României*, cererea nr. 3864/03, hotărârea din 26 iulie 2007, www.echr.coe.int.

¹⁸⁰ CEDO, cauza *Oancea și alții c. României*, cererea nr. 5984/02, hotărârea din 29 iulie 2008, www.echr.coe.int.

¹⁸¹ CEDO, cauza *Marcel Roșca c. României*, cererea nr. 1266/03, hotărârea din 7 octombrie 2008, definitivă în 6 aprilie 2009, www.echr.coe.int.

¹⁸² CEDO, cauza *Maria Dumitrescu și Sorin Mugur Dumitrescu c. României*, cererea nr. 7293/02, hotărârea din 14 octombrie 2008, definitivă în 14 ianuarie 2009, www.echr.coe.int.

Kerekeş c. României¹⁸³, **Trifu c. României**¹⁸⁴, **Postolache c. României**¹⁸⁵ Curtea a considerat că nimic nu permite îndepărtarea de juris-prudența stabilită în cauza **Radovici și Stănescu c. României** și a constatat încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1.

Cu toate acestea, niciuna din cauzele analizate de Curtea de la Strasbourg nu a privit o ingerință datorată aplicării art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999, ceea ce ridică un semn de întrebare legitim cu privire la previzibilitatea acestui act normativ și la modul în care instanțele judecătorești ar trebui să încline balanța între drepturile sociale ale chiriașilor-cumpărători al căror titlu a fost desființat și dreptul de proprietate recunoscut prin hotărâre judecătorească al celui care solicită evacuarea.

Așa cum am precizat anterior, apreciem că norma juridică produce în continuare efecte în cazul contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995 și desființate (anulate) prin hotărâre judecătorească.

Cu privire la considerentele de neconvenționalitate prezentate la punctele anterioare, suntem de părere că sintagma “până la încheierea unui nou contract” din art. 11 alin. 1 din O.U.G. nr. 40/1999 nu este lipsită de remediu, deoarece nimic nu îl împiedică pe noul proprietar să reia procedura de notificare, cu respectarea legii, urmând ca în această situație să fie sancționați chiriașii de rea credință care nu răspund unei noi notificări.

Deoarece, din punctul nostru de vedere, ceea ce s-a urmărit prin legislația protecționistă, a fost împiedicarea noului proprietar de a evacua în mod arbitrar și imediat chiriașul cumpărător de bună credință, iar nu perpetuarea unei stări de încălcare a dreptului, având ca sursă chiar și un comportament reciproc de rea-credință (pe de o parte, proprietarul care nu respectă cerințele minimale prevăzute de lege pentru notificare, iar, pe de altă parte, chiriașul care profită de vinovația proprietarului).

În plus, art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999 prevede doar durata contractului ca element obligatoriu, nu și alte elemente (cuantumul chiriei, data și modul de plată etc.), acestea urmând a fi negociate între părți.

Potrivit art. 32 alin. 1 din O.U.G. nr. 40/1999, pentru locuințele proprietate particulară a persoanelor fizice și juridice prevăzute la art. 2 - 7, chiria se stabilește *prin negociere* între proprietar și chiriaș cu ocazia încheierii noului contract de închiriere.

Dispozițiile art. 32 alin. 2 raportat la art. 31, conform căruia „nivelul maxim al chiriei pentru locuințele prevăzute la art. 26 și terenul aferent acestora nu poate depăși 15% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie, iar în cazul în care venitul net lunar pe membru de familie se situează între venitul mediu net lunar pe economie și dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei lunare nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie” *nu-și vor putea găsi însă aplicarea*, având în vedere hotărârile Curții Europene a Drepturilor Omului pronunțate în cauzele **Vinătoru c. României** sau **Burzo c. României**.

Pentru a asigura un mecanism care să permită proprietarilor să obțină, la nevoie, subvenții de la stat pentru a compensa ori atenua pierderile suferite cu întreținerea bunurilor și plata impozitelor, se impune, *de lege ferenda*, extinderea dispozițiilor art. 34 din O.U.G. nr. 40/1999¹⁸⁶ la toate situațiile guvernate de acest act, fără distincție.

Astfel, nu se poate reține o inaplicabilitate *de plano* a dispozițiilor art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999, ci eventual se poate aprecia de la caz la caz, în funcție de condițiile în care părțile au avut sau nu posibilitatea efectivă să negocieze, dacă a existat sau nu o încălcare a prerogativelor dreptului de proprietate.¹⁸⁷

¹⁸³ CEDO, cauza *Kerekeş c. României*, cererea nr. 2736/02, hotărârea din 13 noiembrie 2008, definitivă în 13 februarie 2009, www.echr.coe.int.

¹⁸⁴ CEDO, cauza *Trifu c. României*, cererea nr. 1242/02, hotărârea din 25 noiembrie 2008, definitivă în 25 februarie 2009, www.echr.coe.int.

¹⁸⁵ CEDO, cauza *Postolache c. României*, cererea nr. 24171/02, hotărârea din 16 decembrie 2008, www.echr.coe.int.

¹⁸⁶ Conform acestui text legal, proprietarii ale căror locuințe sunt ocupate de chiriașii prevăzuți la art. 32 alin. 1, care plătesc o chirie mai mică decât chiria calculată

potrivit art. 26 - 30, sunt scutiți de impozitul pe clădire, teren și chirie pentru imobilul în cauză, pe durata contractului de închiriere respectiv. Prin art. 85 lit. r din O.G. nr. 7/2001, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 493/2002, prevederile referitoare la scutirea de impozit pe *chirie* de la art. 34 din O.U.G. nr. 40/1999 au fost însă abrogate.

¹⁸⁷ A se vedea o astfel de analiză într-o speță privind reînnoirea contractului de închiriere, Decizia civilă nr. 157/27 martie 2009 a Curții de Apel Alba, publicată în *Sinteză de practică judiciară – trimestrul I 2009*, p. 17.

Acest lucru se poate face numai printr-o analiză de la caz la caz, fie în cadrul acțiunii în evacuare, fie în cadrul unei acțiuni pentru majorarea chiriei întemeiată pe art. 35 din O.U.G. nr. 40/1999, analiză care însă depășește problema aplicabilității art. 6 din acest act normativ.

5. Invocarea drepturilor izvorâte din O.U.G. nr. 40/1999 pe calea contestației la executare. Inadmisibilitate

O problemă specifică acestei materii au reprezentat-o și contestațiile la executare pornite de chiriași împotriva executării silită începute de proprietari în temeiul hotărârilor judecătorești de revendicare rămase definitive și irevocabile.

Astfel, pe această cale, chiriașii-contestatori au invocat diferite drepturi locative izvorâte din O.U.G. nr. 40/1999, pe calea contestației la executare.

Așa cum în mod corect s-a reținut¹⁸⁸, potrivit prevederilor art. 399 C.pr.civ., „împotriva executării silită, precum și împotriva oricărui act de executare se poate face contestație de către cei interesați sau vătămați prin executare. De asemenea, dacă nu s-a utilizat procedura prevăzută de art. 281¹, se poate face contestație și în cazul în care sunt necesare lămuriri cu privire la înțelesul, întinderea sau aplicarea titlului executoriu, precum și în cazul în care organul de executare refuză să înceapă executarea silită ori să îndeplinească un act de executare în condițiile prevăzute de lege; nerespectarea dispozițiilor privitoare la executarea silită însăși sau la efectuarea oricărui act de executare atrage sancțiunea anulării actului nelegal; După ce a început executarea silită, cei interesați sau vătămați pot cere, pe calea contestației la executare, și anularea încheierii prin care s-a dispus investirea cu formula executorie, dată fără îndeplinirea condițiilor legale.”

Potrivit prevederilor art. 399 alin. 3 C.pr.civ., în cazul în care executarea silită se face în temeiul unui titlu executoriu care nu este emis de o instanță judecătorească, se pot invoca în contestația la executare apărări de fond împotriva titlului executoriu, dacă legea nu prevede în acest scop o altă cale de atac.

Or, titlul executoriu invocat în speță este reprezentat de sentința civilă nr. 1739/05.02.1998 pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 în dosarul nr. 16518/1998, rămasă irevocabilă.

Este evident că, în această situație, nu se mai pot face apărări de fond, legate de legalitatea sau temeinicia titlului executoriu. Or, motivul de contestație la executare legat de faptul că intimatul avea obligația de a încheia contract de închiriere cu contestatorii în temeiul art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999, deoarece contestatorii l-au notificat în acest sens pe intimat, iar acesta refuză să se conformeze dispozițiilor legale menționate, reprezintă tocmai o critică de legalitate și de temeinicie a hotărârii judecătorești care este pusă în executare. Ca atare, aceste apărări nu pot fi făcute pe calea contestației la executare.

În ipoteza în care contestatorii s-ar afla într-adevăr în situația reglementată de art. 6 și 9 C.pr.civ. și ar avea dreptul la încheierea unui contract de închiriere cu proprietarul, aceștia au posibilitatea legală de a formula o cerere de chemare în judecată prin care să solicite acest lucru; numai după obținerea unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile în acest sens – fie și pe calea cererii reconvenționale în litigiul privind desființarea titlului lor -, contestatorii ar putea opune acest aspect intimatului. Cât timp aceștia au doar un drept eventual, pe calea contestației la executare nu se pot face în mod valabil astfel de apărări.

6. Concluzie

Spre deosebire de dreptul comun al acțiunii în evacuare (reglementată de dispozițiile Legii nr. 114/1996), rezultă că această acțiune are un specific determinat în principal de existența unei preeminențe a drepturilor chiriașului în defavoarea celor ale proprietarului, justificate de necesitatea îndreptării consecințelor inechitabile ce ar decurge din exercitarea imediată de către noul proprietar a prerogativei sale de a cere intrarea în folosința efectivă a bunului.

Revine instanței obligația de a păstra proporționalitatea între interesele antagoniste aflate în discuție, iar condamnările anterioare în fața Curții Europene a Drepturilor Omului și evoluția bună a fondului imobiliar din ultimii ani, care asigură în prezent suficiente spații locative la prețuri accesibile, ne îndeamnă să afirmăm că – în lipsa unei legislații coerente și previzibile, cu un mecanism care să compenseze sarcina dificilă a restricțiilor suportate de proprietari – prerogativele dreptului de proprietate ar trebui să prevaleze, astfel încât să nu se mai ajungă la încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1.

¹⁸⁸ Dec. civ. nr. 1305 din 17.09.2007 pronunțată de Tribunalul București-Secția a III-a civilă, nepublicată.