

EXPUNERE DE MOTIVE

Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Articolul 1 din Primul Protocol Adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, încheiat la Paris la 20 martie 1952, prevede că *“Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale.”* și că *“Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.”*

De asemenea, articolul 17 din Carta Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene, proclamată la Strasbourg la 12 decembrie 2007, prevede că *“Nimeni nu poate fi lipsit de bunurile sale decât pentru o cauză de utilitate publică, în cazurile și condițiile prevăzute de lege și în schimbul unei despăgubiri juste acordate în timp util pentru pierderea pe care a suferit-o.”* Această formulare se regăsește, mai mult sau mai puțin exact, în majoritatea constituțiilor statelor europene și a legislațiilor interne din domeniul exproprierii.

Astfel, articolul 44 din Constituția României, intitulat *“Dreptul de proprietate privată”*, statuează la alin. (3) faptul că *“Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.”*, iar la alin. (6) prevede că *“Despăgubirile prevăzute în alineatele (3) și (5) se stabilesc de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergență, prin justiție.”*

Prin caracterul său puternic restrictiv, exproprierea este atingerea cea mai puternică care poate fi adusă dreptului de proprietate privată, fiind o excepție de la caracterul inviolabil al acesteia, motiv pentru care principiul dreptei și prealabilei despăgubiri la exproprierea pentru cauză de utilitate publică conferă titularilor de drepturi reale o serie de garanții esențiale, printre care:

- a) Faptul că pentru exproprierea unuia sau mai multor proprietari trebuie să existe o cauză de utilitate publică, aceasta reprezentând o aplicare a unui alt principiu conform căruia interesul public trebuie să prevaleze în raport cu interesele private.
- b) Faptul că acea cauză de utilitate publică trebuie să fie declarată astfel printr-un act normativ oficial (care poate fi lege, hotărâre de guvern sau hotărâre de consiliu județean,

în funcție de importanța obiectivului urmărit), emis pe baza unor cercetări și studii prealabile.

- c) Faptul că despăgubirea trebuie să fie stabilită printr-o expertiză profesionistă și imparțială care să indice valoarea reală de piață a imobilului supus exproprierii, să fie agreată în mod liber de ambele părți sau, în caz contrar, să fie stabilită prin hotărâre judecătorească definitivă.
- d) Faptul că despăgubirea trebuie să fie achitată efectiv persoanei afectate de expropriere anterior sau cel mai târziu la data exproprierii și în niciun caz ulterior evacuării acesteia din clădire sau a preluării terenului, după caz.

În România, norma generală în acest domeniu este Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, care prescrie o procedură conformă exigențelor de drept internațional și constituțional prezentate anterior. Potrivit acestui act normativ, pentru ca despăgubirea să fie atât dreaptă cât și prealabilă, statul și autoritățile administrației publice nu pot expropria și evacua imobile cât timp există litigii pendinte cu titularii de drepturi reale în privința cuantumului despăgubirilor, fiind obligate să aștepte soluționarea definitivă a acestor procese, să achite despăgubirile și să obțină încuviințare de la instanța judecătorească înainte de a putea acționa.

Pe de altă parte, în dreptul nostru intern există și o normă specială în acest domeniu, derogatorie de la dreptul comun, respectiv Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. Având în vedere importanța deosebită a realizării unor lucrări publice și consecințele negative ale amânării unor proiecte până la finalizarea definitivă a litigiilor cu titularii de drepturi reale, legea specială permite exproprierea și evacuarea imobilelor de la data consemnării despăgubirii stabilite unilateral de expropriator într-un cont deschis pe numele titularilor de drepturi reale, chiar dacă aceștia nu sunt de acord cu suma respectivă și demarează o acțiune în justiție din această cauză.

Așadar, dacă în cazul exproprierilor de drept comun supuse Legii nr. 33/1994 existența litigiilor având ca obiect cuantumul despăgubirilor are un efect suspensiv, exproprierile speciale supuse Legii nr. 255/2010 operează prin simpla consemnare a sumelor stabilite unilateral de expropriator în conturi deschise pe numele titularilor de drepturi reale. Această diferență de regim juridic, care limitează în mod semnificativ aplicarea principiului dreptei și prealabilei despăgubiri la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, poate fi justificată doar în parte prin necesitatea protecției superioare a interesului public în raport cu interesele private.

După cum vom arăta în continuare, Legea nr. 255/2010 conține o dispoziție neconstituțională preluată din norma specială anterioară, Legea nr. 198/2004 privind unele

măsurile prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale, pe care a abrogat-o la data intrării sale în vigoare.

În primul rând, învederăm că ambele legi au prevăzut că stabilirea despăgubirilor pe cale judecătorească se supune art. 21-27 din Legea nr. 33/1994, care statuează printre altele faptul că *"Despăgubirea acordată de către instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată."* Cu alte cuvinte, chiar dacă în urma judecății ar rezulta că valoarea reală de piață a imobilului expropriat este inferioară în raport cu despăgubirea stabilită de expropriator, acesta din urmă ar rămâne în continuare obligat să achite integral suma inițială.

Cu toate acestea, art. 19 alin. (11) din Legea nr. 255/2010 prevede următoarele: *"În cazul în care titularul sau unul dintre titularii dreptului real, aflați în concurs, nu este de acord cu despăgubirea stabilită, suma reprezentând despăgubirea se consemnează pe numele titularului sau, după caz, al titularilor. Despăgubirea va fi eliberată în baza cererii formulate în acest sens, însoțită de acte autentice sau de hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă de stabilire a cuantumului despăgubirii ori, după caz, de declarația autentică de acceptare a cuantumului despăgubirii prevăzute în hotărârea de stabilire a despăgubirii."*

Pe cale de consecință, despăgubirea este achitată anterior exproprierii și evacuării imobilului numai dacă titularii de drepturi reale acceptă prin declarație notarială suma stabilită unilateral de expropriator, care în majoritatea cazurilor reprezintă prețul de grilă notarială, mult inferior în raport cu valoarea reală de piață. Dacă însă titularii de drepturi reale nu sunt de acord cu despăgubirea stabilită și își rezervă dreptul de a o contesta în instanță, expropriatorul este liber să-i exproprieze și să-i evacueze din locuință fără să achite efectiv nicio contraprestație, consemnând banii într-un cont care rămâne blocat până când procesul se finalizează în mod definitiv.

În condițiile în care art. 21-27 din Legea nr. 33/1994, la care se face trimitere prin art. 22 alin. (3) din Legea nr. 255/2010, statuează că suma stabilită de expropriator trebuie plătită integral chiar și atunci când în justiție s-ar stabili definitiv că prețul corect al imobilului este mai mic, nu subzistă nicio justificare legală pentru care expropriatorul să nu elibereze efectiv această sumă chiar de la data exproprierii, ulterior urmând să mai achite o diferență dacă instanța ar decide că valoarea reală a imobilului este superioară, sau să nu mai achite nimic dacă instanța ar decide că valoarea reală a imobilului este egală sau inferioară.

În forma actuală, Legea nr. 255/2010 constrânge în mod abuziv pe titularii de drepturi reale să accepte sumele adeseori derizorii stabilite discreționar de expropriator, sub amenințarea evacuării din imobile fără nicio despăgubire efectivă până la finalizarea unui proces care poate dura 4-5 ani. Mai mult decât atât, nu se prevede nicio obligație a expropriatorului de a rambursa

persoanelor fizice și juridice evacuate cheltuielile suportate de acestea pentru relocarea bunurilor în alte imobile.

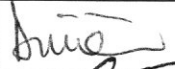
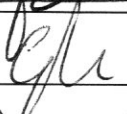
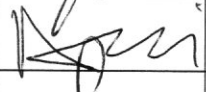
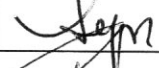
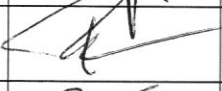
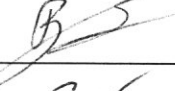
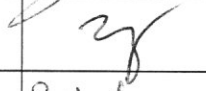
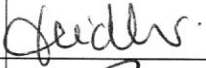
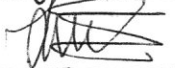
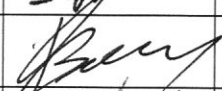
Sunt multe cazuri în care inclusiv titularii de drepturi reale care acceptă despăgubirea stabilită unilateral de expropriator și depun o declarație autentică în acest sens așteaptă între șase luni și un an pentru a le fi eliberată suma, deoarece Legea nr. 255/2010 nu impune niciun termen de soluționare a acestor cereri. Astfel, se ajunge la situația inadmisibilă în care chiar și persoanele care cedează acestui șantaj sunt despăgubite la mult timp după expropriere și evacuare.

Având în vedere motivele expuse mai sus, propunem adoptarea următoarelor amendamente:

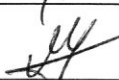
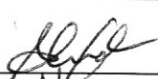
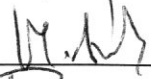
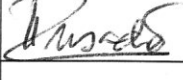
- a) Modificarea art. 19 alin. (11) astfel încât despăgubirea stabilită unilateral de expropriator să poată fi eliberată la cerere inclusiv titularilor de drepturi reale care nu sunt de acord cu cuantumul acesteia, anterior finalizării litigiului, cu condiția să își dovedească drepturile asupra imobilului expropriat în fața comisiei de verificare a dreptului de proprietate prevăzute la art. 18. Ulterior, dacă instanța le va da câștig de cauză și va stabili definitiv o despăgubire superioară, expropriatorul va achita doar diferența, iar în caz contrar nu va mai efectua nicio plată suplimentară.
- b) Modificarea art. 19 alin. (1) prin impunerea unui termen de 30 de zile în care expropriatorul să efectueze plata despăgubirii către titularii de drepturi reale. Având în vedere că în unele situații solicitanții depun insuficiente documente doveditoare, acest termen va curge doar de la data depunerii tuturor înscrisurilor solicitate de comisia de verificare a dreptului de proprietate prevăzută la art. 18.
- c) Introducerea unui nou articol, art. 21¹, prin care expropriatorul va fi obligat să ramburseze persoanelor fizice și juridice evacuate din imobilele expropriate contravaloarea cheltuielilor suportate pentru relocarea bunurilor acestora, cu condiția prezentării unor documente justificative precum facturi, chitanțe, ordine de plată, etc.

Adrian - Octavian Solomon 

LISTĂ SEMNĂTURI SUSȚINĂTORI
LEGEA PENTRU MODIFICAREA ȘI COMPLETAREA LEGII NR. 255/2010

NR.	PARLAMENTAR	SEMNĂTURĂ	PARTID
1.	DINICĂ SILVIA - MONICA		USR
2.	DEHELEAN SILVIU		USR.
3.	MIHAI GORIU		USR
4.	CLAUDIU IULIUS GAVRIL NASOI		USR
5.	LUPTESCU DEIMITRE		USR
6.	TUDOR RAZES PR		USR
7.	BOTIEZ MIHAI - CĂTĂLIN		USR
8.	BENGA TUDOR VLAD		USR
9.	STANCIU - VIATEU WILAN		USR
10.	SEDLER CRISTIAN GABRIEL		USR
11.	RODEANU BOGDAN IONEL		USR
12.	ZĂINEA CORNEL		USR
13.	DURUȘ VLAD EMANUEL		USR
14.	IURISNĂȚI CRISTINA		USR.
15.	VLAD SERGIU COSMIN		USR
16.	BULAI IULIAN		USR
17.	CHICHIRĂU COSETTE		USR
18.	PRUNĂ CRISTINA - MĂDĂLINA		USR
19.	BARNA ILIE DAN		USR
20.	DRULĂ CĂTĂLIN		USR.
21.	MOȘTEANU LIVIU - IONUȚ		USR

LISTĂ SEMNĂTURI SUSȚINĂTORI
LEGEA PENTRU MODIFICAREA ȘI COMPLETAREA LEGII NR. 255/2010

22.	ION ȘTEFAN - CRISTIAN		USR
23.	POPESCU NICOLAE - DANIEL		USR
24.	Ingurionu Ștefan Dumitru		USR
25.	Petri Florin Manole		PSD
26.	Adrian - Ocolan Ștefan		USR
27.	COLIBAN ALLEN		USR
28.	ABU-ATRA LĂCĂȚIA CORINA		USR.
29.	ALEXANDRESCU Vlad - Tudor		USR.
30.	PREȘA PRESADA FLORINA - RAUȚA		USR
31.			
32.			
33.			
34.			
35.			
36.			
37.			
38.			
39.			
40.			
41.			
42.			
43.			