

Expunere de motive

Legislația privind exproprierea se supune unor principii constituționale care statuează dreptul la proprietate, precum și scopul și modul în care persoanele fizice pot fi deposedate de bunurile lor: numai în vederea satisfacerii unui interes public și cu dreptă și prealabilă despăgubire.

Astfel, Legea nr. 255/2010 enumeră lucrările de interes public pentru care se pot declanșa exproprieri, iar Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 prevede etapele și modul de derulare a procedurii exproprierii.

Unul din punctele principale ale exproprierii, și anume prețul pe care autoritățile îl datorează persoanelor fizice și juridice în schimbul proprietății care urmează să fie afectată lucrărilor de interes public este prea puțin reglementat, astfel că principiul constituțional al compensării pagubelor suferite de proprietari nu este suficient reflectat în legislația care reglementează acest aspect.

Astfel, despăgubirile se fundamentează pe prețurile cuprinse în expertizele întocmite de camerele notarilor publici, grile ale căror proceduri de elaborare, respectiv utilizare ca instrument nu sunt precis reglementate de lege. De altfel, toate ”studiile de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare” întocmite de evaluatori membri ai ANEVAR specifică în introducere următorul avertisment: *Utilizarea valorilor cuprinse în prezentul studiu de piață ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a prețurilor unor tranzacții imobiliare de către persoanele fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomandă, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare presupune identificarea proprietății imobiliare și efectuarea inspecției acesteia.*

Delimitarea responsabilității este oarecum firească, deoarece logica primordială a întocmirii inițiale a acestor grile cuprinzând sumele minime a proprietăților imobiliare a fost aceea de evitare a declarării în contractele de vânzare-cumpărare a unor sume mult sub cele reale la care se efectua tranzacția propriu-zisă, declarații izvorând din impozitul perceput pe transferul proprietății potrivit Codului fiscal.

Prețul, echivalentul despăgubirii proprietarului, pentru a căpăta caracterul cerut de Constituție, adică să fie ”drept”, trebuie să reflecte toate pierderile și cheltuielile antrenate de pierderea proprietății. Pe lângă pierderea valorii de piață a bunul expropriat, a cărei estimare trebuie să fie cât mai fidelă, se pune problema altor pierderi și cheltuieli. Acestea pot fi foarte diverse, de la cele obiective cum ar fi cele de mutare, reinstalare, pierdere de valoare ca urmare a exproprierii doar unei părți a imobilului, până la cele mai dificil de estimat cum ar fi suferințele emoționale îndeosebi în cazul imobilelor cu destinație de locuință în care proprietarii au locuit, și-au crescut familia, au investit bani și emoții, au acumulat amintiri.

Propunerea legislativă completează prevederile Legii nr. 255/2010 cu două articole privind modul de stabilire a cuantumului despăgubirilor. În primul rând se propune renunțarea la utilizarea

valorilor minime cuprinse în studiile contractate de camerele notarilor publici în favoarea stabilirii deoarece acestea nu pot stabili valori "drepte" pentru despăgubiri.

În al doilea rând, se propune o evaluare imobil cu imobil sau pe tipuri de imobile (dacă este vorba de terenuri și numai acolo unde acestea au caracteristici comparabile) efectuată de experții ANEVAR. Despăgubirea estimată va avea două componente distincte: despăgubirea principală - cu luare în considerare a pierderii concrete de avere, și despăgubirea accesorie - cu o parte clar estimabilă (cheltuieli și pierderi cu mutarea/relocarea afacerii, de exemplu), dar și o parte subiectivă, care să reflecte măcar parțial suferința emoțională a proprietarului.

Numai cu luarea în considerare a tuturor aspectelor unei despăgubiri se poate vorbi de despăgubire dreaptă, și deși o lege nu poate surprinde toate nuanțele și complexitatea stabilirii valorii unui imobil pentru proprietarul său, prezenta inițiativă legislativă propune o estimare mai aproape de realitate, astfel ca între dreptul la proprietate privată și interesul public să fie stabilit un echilibru cât mai drept.

Inițiatori,

Nr. crt.	Nume și prenume	Apartenența politică	Semnătură
1.	Szabó Ödön	UDMR	
2.	Benedek Radhauve	UDMR	
3.	ROMAN IOAN JORJ	PSA	
4.	VEXLER SILVIU	MIN	
5.	Rădulescu Ion Răzvan	independent	
6.	BIRÓ ROȘALIA IBOLYA	UDMR	
7.	CSEK EVA ANDREA	UDMR	
8.	VASS LEVENTE	UDMR	
9.	BOZIANU CĂTĂLINA	PLPP	
10.	CSEKE ATTILA	UDMR	
11.	Bende Sándor	UDMR	