

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1: Titlul actului normativ

**LEGE privind aprobarea ORDONANȚEI DE URGENȚĂ
pentru modificarea și completarea Legii nr.165/2013 privind măsurile pentru
finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor
preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România**

Secțiunea a 2-a Motivul emiterii actului normativ

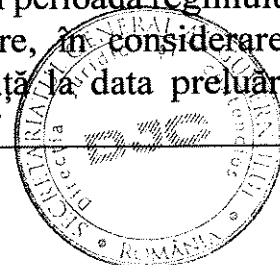
2.1 Sursa proiectului de act normativ

Ordonanța de urgență este inițiată de Ministerul Finanțelor și Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților (A.N.R.P.).

2.2 Descrierea situației actuale

Inițial, prin Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, legiuitorul a stabilit că evaluarea imobilului ce făcea obiectul deciziei de despăgubire se realiza prin aplicarea grilei notariale valabile la data intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013.

Ulterior, prin Ordonanța de urgență nr. 98/2016 pentru prorogarea unor termene, instituirea unor noi termene, privind unele masuri pentru finalizarea activităților cuprinse în contractele încheiate în cadrul Acordului de împrumut dintre România și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare pentru finanțarea Proiectului privind reforma sistemului judiciar, semnat la București la 27 ianuarie 2006, ratificat prin Legea nr. 205/2006, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, aprobată prin Legea nr. 111 din 19 mai 2017 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 98/2016 pentru prorogarea unor termene, instituirea unor noi termene, privind unele măsuri pentru finalizarea activităților cuprinse în contractele încheiate în cadrul Acordului de împrumut dintre România și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare pentru finanțarea Proiectului privind reforma sistemului judiciar, semnat la București la 27 ianuarie 2006, ratificat prin Legea nr. 205/2006, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, s-a efectuat o modificare a art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013, prin adăugarea sintagmei în considerarea caracteristicilor tehnice ale imobilului și a categoriei de folosință la data preluării acestuia, textul având următorul conținut normativ: „(6) Evaluarea imobilului ce face obiectul deciziei se face prin aplicarea grilei notariale valabile la data intrării în vigoare a Legii nr.165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare, în considerarea caracteristicilor tehnice ale imobilului și a categoriei de folosință la data preluării acestuia, și se exprimă în puncte. Un punct are valoarea de un leu.”



În prezent, ca urmare a modificărilor introduse prin Legea nr. 193/2021 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 72/2020 pentru suspendarea aplicării prevederilor art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România și instituirea unor măsuri tranzitorii, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.681 din 9 iulie 2021, evaluarea imobilelor pentru care se acordă despăgubiri se exprimă în puncte și se face prin aplicarea grilei notariale valabile pentru anul precedent emiterii deciziei de către Comisia Națională, în considerarea caracteristicilor tehnice ale imobilului și a categoriei de folosință la data preluării acestuia.

Prevederile art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013, astfel cum au fost modificate prin Legea nr. 111/2017 au făcut obiectul controlului de constituționalitate, iar prin Decizia nr. 43 din 18.02.2025, Curtea Constituțională a României (C.C.R.) a admis excepția de neconstituționalitate și a constatat că sintagma „în considerarea caracteristicilor tehnice ale imobilului și a categoriei de folosință la data preluării acestuia”, cuprinsă în dispozițiile art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, modificată prin Legea nr. 111/2017 de aprobare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 98/2016 pentru prorogarea unor termene, instituirea unor noi termene, privind unele măsuri pentru finalizarea activităților cuprinse în contractele încheiate în cadrul Acordului de împrumut dintre România și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare pentru finanțarea Proiectului privind reforma sistemului judiciar, semnat la București la 27 ianuarie 2006, ratificat prin Legea nr.205/2006, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, este neconstituțională.

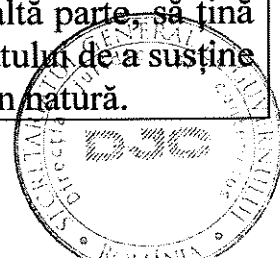
În acest moment, Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor (C.N.C.I.) se află în imposibilitatea de a mai emite decizii, fiind lipsită de instrumentul esențial, cel al evaluării imobilelor pentru care se propun despăgubiri.

Totodată, art. 1 alin. (1) din Legea nr. 165/2013 statuează că imobilele preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist se restituie în natură.

În aceste condiții, pentru apărarea intereselor foștilor proprietari și a interesului general al societății, privind soluționarea unitară și echitabilă a cererilor de retrocedare, fie prin restituirea în natură, fie prin acordarea de despăgubiri, este necesară instituirea unor proceduri unitare aplicabile la nivel național, menite să asigure continuarea procesului de restituire a imobilelor preluate abuziv.

2.3 Schimbări preconizate

Prezenta ordonanță de urgență are ca obiect de reglementare modificarea și completarea Legii nr. 165/2013, prin instituirea unor norme menite să simplifice procesul de restituire a imobilelor preluate abuziv, cu scopul de a contribui la finalizarea acestuia. Totodată se urmărește instituirea unor norme menite să păstreze un just echilibru între, pe de o parte, interesul beneficiarilor legilor cu caracter reparator dar care, în același timp, să evite îmbogățirea fără justă cauză, și, pe de altă parte, să țină seama de interesul general al societății și de capacitatea financiară a statului de a susține plata despăgubirilor, în situația în care bunul nu mai poate fi restituit în natură.



1. Prin prezentul proiect de act normativ se propune modificarea și completarea art. 1 alin. (1) din Legea nr. 165/2013, prin stabilirea procedurii privind restituirea în natură a imobilelor preluate abuziv.

Astfel, se stabilește un criteriu obiectiv și cantitativ, respectiv dacă sporul de valoare adus imobilului de către stat sau alte persoane depășește 50% din valoarea acestuia, imobilul este considerat substanțial modificat și, în consecință, este calificat juridic drept imobil nou.

În această situație, restituirea în natură nu mai este posibilă întrucât imobilul ce face obiectul restituirii nu mai corespunde în mod esențial cu imobilul preluat în mod abuziv de stat.

Rațiunea juridică a acestei reglementări este aceea de a proteja investițiile substanțiale realizate de către stat sau de către terți de bună-credință asupra unor bunuri imobile, de a evita situația în care fostul proprietar ar beneficia de un imobil care, în realitate, nu mai reflectă în mare măsură caracteristicile și configurația bunului preluat în mod abuziv, precum și de a respecta principiul echității și proporționalității în materie de reparare a abuzurilor regimului comunist.

Sporul de valoare este diferența dintre valoarea actuală a imobilului care face obiectul retrocedării și valoarea pe care acesta ar fi avut-o dacă rămânea în starea sa inițială (la data preluării abuzive).

Prin sintagma „spor de valoare” se înțelege creșterea valorii imobilului determinată de investițiile, modernizările, schimbările urbanistice sau de piață survenite după preluarea abuzivă. „Sporul de valoare” reprezintă, în esență, plusul de valoare adăugat imobilului după ce a fost preluat abuziv, prin investițiile realizate sau prin evoluției zonei în care acesta se află, și care nu se datorează proprietarului inițial, ci statului sau unor terți.

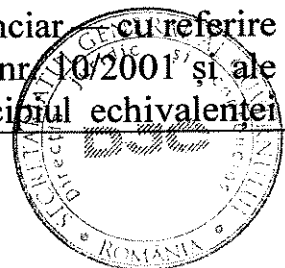
Norma propusă la art. 1 alin. (12) face trimitere la indicatorii tehnico - economici sau de urbanism care reprezintă o unitate de măsură sau un criteriu care reflectă valoarea, utilitatea și impactul terenului asupra mediului economic și social, fiind esențiali în planificare teritorială, cadastru, evaluare și dezvoltare durabilă.

Indicatorii de urbanism sunt acei parametri reglementați prin documentațiile de urbanism (PUG, PUZ, PUD) și prin Regulamentele locale de urbanism, care stabilesc condițiile de construire și de utilizare a terenurilor și construcțiilor.

Indicatorii de urbanism au rolul de a controla dezvoltarea urbană astfel încât aceasta să fie coerentă, sigură și compatibilă cu mediul social și natural. Totodată, indicatorii de urbanism sunt reguli cantitative și calitative prin care se determină ce, cât și cum se poate construi pe un teren. Aceștia asigură un echilibru între nevoia de dezvoltare și respectarea interesului public (circulație, spații verzi, sănătate, siguranță).

Depășirea pragului de 50% în privința adăugirilor aduse asupra unui imobil preluat abuziv reprezintă, din punct de vedere juridic, un criteriu obiectiv pentru calificarea acestuia ca imobil nou, ceea ce determină imposibilitatea restituirii în natură. Într-o atare situație, foștii proprietari sunt îndreptățiți exclusiv la măsuri reparatorii prin echivalent, în temeiul principiului proporționalității.

De asemenea, dispozițiile legale incidente în materia fondului funciar cu referire la terenurile cu destinație agricolă — precum și prevederile Legii nr. 10/2001 și ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 94/2000, consacră principiul echivalenței



valorice între imobilele preluate în mod abuziv de către stat și bunurile supuse restituirii sau compensării. De asemenea, aceste acte normative reglementează posibilitatea acordării unor despăgubiri bănești, în măsura în care valoarea îmbunătățirilor și a adăugirilor efectuate asupra imobilelor respective nu depășește limitele prevăzute de cadrul legal aplicabil.

Totodată, principiul unei reparații echitabile derivă și din jurisprudența constantă a C.E.D.O. și a instanțelor naționale, care au recunoscut legitimitatea recuperării investițiilor efectuate cu bună-credință, dar și din principiile generale ale dreptului civil, în special interdicția îmbogățirii fără justă cauză și principiul echității.

Recunoașterea dreptului ca statul să își recupereze contravaloarea investițiilor urmărește prevenirea îmbogățirii fără justă cauză a foștilor proprietari care ar beneficia de un imobil semnificativ îmbunătățit pe cheltuiala statului; asigurarea echilibrului între dreptul de proprietate al persoanelor îndreptățite și interesul public legat de gestionarea responsabilă a resurselor financiare ale statului; respectarea principiului proporționalității, consacrat și în jurisprudența C.E.D.O.

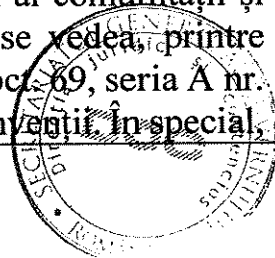
Dreptul statului sau al actualilor deținători de a-și recupera investițiile efectuate asupra unor imobile ce fac obiectul restituirii reprezintă o expresie a principiului echității și al protecției patrimoniului public. Acest drept este pe deplin compatibil cu reglementările naționale și internaționale în materie de protecție a dreptului de proprietate. El se exercită cu respectarea garanțiilor de legalitate, transparență și proporționalitate, având ca scop prevenirea îmbogățirii fără justă cauză și asigurarea unei repartizări echitabile a sarcinilor între stat și persoanele îndreptățite.

Pe de altă parte, nu poate fi ignorat faptul că, în contextul dezvoltărilor urbanistice promovate și realizate de către stat, au fost efectuate lucrări de îmbunătățire cu caracter permanent, de natură să sporească valoarea și utilitatea tuturor categoriilor de imobile, inclusiv a celor care fac obiectul unor reglementări cu caracter reparatoriu. Aceste îmbunătățiri, intrând în structura economică a imobilelor, trebuie avute în vedere în cadrul oricărei proceduri de evaluare, restituire sau acordare de despăgubiri.

În spețele în care bunurile au fost confiscate sau preluate fără respectarea dreptului de proprietate, iar asupra acestora au fost efectuate lucrări de modernizare, consolidare, extindere sau alte îmbunătățiri, beneficiarii acestor investiții trebuie, în conformitate cu principiile de echitate și dreptate, să suporte costurile aferente acestor lucrări, dacă nu există o justificare legală sau contractuală pentru păstrarea întregului beneficiu obținut.

Astfel, conform jurisprudenței, cei care pretind drepturi de proprietate asupra bunurilor preluate abuziv trebuie să restituie statului contravaloarea investițiilor realizate. Aceasta în condițiile în care cheltuielile au fost suportate din fonduri publice, în vederea realizării unor beneficii de interes general, și nu pentru uz personal sau de către deținător cu drept superficial. În acest sens, sunt relevante și hotărârile instanțelor europene, precum Cauza Ileana Lazar contra României, unde s-a statuat asupra obligativității ca beneficiarul lucrărilor să suporte contravaloarea investițiilor.

Curtea reamintește că o măsură de ingerință în dreptul la respectarea bunurilor trebuie să asigure un echilibru just între cerințele interesului general al comunității și imperativele protejării drepturilor fundamentale ale individului (a se vedea, printre altele, Sporrong și Lönnroth împotriva Suediei, 23 septembrie 1982, pct. 69, seria A nr. 52). Interesul de a asigura un astfel de echilibru este inerent întregii convenții. În special,



trebuie să existe un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul vizat de orice măsură care privează o persoană de proprietatea sa (Pressos Compania Naviera S.A. și alții împotriva Belgiei, 20 noiembrie 1995, pct. 38, seria A nr. 332). Echilibrul care trebui păstrat va fi distrus dacă individul vizat suportă o sarcină specială și exorbitantă (Străin și alții împotriva României, nr. 57001/00, pct. 44, CEDO 2005-VII).

De asemenea, această analiză se coroborează cu principiul reparației integrale, menit să repare prejudiciul suferit de stat și societate prin preluarea forțată a bunurilor și realizarea de investiții în folosul general, precum și cu dreptul fundamental la justiție și echitate, consacrate în dreptul intern și în dreptul european. În cazul în care beneficiarul sau solicitantul nu acoperă valoarea acestor investiții, se produce o situație de îmbogățire fără justă cauză, incompatibilă cu principiile de drept și cu obligațiile legale ale deținătorilor.

2. Prezentul proiect de act normativ vizează modificarea art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013, în sensul clarificării procedurii de evaluare a imobilelor în acord cu cele statuate de C.C.R. prin Decizia nr. 43 din 18.02.2025.

Astfel, textul propus va avea următorul conținut: ”(6) Evaluarea imobilelor pentru care se acordă despăgubiri se exprimă în puncte și se face prin aplicarea grilei notariale valabile pentru anul precedent emiterii deciziei de către Comisia Națională prin raportare la zona și categoria de imobil din localitatea respectivă și cu aplicarea criteriilor prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta lege.”

Pentru a respecta sarcinile trasate de Curte la paragraful 42 din Decizia nr. 43 din 18.02.2025, respectiv pentru a „reconfigura prevederile relevante în materie astfel încât să se realizeze corecția necesară pentru a reglementa soluții legislative adecvate în ceea ce privește criteriile de stabilire a cuantumului despăgubirilor” se impune a fi prevăzute soluții clare, concrete și unitare de aplicare a grilei notariale din anul anterior emiterii deciziei de compensare.

Așa cum reține și Curtea, „un astfel de demers este indispensabil în vederea stabilirii unui just echilibru între, pe de o parte, interesul persoanelor îndreptățite la obținerea de despăgubiri într-un cuantum rezonabil și satisfăcător, care să nu frizeze derizoriul, dar care, în același timp, să evite îmbogățirea fără justă cauză, și, pe de altă parte, să țină seama de capacitatea financiară a statului de a susține plata despăgubirilor.”

În jurisprudența având ca obiect dispozițiile din Legea nr. 165/2013, Curtea Constituțională a reținut în mod constant că prin Hotărârea-pilot din 12.10.2010, pronunțată în Cauza Maria Atanasiu și alții împotriva României, C.E.D.O. a luat act de faptul că procesul de acordare a despăgubirilor reprezintă un exercițiu de o dificultate deosebită și a lăsat statului român o marjă largă de apreciere în privința mijloacelor prin care să îndeplinească obligațiile juridice impuse și să garanteze respectarea drepturilor patrimoniale sau să reglementeze raporturile de proprietate.

Deși Legea nr.165/2013 și-a propus să ofere soluții care să confere eficacitate procesului de restituire al bunurilor preluate abuziv, asimilând și valorificând recomandările formulate de C.E.D.O. cu privire la această problemă în Hotărârea-pilot din 12.10.2010, pronunțată în Cauza Maria Atanasiu și alții împotriva României,



în ultimii ani, Curtea a constatat noi deficiențe în procedura de restituire sau compensare a proprietăților naționalizate în perioada comunistă, instituită prin această lege.

Sunt avute în vedere, în acest sens, atât Hotărârea C.E.D.O. din 08.11.2022, pronunțată în Cauza Văleanu și alții împotriva României, prin care Curtea a constatat încălcarea de către statul român a dreptului de proprietate al reclamanților, cât și Hotărârea privind reparația echitabilă din 07.01.2025, pronunțată în aceeași cauză, prin care Curtea a stabilit sumele pe care statul român trebuie să le plătească reclamanților cu titlu de prejudiciu material și cu titlu de costuri și cheltuieli.

Prezentul proiect de act normativ menține, în acord cele reținute de C.E.D.O., grila notarială ca instrument de evaluare a imobilelor pentru care se acordă despăgubiri, acesta fiind, de altfel, instrumentul utilizat de Curte în stabilirea sumelor reprezentând prejudiciu material în Hotărârea privind reparația echitabilă din 07.01.2025.

„(...)Curtea ia notă de argumentele Guvernului (rezumate supra, la pct. 86 și 87) în sprijinul utilizării grilelor notariale întocmite în conformitate cu art. 111 alin. (5) din Codul fiscal și cu dispozițiile legale relevante (supra, pct. 77-80) ca instrument principal de calcul al despăgubirii datorate reclamanților implicați în procedurile de restituire. Aceasta consideră că este esențial ca acest sistem de evaluare să se bazeze și să continue să se bazeze pe date colectate în timp real de experți specializați de pe piața imobiliară relevantă, care sunt prelucrate și transpuse în rapoarte transparente, actualizate în mod regulat (anual), ușor accesibile și relativ ușor de utilizat.” (paragraful 112 din Hotărârea de reparație echitabilă pronunțată în data de 07.01.2025 în Cauza Văleanu și alții împotriva României).

Totodată, „(...)Curtea reiterează că statul se bucură de o marjă largă de apreciere în alegerea mijloacelor adecvate care trebuie utilizate în ordinea sa juridică internă pentru a se achita de obligația care îi revine în temeiul art. 46 din Convenție de a alege, sub supravegherea Comitetului de Miniștri, măsurile generale care trebuie adoptate în ordinea lor juridică internă pentru a pune capăt încălcării constatate de Curte și pentru a repara pe cât posibil efectele (a se vedea pct. 268 din hotărârea principală). Cu toate acestea, Curtea subliniază într-o notă pozitivă măsurile semnificative, inclusiv modificările legislative, luate de statul pârât în ultimii ani, menite să remedieze, cel puțin parțial, problemele structurale legate de mecanismul de restituire (a se vedea și pct. 269 din hotărârea principală, precum și supra, pct. 71-74), astfel de modificări completând garanțiile introduse prin Legea nr. 165/2013 și validate a priori de Curte în Preda și alții împotriva României (citată anterior)” (paragraful 113 din Hotărârea de reparație echitabilă pronunțată în data de 07.01.2025, în Cauza Văleanu și alții împotriva României).

Reglementarea propusă prin prezentul proiect de act normativ se încadrează în limitele trasate de C.E.D.O. dar și în limitele trasate de C.C.R., prin Decizia nr. 43/18.02.2025.

Astfel, se propune eliminarea sintagmei „în considerarea caracteristicilor tehnice ale imobilului și a categoriei de folosință la data preluării acestuia” din cuprinsul art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013, se păstrează ca instrument de evaluare a imobilelor grila notarială valabilă pentru anul anterior emiterii deciziei prin luarea în considerare



a valorilor maxime prevăzute și sunt stabilite criteriile unitare, la nivel național, de aplicare a grilei notariale.

La elaborarea criteriilor de evaluare stabilite în Anexa la prezentul proiect de act normativ s-au avut în vedere indicațiile trasate de C.E.D.O. la paragraful 114 din Hotărârea de reparație echitabilă pronunțată în data de 07.01.2025, în Cauza Văleanu și alții împotriva României, respectiv „(...)autoritățile interne implicate în procedurile de restituire relevante ar trebui să ia în considerare elemente precum starea bunului (de exemplu, localizarea și caracteristicile tehnice) la data deciziei de acordare a despăgubirii(...)”.

În prezent, grilele notariale au criterii diferite de stabilire a valorii imobilelor, criterii care, în unele cazuri, conduc la valori diferite pentru același tip de imobile. Concret, la stabilirea valorii construcțiilor din județe precum Mureș, Harghita, Cluj, Sălaj, Bistrița, Satu Mare, Hunedoara ș.a. nu sunt prevăzuți coeficienți de corecție în funcție de vechimea acestora, în timp ce în cazul imobilelor din municipiul București și județe precum Timiș, Constanța ș.a. există astfel de coeficienți de corecție. La stabilirea valorii terenurilor, grilele notariale aferente municipiului Timișoara, Cluj Napoca, Oradea, Constanța etc. au stabilit valori unitare diferite în funcție de suprafața acestora, iar în grilele aferente municipiului București, Bacău, Ploiești, Brașov un astfel de criteriu nu este prevăzut, însă sunt prevăzuți anumiți coeficienți de corecție, în funcție de categoria de folosință a terenului.

Din aceste motive, soluția echitabilă este ca, în procesul de stabilire a despăgubirilor, criteriile de aplicare a coeficienților de corecție, acolo unde este cazul, să fie unitare, prin luarea în considerare a categoriei de folosință actuale a imobilelor (astfel cum a indicat Curtea).

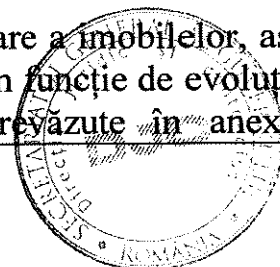
Pentru a se evita o îmbogățire fără justă cauză, este necesar să se facă deosebiri ținând cont de suprafața terenurilor, de categoria de folosință a acestora, de perioada în care au fost edificate construcțiile, de materialele folosite la edificarea lor și de destinația acestora.

Reglementarea modului de stabilire a cuantumului despăgubirilor trebuie să fie realizată în mod clar, coerent și previzibil, iar criteriile de evaluare trebuie să fie reglementate într-un mod echitabil, astfel încât să fie respectat și principiul egalității, al proporționalității și al protecției așteptărilor legitime pentru toți beneficiarii.

Această modificare elimină inechitățile produse de criteriile de evaluare stabilite prin grilele notarilor publici și face ca modul de stabilire al despăgubirilor să devină accesibil și predictibil pentru toate părțile implicate în procesul de restituire, respectiv statul român, prin Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților, cetățenii cărora i se adresează și instanțele de judecată, acolo unde este cazul, fiind respectat și principiul legalității, în context constituțional, prin asigurarea unor norme de drept intern suficient de accesibile, precise și previzibile în aplicarea lor.

De asemenea, pentru a asigura caracterul echitabil al despăgubirilor pe care statul le acordă foștilor proprietari deposezați, se impune adoptarea unui set de criterii general-valabile pentru tot teritoriul României.

Soluția propusă are în vedere prețul orientativ de tranzacționare a imobilelor, așa cum este prevăzut în grilele notariale, care se actualizează anual, în funcție de evoluția pieței imobiliare, la care se aplică criteriile de evaluare prevăzute în anexă,



asemănătoare cu metodele utilizate pentru elaborarea actualelor grile notariale la nivelul județelor.

Pentru evitarea inechităților rezultate din modalitățile diferite de elaborare a grilelor, exterioare voinței legiuitorului și puterii executivului, care pot influența valoarea despăgubirilor acordate și pot pune în pericol capacitatea statului de a finaliza în mod onorabil procesul de restituire, prin prezenta măsură se asigură utilizarea unor criterii de evaluare identice, aplicabile pentru toate imobilele care se circumscriu în aceeași categorie, caracteristicile fiecărui imobil solicitat fiind evaluate în funcție de cele mai recente grile notariale.

La stabilirea coeficienților de corecție s-a avut în vedere o medie a acestora, astfel cum au fost prevăzuți în grilele notariale din 2013 până în prezent.

Coeficienții de corecție utilizați reprezintă multiplicatori sau factori de ajustare, aplicați la valoarea de bază a unui imobil (teren, apartament, casă) pentru a reflecta în mod corect valoarea de piață orientativă, ținând cont de localizare (zonă centrală, semicentrală, periferică, rurală), dotări și finisaje, vechimea și starea construcției. Astfel, coeficienții au rolul de a corecta valoarea medie de referință pentru ca aceasta să fie apropiată de realitatea pieței.

Coeficienții utilizați au fost stabiliți prin extragerea acestora din studiile de piață ale notarilor publici în funcție de criteriile comune identificate în acestea. Având în vedere neuniformitatea structurii și conținutului studiilor de piață din România și a nivelului ridicat de granularitate a informațiilor, a fost necesară identificarea unor indicatori comuni care să asigure un mod unitar de stabilire a valorilor calculate pentru despăgubiri.

Stabilirea coeficienților de corecție prevăzuți în Anexă a fost realizată cu respectarea art. 44 alin. (1), teza a doua din Constituția României, potrivit căruia, conținutul și limitele dreptului de proprietate, precum și creanțele asupra statului sunt stabilite prin lege.

Criteriile astfel stabilite în anexă vizează instituirea unor mecanisme de evaluare unitare și predictibile aplicabile la nivel național pentru aceleași tipuri de imobile.

Pentru locuințele construite înainte de anul 1977, se aplică un coeficient de corecție de 0,7.

Astfel, la evaluarea imobilelor construcții se va avea în vedere un singur coeficient de corecție pentru vechimea acestora. Diferențele de preț dintre construcții în funcție de vechimea acestora sunt justificate nu doar prin criterii economice, ci și prin norme juridice relevante care vizează regimul tehnic, fiscal și de conformitate al imobilelor. Construcțiile mai vechi sunt evaluate la un preț mai redus decât cele noi, în principal din cauza gradului de uzură, a necesarului de reparații sau modernizări, precum și a diferențelor privind conformitatea cu standardele actuale în materie de construcții și urbanism. Conform Codului civil, construcțiile sunt supuse unui proces natural de degradare, iar proprietarul are obligația de a menține bunul în stare de folosință. Art. 907 C. civ. stipulează că „proprietarul este obligat să întrețină bunul astfel încât să nu aducă atingere drepturilor celorlalți”. Această obligație presupune, în cazul construcțiilor vechi, un efort mai mare de întreținere, reparații capitale sau consolidare, costuri care se reflectă în diminuarea valorii de piață a imobilului.



Anul 1977 a fost luat ca an de referință deoarece au avut loc anumite modificări și ajustări influențate de noile standarde edilitar-tehnice, evoluția tehnologică și politicile de industrializare și eficientizare a procesului constructiv. În perioada respectivă s-a accentuat utilizarea materialelor moderne, adecvate noilor cerințe de durabilitate, siguranță și fiabilitate, precum și de conformitate cu normele de protecție a mediului, fapt ce a condus la extinderea utilizării betonului armat, prefabricatelor din beton, a oțelului și a altor materiale industrializate și standardizate.

De asemenea, s-au introdus și reglementări care vizau controlul calității și durabilității materialelor, în vederea creării unor construcții mai rezistente și mai eficiente din punct de vedere termic și fonic. Materialele tradiționale, precum zidăria din cărămidă aparentă sau piatră naturală, au continuat să fie folosite, însă într-un cadru tehnic și normativ mai riguros, aliniat cu standardele naționale și internaționale.

În prezent, grila notarilor publici din municipiul București prevede valori diferite pentru construcțiile edificate înainte și după 1977, iar diferența medie între aceste valori este de aproximativ 30%.

Pentru construcțiile edificate din materiale care nu au avut la baza un proces chimic sau termic, se aplică un coeficient de corecție de 0,5.

Prezentul proiect reglementează și situația stabilirii valorii construcțiilor edificate din materiale diferite, reglementând un singur coeficient de corecție pentru imobilele edificate din materiale care nu au avut la bază un proces chimic sau termic.

Această reglementare este necesară întrucât valoarea unei construcții este influențată semnificativ de calitatea și tipul materialelor utilizate, aspect recunoscut inclusiv în cadrul normelor juridice care reglementează domeniul construcțiilor. Potrivit Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, realizarea unei construcții trebuie să respecte cerințele fundamentale privind durabilitatea, siguranța și eficiența energetică. Materialele de construcție utilizate trebuie să fie omologate și conforme cu standardele tehnice în vigoare, iar utilizarea unor materiale superioare calitativ determină nu doar o mai bună performanță a clădirii, ci și o valoare de piață mai ridicată.

Spre exemplificare, grila notarilor publici din Alba Iulia prevede faptul că pentru casele de locuit cu pereți exteriori din lemn sau paieantă valoarea se reduce cu 50% față de valoarea pentru casele de locuit construite.

Pentru suprafețele din construcții care nu au destinație de spații de locuit (cu excepția balconului), se aplică un coeficient de corecție de 0,1.

Pentru spații comerciale, se aplică un coeficient de corecție de 1,2.

Pentru spații industriale, se aplică un coeficient de corecție de 0,8.

Pentru spații comerciale sau industriale edificate din materiale care nu au avut la bază un proces chimic sau termic, se aplică un coeficient de corecție de 0,2.

Pentru suprafețele din construcții care nu au destinație de spații comerciale / industriale, se aplică un coeficient de corecție de 0,1.

Un alt criteriu pe care îl uniformizează prezentul proiect act normativ este cel referitor la destinația construcțiilor.

Destinația construcției reprezintă un criteriu esențial în determinarea valorii de piață a unui imobil, având implicații atât economice, cât și juridice. Construcțiile cu destinație comercială sunt evaluate la valori superioare față de cele cu destinație rezidențială sau



de anexe gospodărești, întrucât generează venituri directe și sunt supuse unor regimuri funcționale și fiscale distincte.

Potrivit Codului fiscal – Legea nr. 227/2015, construcțiile sunt impozitate diferențiat în funcție de utilizarea lor: imobilele cu destinație comercială sau nerezidențială sunt supuse unor cote mai ridicate de impozitare, ceea ce reflectă o valoare de bază mai mare. Anexele gospodărești sunt construcții cu funcție auxiliară, destinate desfășurării unor activități gospodărești (depozitare, adăpostire, garare etc.) și nu au caracter de locuință sau utilizare independentă. Din punct de vedere fiscal, ele sunt evaluate la o valoare mai mică decât construcțiile principale din cauza materialelor modeste, duratei de viață reduse și importanței funcționale secundare. Potrivit grilei notarilor publici din municipiul București, pentru imobilele situate în aceeași zonă, valoarea de evaluare a spațiilor comerciale este, în medie, cu aproximativ 20% superioară celei a locuințelor, iar pentru spațiile industriale, în medie, cu 20% inferioară. Grila notarilor publici din Craiova prevede faptul că pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) etc. valoarea este estimată la 10% din valoarea finală.

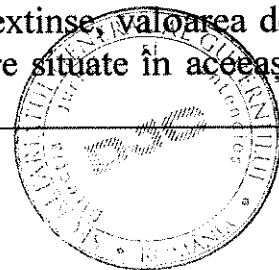
Pentru terenurile intravilane - „curți construcții”, valoarea despăgubirilor se stabilește prin utilizarea valorii maxime prevăzute în grila notarilor publici aferentă anului anterior emiterii deciziei de către C.N.C.I. pentru terenurile ocupate de construcții, cu aplicarea următorilor coeficienți de corecție:

- a) pentru suprafețele care depășesc 1.000 mp, se aplică un coeficient de corecție de 0,8;
- b) pentru suprafețele care depășesc 5.000 mp, se aplică un coeficient de corecție de 0,5;
- c) pentru suprafețele care depășesc 10.000 mp, se aplică un coeficient de corecție de 0,2.

În cazul terenurilor aflate în intravilan și care au destinația „curți construcții”, prezentul proiect de ordonanță stabilește coeficienți de corecție în funcție de suprafața acestora.

În practica economică și juridică se constată că terenurile cu suprafețe extinse sunt tranzacționate, în mod frecvent, la un preț pe metru pătrat mai redus comparativ cu cele de dimensiuni mai mici. Acest aspect este justificat de obligațiile legale pe care le presupune transformarea unui astfel de teren într-un imobil construibil sau utilizabil potrivit cerințelor urbanistice actuale. Terenurile cu suprafețe mari presupun o serie de investiții obligatorii pentru a fi transformate într-un activ funcțional din punct de vedere juridic și urbanistic. Aceste investiții includ elaborarea PUZ-urilor, introducerea utilităților, parcelarea, intabularea individuală și obținerea autorizațiilor și sunt, în mod firesc, anticipate de piață printr-un preț mai mic pe unitatea de suprafață, reflectând riscurile, efortul financiar și timpul necesar dezvoltării.

Spre exemplificare, grila notarilor publici din Cluj-Napoca prevede valori mai mici pentru terenurile care au o suprafață mai mare de 1.000 m.p., iar diferența medie între aceste valori este de aproximativ 20%. Conform grilei notarilor publici din Cluj-Napoca, pentru terenurile nedotate cu utilități și având suprafețe extinse, valoarea de evaluare este de aproximativ 20% din valoarea terenurilor similare situate în aceeași zonă, cu suprafețe până la 1.000 m.p. și dotate cu utilități.



Pentru terenurile agricole din intravilanul localității care au altă categorie de folosință decât cea de „curți construcții”, valoarea despăgubirilor se stabilește prin utilizarea criteriilor de la punctul nr. II 1, cu aplicarea următorilor coeficienți de corecție:

- a) pentru terenurile arabile, se aplică un coeficient de corecție de 0,5;
- b) pentru vii / livezi, se aplică un coeficient de corecție de 0,7;
- c) pentru pășune/fânețe, se aplică un coeficient de corecție de 0,2;
- d) pentru teren forestier, se aplică un coeficient de corecție de 0,3;
- e) pentru terenurile neproductive/alte categorii, se aplică un coeficient de corecție de 0,1.

Pentru terenurile agricole din extravilanul localității, valoarea despăgubirilor se stabilește prin utilizarea valorii din grila notarilor publici. În situația în care în grilele notarilor nu sunt prevăzute valori diferite în funcție de categoria de folosință, la valoarea de teren agricol, se vor aplica următorii coeficienți de corecție:

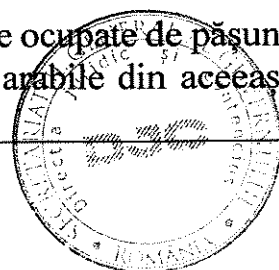
- a) pentru terenurile arabile, se aplică un coeficient de corecție de 1;
- b) pentru vii, se aplică un coeficient de corecție de 1,4;
- c) pentru livezi, se aplică un coeficient de corecție de 1,2;
- d) pentru pășune/fânețe, se aplică un coeficient de corecție de 0,6;
- e) pentru terenurile neproductive/alte categorii, se aplică un coeficient de corecție de 0,2.

În cazul terenurilor agricole coeficienții de corecție au fost stabiliți în funcție de destinația productivă a acestora. Valoarea terenurilor agricole variază în funcție de destinația productivă a fiecărui lot – arabil, vie, livadă, pășune sau fâneță – deoarece fiecare categorie implică un regim juridic, economic și funcțional distinct. Potrivit Legii fondului funciar nr. 18/1991, terenurile agricole sunt clasificate pe categorii de folosință, iar această clasificare influențează direct valoarea de piață și fiscală a terenului. Terenurile arabile au cea mai mare valoare, întrucât permit culturi variate având o productivitate superioară. Viile și livezile presupun investiții inițiale ridicate, dar aduc venituri regulate și sunt apreciate în zone viticole sau pomicole. În schimb, pajiștile pășunile și fânețele au o valoare inferioară, deoarece utilizarea lor este limitată, iar randamentul economic este mai scăzut. Valoarea terenurilor forestiere este inferioară terenurilor agricole productive, întrucât valorificarea lor economică se limitează la exploatarea controlată a masei lemnoase. Și valoarea terenurilor neproductive este semnificativ mai mică decât a celor agricole productive, întrucât nu generează venit și nu pot fi utilizate economic fără investiții semnificative.

Pentru terenurile agricole, conform prevederilor din OUG 72/2020, se aplică deja o corecție de 50% din valoarea pentru terenurile din categoria „curți-construcții”.

Spre exemplificare, potrivit grilei notarilor publici din Vrancea, prețul terenurilor ocupate de viță de vie este estimat cu aproximativ 20% mai mare decât cel al terenurilor arabile din aceeași zonă. Conform grilelor notarilor publici din Prahova, terenurile ocupate de viță de vie sunt evaluate cu aproximativ 30% mai ieftin decât cele din categoria „curți-construcții”.

Grila notarilor publici din Timiș, prevede valori pentru terenurile ocupate de pășuni este estimat cu aproximativ 20% mai mic decât cel al terenurilor arabile din aceeași zonă.



În grila notarilor publici din Timiș, se prevede ca valoarea terenurilor cu interdicție totală de construire se va calcula la 10% din valoarea stabilită pentru celelalte categorii de folosință.

Conform grilei notarilor publici din județul Iași, valorile terenurilor forestiere sunt stabilite la aproximativ 70% mai mici față de valorile terenurilor din categoria „curți-construcții” din aceeași zonă.

În grila notarilor publici din Arad, se prevede ca valoarea terenurilor cu interdicție totală de construire se va calcula la 10% din valoarea stabilită pentru celelalte categorii de folosință.

În concluzie, pentru a evita discrepanțele și pentru a consolida transparența în procesele de evaluare, prezentul proiect de ordonanță de urgență uniformizează și adaptează coeficienții de corecție regăsiți în grilele notariale și stabilește criterii obiective și previzibile în stabilirea valorii imobilelor.

3. Prezentul proiect de act normativ urmărește inclusiv modificarea și completarea cadrului normativ în vigoare, prin adoptarea unor norme prin care se clarifică și se detaliază modalitatea și procedura de valorificare a deciziilor de compensare emise în temeiul Legii nr. 165/2013.

În forma sa inițială, Legea nr.165/2013 prevăzuse două mecanisme distincte de valorificare a punctelor pe care persoanele îndreptățite le obțineau ca urmare a soluționării dosarelor de despăgubire de către C.N.C.I, în două momente diferite.

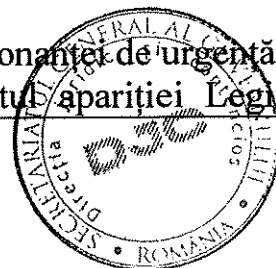
Într-o prima etapă, care ar fi trebuit să înceapă de la 1 ianuarie 2016, titularii/dobânditorii de puncte puteau achiziționa imobile dintr-un Fond național, la licitația publică națională. Acest fond fusese instituit de legiuitor prin Legea 165/2013 și se dorea a fi o alternativă utilă și necesară în finalizarea procesului de restituire a proprietăților confiscate în mod abuziv de regimul comunist.

Fondul național ar fi trebuit să se constituie, inițial, din terenuri agricole care nu făceau obiectul restituirii în natură, aflate în proprietatea privată a statului și în administrarea Agenției Domeniilor Statului și, ulterior, putea fi completat cu alte imobile proprietate a statului, la propunerea instituțiilor publice deținătoare.

A doua etapă, care a început de la 1 ianuarie 2017, a prevăzut posibilitatea de valorificare a punctelor și în numerar. În această procedură, la solicitarea titularilor de puncte, Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților urma să emită, pe parcursul a 7 ani consecutivi, titluri de plată.

Prin Legea nr.111/2017 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 98/2016 pentru prorogarea unor termene, instituirea unor noi termene, privind unele măsuri pentru finalizarea activităților cuprinse în contractele încheiate în cadrul Acordului de împrumut dintre România și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare pentru finanțarea Proiectului privind reforma sistemului judiciar, semnat la București la 27 ianuarie 2006, ratificat prin Legea nr. 205/2006, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, au fost abrogate toate articolele referitoare la licitațiile de imobile din Fondul Național.

În cadrul procedurii parlamentare de dezbatere și aprobare a ordonanței de urgență, Parlamentul, plecând de la estimările inițiale făcute la momentul apariției Legii



nr.165/2013, potrivit căreia valoarea despăgubirilor care ar fi urmat să fie plătite de statul român ar fi fost de 36 miliarde lei, a aprobat unele modificări.

Astfel, constatând că Fondul național nu era încă operațional, cu șanse reduse de a putea reprezenta efectiv o alternativă la despăgubire, prin actul normativ mai sus menționat, s-a stabilit că singurul mecanism de despăgubire să fie valorificarea punctelor în numerar. Mai mult decât atât, Parlamentul a redus numărul de tranșe anuale de la 7, așa cum se prevăzuse inițial, la 5.

În procedura stabilită de Legea nr.165/2013, Statul Român a plătit, până în prezent, despăgubiri în cuantum de aproximativ 17,25 miliarde lei.

În aceste condiții, având în vedere obligația Guvernului de a conduce politica fiscal-bugetară în mod prudent pentru a gestiona resursele și obligațiile bugetare, precum și riscurile fiscale de o manieră care să asigure sustenabilitatea poziției fiscale pe termen mediu și lung, precum și predictibilitatea politicii fiscal-bugetare pe termen mediu, în scopul menținerii stabilității macroeconomice, se impun modificări în procedura de valorificare a punctelor în numerar.

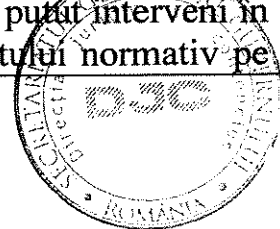
Astfel, având în vedere impactul financiar major asupra bugetului de stat, intervenit și ca efect și al schimbărilor legislative survenite în ceea ce privește modalitatea de evaluare a imobilelor pentru care se acordă despăgubiri, se impune modificarea numărului de tranșe, de la 5 la 7.

De asemenea, pentru egalitate de tratament, se impune introducerea unor norme similare celor prevăzute în cuprinsul art. 24 din Legea nr.165/2013 și pentru dobânditorii de puncte. Această măsură se impune întrucât din totalul de 23 miliarde de lei, despăgubiri stabilite în perioada 2013-2025, peste 3 miliarde de puncte au fost tranzacționate și au ajuns în patrimoniul unor persoane fizice/juridice, altele decât cele ale căror proprietăți au fost confiscate în perioada regimului comunist.

Totodată, pentru a acorda persoanelor îndreptățite posibilitatea de a-și materializa dreptul într-o perioadă de timp mai scurtă, menținând, totodată, un just echilibru cu interesul general al societății, se dorește instituirea unui mecanism prin care despăgubirile să fie plătite, ca urmare a opțiunii exprese a persoanelor îndreptățite, într-o singură tranșă, într-un procent de 40% din totalul drepturilor stabilite prin deciziile de compensare emise de către Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor. Acest procent este similar cu valoarea medie la care punctele de despăgubire au fost tranzacționate până în prezent de către foștii proprietari.

Nu în ultimul rând, având în vedere modificările propuse în ceea ce privește majorarea numărului de tranșe, se dorește introducerea unui mecanism de actualizare a sumelor datorate de statul român pentru beneficiarii de despăgubiri. Astfel, se propune ca în cazul tranșelor șase și șapte cuantumul acestora să fie actualizate cu indicii de creștere a prețurilor de consum pentru mărfuri nealimentare pentru perioada cuprinsă între emiterea titlului de plată aferent tranșei cinci și ultimul titlu de plată. Suma rezultată în urma actualizării se include în ultimul titlu de plată pe care Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților îl emite.

Inițiativa Guvernului nu este animată de elemente de oportunitate, ci de urgența reglementării domeniului vizat prin prisma costurilor sociale ce ar fi putut interveni în lipsa acestei măsuri. Astfel, opțiunea Guvernului în promovarea actului normativ pe



această cale se întemeiază, în mod obiectiv, pe urgența reglementării rezultând tocmai din eventualele consecințe profund negative ce ar apărea în lipsa ei, urmărindu-se:

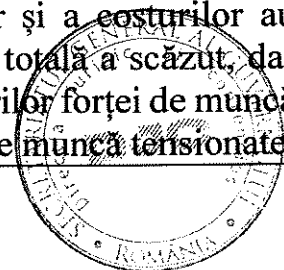
Consolidarea sustenabilității finanțelor publice ale României pentru perioada 2025-2027 și perioada următoare cu încadrarea în valoarea prevăzută în TFUE privind deficitul bugetar de 3% din PIB și înscrierea datoriei publice pe o traiectorie descendentă sub 60% din PIB pe orizontul de referință;

asigurarea unei traiectorii de ajustare a deficitului bugetar având ca punct de pornire un deficit bugetar ESA estimat la 7% din PIB pentru anul 2025, de 5,7% în anul 2027 și ca punct de sfârșit anul 2031 un deficit bugetar de 2,5% din PIB, când acesta se va încadra în valoarea deficitului de 3% prevăzută de TFUE pentru a diminua riscurile la adresa stabilității macroeconomice.

România face obiectul unei proceduri aplicabile deficitelor excesive din anul 2020. La 3 aprilie 2020, Consiliul a adoptat, în temeiul articolului 126 alineatul (6) din TFUE, Decizia (UE) 2020/509 privind existența unui deficit excesiv în România ca urmare a unei nerespectări planificate, în 2019, a criteriului deficitului prevăzut în TFUE și a emis o recomandare, în temeiul articolului 126 alineatul (7) din TFUE, cu scopul de a pune capăt situației de deficit public excesiv până cel târziu în 2022. Având în vedere contracția profundă a activității economice ca urmare a pandemiei de COVID-19, Consiliul a adoptat, în iunie 2021, în temeiul articolului 126 alineatul (7) din TFUE, o 18 recomandare revizuită adresată României de a pune capăt situației de deficit excesiv până cel târziu în 2024.

Dacă în anii 2021 și 2022 România a reușit să se încadreze în nivelurile stabilite pentru deficitul bugetar prin calendarul de consolidare fiscală, în anul 2023 s-a înregistrat un deficit ESA de 6,5%. Această deviere se explică în primul rând prin creșterea susținută și puternică a cheltuielilor publice, impulsionată în principal de transferurile sociale, de cheltuielile cu bunurile și serviciile și de cheltuielile de capital. Nivelul deficitului total înregistrat în 2023 a fost afectat și de plățile aferente drepturilor salariale câștigate de unii funcționari din sectorul public în urma unor hotărâri judecătorești.⁵ În iunie 2024, Consiliul UE a concluzionat în mod oficial că acțiunile întreprinse de România ca urmare a recomandărilor făcute în iunie 2021 nu au fost suficiente pentru a se încadra în traiectoria stabilită pentru reducerea deficitului bugetar până în 2024, efortul fiscal fiind mult mai redus în 2023, când cheltuielile publice au înregistrat o creștere foarte mare, în special pentru componentele asistență socială, dobânzi, bunuri și servicii, cheltuieli de capital, dar și mărimi salariale în sectorul public urmare a hotărârilor judecătorești. Evoluția peste așteptări a PIB a alimentat o creștere semnificativă a veniturilor publice, creștere care însă a fost în cea mai mare parte direcționată către susținerea cheltuielilor publice crescute, și nu către consolidarea bugetară, cum ar fi fost normal și în concordanță cu recomandările CE.

Comisia a concluzionat că România se confruntă cu dezechilibre macroeconomice excesive. În special, România se confruntă cu vulnerabilități legate de situația conturilor externe, cauzate în principal de deficitele publice ridicate și în creștere, care persistă, precum și de faptul că presiunile semnificative asupra prețurilor și a costurilor au crescut, iar măsurile de politică întreprinse au fost slabe. Inflația totală a scăzut, dar inflația de bază rămâne foarte ridicată, dinamica salariilor și a costurilor forței de muncă a continuat să fie puternică în 2024, pe fundalul unei piețe a forței de muncă tensionate.



Persistența deficitelor publice ridicate poate amplifica gradul de îndatorare externă și poate împinge România către o mai mare dependență de sursele de finanțare externă, accentuând astfel vulnerabilitatea țării la schimbările de percepție ale investitorilor și la șocurile externe.

4. Întrucât din datele deținute de Ministerul Finanțelor a rezultat că la acest moment nu există o situație centralizată care să poată pune la dispoziția instituțiilor și autorităților publice interesate datele necesare identificării problemelor apărute în domeniul acordării măsurilor reparatorii prevăzute de legislația specifică, s-a considerat necesar reglementarea în sarcina unităților deținătoare/entităților investite cu soluționarea notificărilor/cererilor depuse de persoanele îndreptățite, a obligației de a întocmi și transmite către Instituția Prefectului a unei situații centralizatoare care să cuprindă elemente minime, dar esențiale procesului de apărare a intereselor statului român în domeniul reconstituirii dreptului de proprietate și acordării măsurilor reparatorii.

În aceste condiții, pentru a asigura o justă aplicare a legilor și pentru a apăra în mod corespunzător interesele statului român, urmează ca unitățile deținătoare/entitățile investite cu soluționarea notificărilor/cererilor depuse de persoanele îndreptățite să întocmească și să transmită în termen de 180 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi o situație centralizatoare care să cuprindă elementele solicitate și prevăzute în cuprinsul acesteia.

În măsura în care, la nivelul unităților administrativ teritoriale nu mai există arhiva aferentă dosarelor administrative soluționate prin care au fost acordate măsurile reparatorii beneficiarilor legilor speciale vizate de prezenta propunere legislativă, acestea urmează să îndeplinească toate demersurile necesare în vederea reconstituirii documentației, inclusiv prin solicitarea datelor necesare de la celelalte instituții și autorități publice cu atribuții în domeniu.

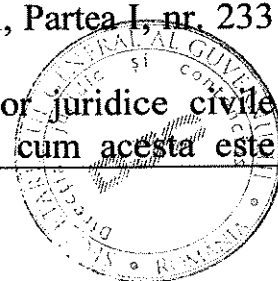
2.4 Alte informații

2.4.1. Justificarea urgenței:

Prin hotărârea-pilot Maria Athanasiu și alții împotriva României, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a obligat statul român să remedieze problema restituirilor prin instituirea unor mecanisme unitare de stabilire a despăgubirilor, care să asigure un just echilibru între interesele foștilor proprietari și interesul general al colectivității.

În jurisprudența sa, Curtea Constituțională a statuat că trăsătura esențială a statului de drept o constituie supremația Constituției și obligativitatea respectării legii și că statul de drept asigură supremația Constituției, corelarea tuturor legilor și tuturor actelor normative cu aceasta (a se vedea în acest sens Decizia nr. 234 din 5 iulie 2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 558 din 7 septembrie 2001, și Decizia nr. 22 din 27 ianuarie 2004, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 233 din 17 martie 2004).

Totodată, Curtea a reținut că principiul securității raporturilor juridice civile constituie o dimensiune fundamentală a statului de drept, astfel cum acesta este



consacrat în mod expres prin dispozițiile art. 1 alin. (3) din Legea fundamentală (a se vedea, în acest sens, deciziile nr. 570 din 29 mai 2012 și nr. 615 din 12 iunie 2012, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 404 din 18 iunie 2012 și, respectiv, nr. 454 din 6 iulie 2012).

De altfel, și jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene a recunoscut în mod implicit necesitatea respectării așteptărilor legitime ale cetățenilor cărora li se adresează o reglementare legală, spre exemplu, în Hotărârea din 15 iulie 2004, pronunțată în Cauza C-459/02 - Willy Gerekens și Asociația agricolă Procol pentru promovarea comercializării produselor lactate împotriva Marelui Ducat al Luxemburgului, paragrafele 23 și 24, sau Hotărârea din 29 iunie 2010, pronunțată în Cauza C-550/09 - Proces penal împotriva lui E. și F., paragraful 59.

De asemenea, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a apreciat că modalitatea de stabilire și acordare a despăgubirilor în temeiul Legii nr. 165/2013 este una funcțională, dar a atras atenția asupra întârzierilor în soluționarea cererilor de retrocedare și, implicit, în acordarea despăgubirilor.

Din aceste considerente, procesul de restituire, nu poate fi oprit sau întârziat.

În absența unor măsuri cum sunt cele propuse prin prezenta ordonanță de urgență, statul român ar putea fi sancționat de Curtea Europeană a Drepturilor Omului pentru întârzierea procesului de retrocedare și pentru o aplicare neunitară a măsurilor de despăgubire, ceea ce ar putea conduce la o invalidare a soluțiilor prevăzute de Legea nr. 165/2013 și la repercusiuni financiare cu impact deosebit asupra bugetului de stat.

Totodată, lipsa coerenței, predictibilității și echității în adoptarea actelor normative în materia procesului de restituire pot conduce inclusiv la implicații financiare legate de punerea în executare a deciziilor de despăgubire și a hotărârilor judecătorești, ceea ce este de natură a afecta stabilitatea economică a statului, având în vedere că impactul bugetar produs de modificarea grilei este unul necunoscut.

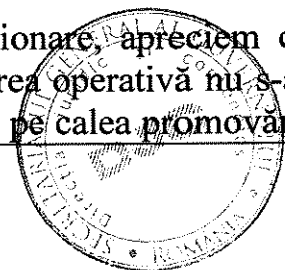
Așadar, situația extraordinară și caracterul obiectiv al acesteia rezidă în obligativitatea puterilor în stat de a respecta Constituția, supremația acesteia și a legilor, consacrate de art. 1 alin. (3) și (5) din Legea fundamentală.

Prin urmare, prezentul demers urmărește să preîntâmpine și să pună la adăpost procesul de despăgubire de orice vicii de neconstituționalitate, care ar genera soluții arbitrare, imprevizibile și discriminatorii în ceea ce privește procesul de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România.

2.4.2. Urgența reglementării:

Instrumentul legislativ al Ordonanței de Urgență este unicul apt să reglementeze în timp util consecințele negative care s-ar produce prin suspendarea soluționării dosarelor de despăgubire, astfel cum au fost prezentate supra, respectiv, blocarea soluționării dosarelor de despăgubiri în lipsa unui instrument de evaluare și încălcarea de către Statul român a obligațiilor asumate în raport cu Curtea Europeană a Drepturilor Omului.

Având în vedere premisele blocajului în procesul de soluționare, apreciem că dispozițiile legale în discuție nu suferă amânare și că reglementarea operativă nu s-ar putea realiza pe calea procedurii obișnuite de legiferare, respectiv pe calea promovării



unui proiect de ordonanță de către Guvern, sens în care, se impune intervenirea prin acest instrument legislativ.

Or, după cum am arătat supra, în lipsa unui cadru legislativ în materia procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, intervenția legislativă pe calea Ordonanței de Urgență este una justificată de urgența deblocării procesului de restituire, întrucât orice întârziere impietează asupra drepturilor și intereselor subiectelor de drept beneficiare ale formelor de compensare.

Pentru aceste motive, asigurarea unui cadru legal în conformitate cu dispozițiile constituționale, reprezintă o soluție justificată și proporțională cu scopul urmărit, în acord inclusiv cu prevederile art. 61 din Constituția României, privind caracterul de unică autoritate legiuitoare al Parlamentului.

Cu privire la acest aspect, Curtea Constituțională a arătat prin Decizia nr. 761/2015 că „prin exercitarea competenței delegate de legiferare prevăzute de art. 115 din Constituție, activitatea legislativă a Guvernului se referă eo ipso la domeniul reglementat prin legi ordinare sau organice, după caz. Așadar, aceasta vizează, în mod implicit, legile adoptate de Parlament, fără ca o atare operațiune legislativă să echivaleze ab initio cu contracararea voinței Parlamentului”.

Tot Curtea Constituțională a statuat prin Decizia nr. 154/2011 că „faptul că Parlamentul, în calitatea sa de unică autoritate legiuitoare a țării a reglementat deja un domeniu nu se circumscrie motivelor de neconstituționalitate care pot fi reținute în cazul unei ordonanțe de urgență”.

De asemenea, în privința prezentului demers devin incidente și prevederile art. 147 alin. (1) din Constituție: (1) Dispozițiile din legile și ordonanțele în vigoare, precum și cele din regulamente, constatate ca fiind neconstituționale, își încetează efectele juridice la 45 de zile de la publicarea deciziei Curții Constituționale dacă, în acest interval, Parlamentul sau Guvernul, după caz, nu pun de acord prevederile neconstituționale cu dispozițiile Constituției. Pe durata acestui termen, dispozițiile constatate ca fiind neconstituționale sunt suspendate de drept.

Astfel, Guvernul acționează în temeiul mandatului constituțional privind punerea în acord a deciziilor Curții Constituționale.

Prin urmare, prezentul demers legislativ nu propune soluții conjuncturale sau de oportunitate, din contră, intervenția Executivului este justificată de interesul public privind respectarea statului de drept, concretizat prin asigurarea unui cadru legal în conformitate cu dispozițiile constituționale.

Secțiunea a 3-a ***Impactul socioeconomic***

3.1 Descrierea generală a beneficiilor și costurilor estimate ca urmare a intrării în vigoare a actului normativ

Nu este cazul.

3.2 Impactul social

Nu este cazul.

3.3 Impactul asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului

Prezentul act normativ nu afectează exercițiul drepturilor și libertățile fundamentale.



Prezentul act normativ prezintă garanții privind respectarea dreptului de proprietate și a accesului liber la justiție.

3.4 Impactul macroeconomic

Nu este cazul.

3.4.1 Impactul asupra economiei și asupra principalilor indicatori macroeconomici

Nu este cazul.

3.4.2 Impactul asupra mediului concurențial și domeniul ajutoarelor de stat

Nu este cazul.

3.5. Impactul asupra mediului de afaceri

Nu este cazul.

3.6 Impactul asupra mediului înconjurător

Nu este cazul.

3.7 Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva inovării și digitalizării

Nu este cazul.

3.8 Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva dezvoltării durabile

Prezenta ordonanță de urgență nu se referă la acest subiect.

3.9 Alte informații

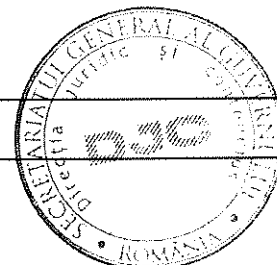
Nu este cazul.

Secțiunea a 4-a

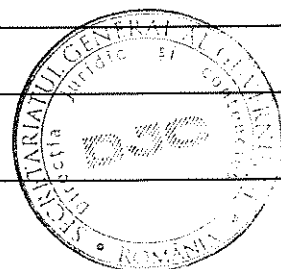
Impactul financiar asupra bugetului general consolidat atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani), inclusiv informații cu privire la cheltuieli și venituri

- în mii lei (RON) -

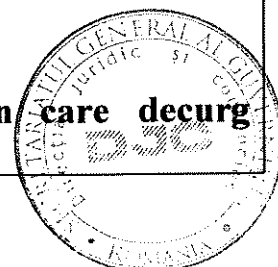
Indicatori	Anul curent	Următorii patru ani				Media pe cinci ani
1	2	3	4	5	6	7
4.1 Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care:						
a) buget de stat, din acesta:						
i. impozit pe profit						
ii. impozit pe venit						
b) bugete locale						
i. impozit pe profit						
c) bugetul						



asigurărilor sociale de stat: i. contribuții de asigurări						
d) alte tipuri de venituri (se va menționa natura acestora)						
4.2 Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care:						
a) buget de stat, din acesta:						
i. cheltuieli de personal						
ii. bunuri și servicii						
iii. active nefinanciare						
b) bugete locale: i. cheltuieli de personal ii. bunuri și servicii						
c) bugetul asigurărilor sociale de stat: i. cheltuieli de personal ii. bunuri și servicii						
d) alte tipuri de cheltuieli (se va menționa natura acestora)						
4.3 Impact financiar, plus/minus, din care:						
a) buget de stat						
i. cheltuieli de personal						



ii. bunuri și servicii						
iii. active nefinanciare						
b) bugete locale						
4.4 Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare						
4.5 Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare						
4.6 Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare						
4.7 Prezentarea, în cazul proiectelor de acte normative a căror adoptare atrage majorarea cheltuielilor bugetare, a următoarelor documente: Nu este cazul.						
4.8 Alte informații Nu este cazul.						
Secțiunea a 5-a Efectele actului normativ asupra legislației în vigoare						
5.1 Măsurile normative necesare pentru aplicarea prevederilor actului normativ Prezenta ordonanță de urgență nu se referă la acest subiect.						
5.2 Impactul asupra legislației în domeniul achizițiilor publice Prezenta ordonanță de urgență nu se referă la acest subiect.						
5.3 Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația UE (în cazul proiectelor ce transpun sau asigură aplicarea unor prevederi de drept UE). Prezenta ordonanță de urgență nu se referă la acest subiect.						
5.3.1 Măsurile normative necesare transpunerii directivelor UE Prezenta ordonanță de urgență nu se referă la acest subiect.						
5.3.2 Măsurile normative necesare aplicării actelor legislative UE Prezenta ordonanță de urgență nu se referă la acest subiect.						
5.4 Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene Prezenta ordonanță de urgență nu se referă la acest subiect.						
5.5 Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente asumate						



Nu este cazul.

5. 6. Alte informații

Nu este cazul.

Secțiunea a 6-a ***Consultările efectuate în vederea elaborării actului normativ***

6.1 Informații privind neaplicarea procedurii de participare la elaborarea actelor normative

Prezenta ordonanță de urgență nu se referă la acest subiect.

6.2 Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate.

Prezenta ordonanță de urgență nu se referă la acest subiect.

6.3 Informații despre consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale

Prezenta ordonanță de urgență nu se referă la acest subiect.

6.4 Informații privind puncte de vedere/opinii emise de organisme consultative constituite prin acte normative

Prezenta ordonanță de urgență nu se referă la acest subiect.

6.5 Informații privind avizarea de către:

Proiectul actului normativ a fost avizat de Consiliul Legislativ prin avizul nr.560/2025 și de Consiliul Economic și Social prin avizul nr.4682/2025

6.6 Alte informații

Nu e cazul.

Secțiunea a 7-a ***Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea actului normativ***

7.1 Informarea societății civile cu privire la elaborarea actului normativ

Prezentul proiect de act administrativ cu caracter normativ se supune procedurii prevăzute de Legea nr. 52/2003 *privind transparența decizională în administrația publică*, precum și a H.G. nr. 831/2022 *pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică*.

7.2 Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării actului normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice.

Nu e cazul.

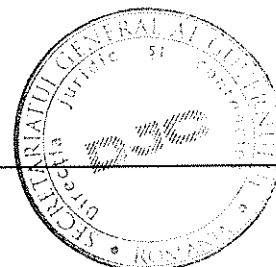
Secțiunea a 8-a ***Măsurile privind implementarea, monitorizarea și evaluarea actului normativ***

8.1 Măsurile de punere în aplicare a actului normativ

Nu e cazul.

8.2 Alte informații

Nu este cazul.



Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului pentru modificarea și completarea Legii nr.165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM – MINISTRU

ILIE-GAVRIȚ BOLOJAN

