

EXPERIENȚA INTERNAȚIONALĂ ÎN DOMENIUL EXPROPRIERII TERENURILOR

Anna LEȘAN

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: La momentul actual observăm că țara noastră are obiectivul principal dezvoltarea infrastructurii și rețelelor ingineresti, în procesul realizării diferitor proiecte de dezvoltare sunt implicate granturi ale Băncii Europene pentru Reconstrucție și Dezvoltare, precum și cu Banca Europeană de Investiții, în cadrul proiectelor de dezvoltarea apare necesitatea exproprierii terenurilor. Astfel pentru un proces de exproprie obiectiv este necesară o analiză a experienței internaționale în domeniul dat. În articolul dat prezentăm analiza internațională a mai multor țări în domeniul exproprierii terenurilor, după mai multe criterii de bază selectate

Cuvinte cheie: expropriere, despăgubire, valoare, proprietate. scop public.

Introducere

Exproprieria bunurilor imobile este un proces foarte important pentru fiecare stat, astfel am analizat procesul exproprierii conform experienței internaționale. Ne propunem ca în acest articol să prezentăm situația privind procesul exproprierii în țările cum ar fi: Germania, România, Rusia, Polonia, Norvegia și Ucraina. Criteriile de bază pentru analiză sunt:

- Cadrul legislativ de bază în procesul exproprierii
- Procesul exproprierii
- Tipuri de valoare
- Data evaluării
- Cine se ocupă cu estimarea despăgubirilor

1. Cadrul legislativ de bază în procesul exproprierii

În procesul exproprierii terenurilor cadrul legislativ are o importanță majoră, astfel în urma analizei menționăm principalele acte legislative pentru fiecare țară analizată:

Germania	România	Rusia	Polonia	Norvegia	Ucraina
<ul style="list-style-type: none">• Constituția Germania art 14 alin 3 (alte legi în care este necesara exproprieria)• Federal Building Code (Baugesetzbuch, BauGB) (despre evaluare capitolul 3 192-)	<ul style="list-style-type: none">• Constituția României din 1991 art 44 (alin 3)• Legea nr. 33/1994 privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică• Legea nr. 255/2010 privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local	<ul style="list-style-type: none">• Constituția Rusiei art 35• Codul Civil (art 279–282)• Codul Funciar (art 49,55,57 cap VII.1)• Legea federală din 31.12.2014 № 499-Ф3 a introdus un nou capitol VII.1 "Procedura de înlăturare a terenurilor pentru nevoi de stat sau municipale "	<ul style="list-style-type: none">• Constituția Poloniei art 21 , Legea cu privire la gestionarea bunurilor imobile datată cu 21 august 1997• - Legea privind principiile detaliate ale pregătirii și executării proiectelor de investiții în construcția drumurilor publice datată cu 10 aprilie 2003• - Regulamentul Consiliului miniștrilor: Evaluarea imobiliară și pregătirea rapoartelor de evaluare, datat cu 21 septembrie 2004	<ul style="list-style-type: none">• Constituția Regatului Norvegiei art 105,• Legea privind exproprieria (23 octombrie 1959 - ultima revizuire prin Actul din 19 iunie 2009 nr. 704),• Legea privind planul și construcția (27 iunie 2008 nr. 71• Principiile de evaluare se bazează pe standardele Legii de compensare a exproprierii din 6 aprilie 1984.)	<ul style="list-style-type: none">• Constituția Ucrainei• Codul Civil• Codul Federal• Legea №1559-VI din 17 noiembrie 20019• cu privire la expropriere

Fig. 1 Principalele acte legislative în cazul exproprierii bunurilor imobile

Sursa: elaborat de autor

Analizând situația după criteriul legislativ observăm că în toate țările legea de bază pune accent pe 2 condiții care trebuie să îndeplinească declararea utilității publice a unor bunuri:

- Realizarea lucrărilor doar pentru scopuri publice
- Cu dreptă și prealabilă despăgubire

2. Procesul expropriere

Un aspect foarte important în procesul exproprierii este stabilirea etapelor astfel încât să fie evitate litigiile și stabilirea despăgubirii să fie echitabilă pentru ambele părți implicate. În tabelul de mai jos prezentăm o analiză a procesului exproprierii în diferite țări:

Tabelul 1. Analiza componentelor despăgubirii

Germania	România	Rusia	Polonia	Norvegia	Ucraina
<p>1. pre-negocierea solicitantului de a dobândi terenul fără expropriere; este necesară o "ofertă rezonabilă" (1. Procedura de expropriere este inițiată prin stabilirea datei audierii cu părțile implicate. Termenul de chemare la audieri – 1 luna, este foarte important sa se incheie acorduri „duce la scurtarea procedurii, la aceasta etapa se face public initiativa de expropriere)</p> <p>2. Cerere de expropriere și de pregătire a procedurii (procedura preliminară)</p> <p>3. Procedura formală de cumpărare obligatorie, împărțită în cazul în care se dovedește legitimitatea scopului public și a transferului de proprietate și determinarea compensației corespunzătoare.</p>	<p>a) 1 aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local;</p> <p>b) 1 consemnarea sumei individuale(reprezentând plata despăgubirii la dispoziția proprietarilor de imobile) aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor;</p> <p>c) 1 transferul dreptului de proprietate;</p> <p>d) finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere</p>	<p>1) pregătire deciziilor de expropriere, selectarea terenurilor, informarea preliminară a proprietarilor de teren despre decizie</p> <p>2) primirea deciziei de expropriere</p> <p>3) înregistrarea deciziei la organul de stat care înregistrează dreptul de proprietate asupra terenurilor și informarea proprietarilor despre înregistrare</p> <p>4) informarea proprietarilor despre expropriere nu mai târziu de 1 an pînă la începerea exproprierii</p> <p>5) etapa de cumpărare a terenurilor sau de darea în judecată pentru răscumpărarea obligatorie</p>	<p>1) Etapa de inițiere , 2) Petrecerea negocierilor cu proprietarii</p> <p>3) Informarea publică despre negocierile cu proprietarii</p> <p>4) fie informat proprietarul terenului este de 2 luni pînă la data cumpărării</p> <p>5) Informarea tuturor părților despre începerea procedurii despre expropriere și plasarea anunțului în MO</p> <p>6) introducerea datelor în registrul de evidență în cazul exproprierilor</p> <p>7) Petrecerea consultațiilor administrative</p> <p>8) Luarea deciziei finale de către autoritatea responsabilă</p>	<p>95% se soluționează prin acorduri, nu se ajunge la procedura de expropriere</p>	<p>Același etape ca în Rusia doar că etapa 4. în care trebuie să fie informat proprietarul terenului este de 3 luni pînă la data cumpărării</p>

Sursa: elaborat de autor

3. Despăgubirea – componentă principală a procesului exproprierii

Tabelul 2. Analiza componentelor despăgubirii

Țări	Componentele despăgubirii
Germania	Valoarea echitabilă+pierdere profiturilor+costuri adiționale
România	valoarea reală a imobilului + prejudicial cauzat
Rusia	valoarea reală+prejudicial cauzat proprietarului
Polonia	Valoarea de piață+prejudicii+costuri adiționale
Norvegia	Valoarea de piață
Ucraina	Valoarea rascumpărare+valoarea construcțiilor și îmbunătățirilor, plantațiilor +valoarea pierderilor

Sursa: elaborat de autor

Analizând legislația țărilor selecate observăm că în toate țările componentele despăgubirii sunt aceleași doar că depinde tipul de valoare estimate. În urma analizei considerăm că cea mai corectă componentă a despăgubirii o are Germania ,

4. Data evaluării

Tabelul 3. Analiza componentelor despăgubirii

Țări	Data evaluării
Germania	BauGB art 93 alin 4) Data evaluării este de obicei data deciziei privind exproprierea
România	art 26 alin 1 , la data întocmirii raportului de expertiză
Rusia	Data la care sa luat decizia de expropriere, chiar daca exproprierea a avut loc mai târziu evaluarea se face la data când sa luat decizia
Polonia	Data deciziei de expropriere
Norvegia	Nu este menționat în lege
Ucraina	Nu este menționat în lege

Sursa: elaborat de autor

Data la care are loc determinarea despăgubirii este foarte importantă în procesul exproprierii. De data la care are loc evaluarea depinde mărimea despăgubirii. Astfel în urma analizei țărilor menționate propunem că data evaluării să fie la fel data luării deciziei de aprobare a proiectului de expropriere.

5. Cine se ocupă cu estimarea despăgubirilor?

Tabelul 4 Analiza componentelor despăgubirii

Țări	Cine se ocupă de estimarea despăgubirilor?
R.Moldova	Expertii (art 15 alin.4 Legea nr.488 din 08.07.1999)
Germania	Se formeaza comisii independente dintre mai multii experti reprezentate de către un președinte
România	Pentru stabilirea despăgubirilor instanța va constitui o comisie de experti compusa dintr-un expert numit de instanța, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.
Rusia	Evaluator independent
Polonia	evaluatorii certificați
Norvegia	Curtea de Evaluare
Ucraina	Expert

Sursa: elaborat de autor

O problemă în procesul exproprierii este că conform legislației R.Moldova este stabilit că experții se ocupă de estimarea despăgubirilor dar nu este stabilit cine sunt.

Concluzie:

În urma analizei criteriilor menționate mai sus propunem ca și în R.Moldova să fie adaptate cele mai eficiente modele ale procesului evaluării astfel încât în procesul exproprierii să existe:

- **Echivalența:** proprietarii ar trebuie să fie plătiți nu mai mult și nu mai puțin decât pierderile rezultate din exproprierea obligatorie a terenului lor. Trebuie să existe un **echilibrul de interese:** procesul trebuie să protejeze drepturile proprietarilor astfel în același timp asigurându-se că interesul public nu este pus în pericol.
- **Flexibilitate:** legea trebuie să fie suficient de specifică pentru a oferi orientări clare pentru a permite determinarea unei despăgubiri corecte în cazuri speciale.
- **Aplicarea egală a intereselor:** principiul despăgubirii echitabile ar trebui să se aplice în mod egal atât pentru proprietar cât și pentru stat
- **Corectitudinea și transparența:** competențele de discuții a departamentului de expropriere cu părților afectate (proprietarii) trebui să se bazeze pe un schimb deschis de informații

Bibliografie:

1. Federal Building Code (Baugesetzbuch, BauGB), Ausfertigungsdatum: 23.06.1960, <https://germanlawarchive.iuscomp.org/?p=649>, accesa la data de 05.09.2018
2. Constituția României din 1991 art 44 (alin 3), http://www.cdep.ro/pls/dic/act_show?ida=1&idl=1&tit=2, accesa la data de 05.09.2018
3. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, http://www.hamangiu.ro/upload/cuprins_extras/noul-cod-civil-si-9-legi-uzuale-actualizat-31-martie-2014_extras.pdf, accesa la data de 15.09.2018
4. Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, <https://lege5.ro/Gratuit/geztsmrxgm/legea-nr-255-2010-privind-exproprierea-pentru-cauza-de-utilitate-publica-necesara-realizarii-unor-obiective-de-interes-national-judetean-si-local>, accesa la data de 15.09.2018
5. Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ (art 35), http://lex.justice.md/document_rom.php?id=44B9F30E:7AC17731, accesa la data de 05.09.2018
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ), 21 октября 1994, <http://gkodeksrf.ru/ch-1/rzd-2/gl-17/st-279-gk-rf>, accesa la data de 15.09.2018
7. Земельный кодекс Российской Федерации 28.09.2001, http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/, accesa la data de 05.09.2018
8. Marek WALACIK*, Sabina ZRÓBEK „Compulsory Purchase Compensation in Polish Law: an International Perspective,, https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts03f/ts03f_zrobek_walacik_4028.pdf, accesat la data de 29.09.2018
9. Håvard Steinsholt „Some Aspects of Norwegian Expropriation –
10. Input to Comparative Study of Chosen Expropriation Issues: Germany, Norway and Poland,, https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts03f/ts03f_steinsholt_4307.pdf accesat la data de 29.09.2018