

ASPECTE JURIDICE PRIVIND EXPROPRIEREA BUNURILOR ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Anna LEȘAN

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Republica Moldova la etapa actuală continuă modernizarea rețelei de drumuri, rețelelor electrice și de gaze naturale, rețele de telecomunicații. Analizând legislația națională în domeniu observăm că cadrul legal prevede doar procesul exproprierii, acesta nu prevede exact cine determină cuantumul despăgubirii și nu există o metodologie, unde pas cu pas este expusă modalitatea determinării cuantumului despăgubirii. Astfel apare necesitatea completării și modificării cadrului legal pentru ca în procesul exproprierii mărimea despăgubirii să fie estimată corect.

Cuvinte cheie: expropriere, despăgubire, valoare, proprietate.

Principalele aspecte în domeniul exproprierii bunurilor imobile este reglementată de următoarea legislație:

1. Constituția R. Moldova din 29.07.1994. În: Monitorul Oficial nr.1 din 18.08.1994.
2. Codul Funciar al Republicii Moldova. nr. 828-XII, din 25.12.91. În: Monitorul Oficial nr.107, 04.09.2001.
3. Codul civil al R. Moldova nr.1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial nr.82-86 din 22.06.2002.
4. Legea nr. 488 din 08.07.1999 exproprierii pentru cauză de utilitate publică. în Monitorul Oficial Nr. 42-44 din 20.04.2000
5. Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, nr. 1308 din 25.07.1997. În: Monitorul Oficial nr.147-149, 06.12.2001.
6. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, nr 989-XV din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial nr.102, 16.07.2002
7. Legea Republicii Moldova cu privire la formarea bunurilor imobile, nr 354 din 28.10.2004. În: Monitorul Oficial nr. 233-236, 17.12.2004.

Constituția Republicii Moldova reprezintă actul juridic suprem ce reglementează procesul de expropriere, astfel, „nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, cu dreptă și prealabilă despăgubire”. [1]

Articolul 316 al Codului Civil prevede că nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreptă și prealabilă despăgubire. [3]

La fel Codul Civil prevede că dreptul de proprietate este garantat. Întinderea acestei garanții privește orice fel de proprietate, imobiliară sau mobilă. Efectele garanției se răsfrâng în mod necesar și asupra altor drepturi reale – dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute, dreptul de suprafață, fiindcă existența acestora presupun inevitabil și existența dreptului de proprietate. [3]

Codul Funciar de asemenea prevede că proprietarii terenurilor vor fi despăgubiți cu teren echivalent sau în bani pentru daunele suferite și terenurile retrase în domeniul public.[2]

Conform art. 1 al Legii nr. 488 din 08.07.99 privind expropriere pentru cauză de utilitate publică prin expropriere se înțelege transferul de bunuri și de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică, transferul către stat de bunuri proprietate publică ce aparțin unei unități administrativ-teritoriale sau, după caz, cedarea către stat sau către o unitate administrativ-teritorială a drepturilor patrimoniale în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică de interes național sau de interes local, în condițiile prevăzute de lege, după o dreptă și prealabilă despăgubire.[4]

În urma analizei principalelor acte legislative vedem că condiția principală în cazul exproprierii pentru utilitate publică a bunurilor este o dreptă și prealabilă despăgubire cu repararea tuturor pagubelor și prejudiciilor apărute.

Astfel în procesul de determinare a cuantumului despăgubirii în cazul exproprierii conform legislației apar următoarele noțiuni:



Fig. 1 Principalele noțiuni în procesul de determinare a cuantumului despăgubirii în cazul exproprierii

Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilelor sau a drepturilor patrimoniale supuse exproprierii și din daunele cauzate proprietarului sau titularilor de alte drepturi reale. La moment în legislația națională nu există termenul de valoare reală, astfel considerăm că cea mai corectă valoare în acest caz este valoarea de piață.

Valoarea de piață a imobilelor, partea de bază a despăgubirii este calculată de către întreprinderile de evaluare. Metodologia determinării valorii de piață a bunurilor imobile este expusă în Hotărârea Guvernului despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003.

Un moment important la determinarea cuantumului despăgubirii este expus în art. 15, alin. 5 al Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999, “În cazul exproprierii de teren, cuantumul despăgubirii nu trebuie să fie mai mic decât prețul normativ stabilit în baza tarifelor prevăzute de legislație”.

Astfel, terenurile din localitățile rurale, unde piața imobiliară este slab dezvoltată, și valoarea de piață a terenurilor este mică, comparativ cu terenurile amplasate în localități dezvoltate, unde piața este mai dezvoltată, pot fi evaluate conform prevederilor Legii nr. 1308 din 25.07.1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Concluzie

Evaluarea și determinarea cuantumului despăgubirii pentru exproprierea terenurilor pentru utilitate publică este un proces foarte important, și foarte actual.

Modalitatea evaluării și determinării cuantumului despăgubirii, inclusiv determinarea mărimii prejudiciilor și a venitului ratat este o întrebare actuală pentru evaluatori și specialiști din alte domenii, inclusiv experți judiciari, dat fiind faptul că litigiile legate de mărimea cuantumului despăgubirii se soluționează în instanța de judecată.

În dependență de corectitudinea determinării mărimii despăgubirii se va finisa procesul exproprierii cu succes sau se va ajunge la o neînțelegere cu persoanele afectate de expropriere. Respectiv în cazul neînțelegerii pe cale amiabilă a mărimii cuantumului despăgubirii, conform legislației naționale se va ajunge la un proces de judecată. În cazul dispunerii pe cale judiciară a determinării mărimii cuantumului despăgubirii se va prelungi însuși procesul de exproprierii planificat pentru a fi schimbat.

În conformitate cu alin. (4) art. 15 al Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică, despăgubirile ce se cuvin proprietarului le determină experții. Astfel rezultă faptul că este necesar de concretizat care experți determină valoarea despăgubirii.

Bibliografie

1. Constituția R. Moldova din 29.07.1994. În: Monitorul Oficial nr.1 din 18.08.1994.
2. Codul civil al R. Moldova nr.1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial nr.82-86 din 22.06.2002.
3. Legea R. Moldova nr.121-XVI din 04.05.2007 privind *administrarea și dezetatizarea proprietății publice*. În: Monitorul Oficial nr.90-93/401 din 29.06.2007.
4. Legea nr. 488 din 08.07.1999 *exproprierii pentru cauză de utilitate public*. în Monitorul Oficial Nr. 42-44 din 20.04.2000
5. TEACĂ I, *Managementul proprietății publice: Ghidul autorităților publice locale Chișinău 2015* pag.223.
Disponibil: <<http://infoeuropa.md/files/managementul-proprietatii-publice.pdf>> [Accesat la 06 Octombrie 2017]
6. TRANTEA G., *Exproprierea de fapt prin intermediul planurilor urbanistice* Disponibil: <<http://niculeasa.ro/files/1352362953.pdf>> [Accesat la 06 Octombrie 2017]