

# PARTICULARITĂȚILE PROCEDURII DE EXPROPRIERE A TERENURILOR PENTRU UTILITATE PUBLICĂ

**Autor(i): lect. asist., drd. Ion ȘUMLEANSCHI, conf. univ., dr. Livia NISTOR-LOPATENCO**

Universitatea Tehnică a Moldovei

***Abstract :** Trecerea la economia de piață în Moldova a generat mari schimbări în toate sferele vieții sociale: crearea noilor unități economice, modificarea organizațiilor statale, adoptarea noului Cod civil. Dezvoltarea normală a vieții sociale necesită respectarea normelor de conduită. Astfel, un accent important al societății este proprietatea în noile ei forme recunoscute și ocrotite atât prin legea fundamentală, cât și prin alte legi speciale. Fiind o totalitate de bunuri ce aparțin unui proprietar, noțiunea de proprietate poate fi folosită în mai multe sensuri. Însă în majoritatea lor proprietatea este un fapt constant și univers în toate țările și în toate timpurile. Însă în pofida declarării inviolabilității dreptului de proprietate pe parcurs au apărut unele reglementări de stat care contravin și încalcă acest drept și anume procedura de expropriere a terenurilor pentru utilitate publică.*

***Cuvinte cheie:** proprietate privată, proprietate publică, utilitate publică, expropriere, cadastru.*

## 1. Introducere

Odată cu dezvoltarea societății și mărirea numărului populației apare stricta necesitate de dezvoltare a localităților, în cel mai frecvent caz urbane cât și a infrastructurii acestora ce au aport direct la buna funcționare a tuturor structurilor. De asemenea o importanță deosebită în cadrul dezvoltării o poartă asigurarea lor cu căi de acces și rețele ingineresti care necesită adesea nevoie de reparații, extinderi sau chiar proiectarea unor noi trasee care pot îmbunătăți situația localității. În contextul semnării Acordului de asociere cu Uniunea Europeană și posibilității de integrare pe viitor sunt necesare implementarea mai multor standarde care practic ating toate domeniile, necesitând reforme și reorganizări. Astfel în marea majoritate a cazurilor pentru efectuarea lucrărilor de ordin public sunt atinse drepturile de proprietate a cetățenilor. Astfel sunt intentate proceduri de expropriere care sunt destul de complicate din punct de vedere juridic și necesită o argumentare forte și atingerea unui numitor comun cu proprietarii a căror drepturi sunt atinse.

## 2. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

Exproprierea reprezintă 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 dreaptă și prealabilă despăgubire. Apariția Legii Nr.488 din 08.07.1999, cu privire la exproprierea pentru cauza de utilitate publică, este generată de faptul că exproprierea reprezintă o atingere gravă adusa dreptului de proprietate (declarat inviolabil prin Constituție).

### *Obiectul exproprierii*

După cum rezultă din examinarea prevederilor art. 2 din Legea nr. 33/1994, pot fi expropriate numai bunurile imobile care constituie proprietatea persoanelor fizice sau juridice, precum și cele aflate în proprietatea privată a unităților administrativ - teritoriale (comune, orașe, municipii și județe, art. 4 din Legea nr. 69/1999. Drept obiect al exproprierii se consideră:

- a) bunurile imobile, la care se rapoartă: terenurile, subsolul, bazinele de apă, pădurile, clădirile, construcțiile și alte obiecte legate de pământ, a căror permutare este imposibilă sau le aduce prejudicii iremediabile, astfel încât nu mai pot fi folosite la destinație;
- b) dreptul de folosință asupra bunurilor imobile pe un termen de până la 5 ani, dacă părțile nu convin asupra unui alt termen;
- c) drepturile patrimoniale și personale nepatrimoniale, legate nemijlocit de invențiile care pot contribui considerabil la asigurarea intereselor de apărare și de securitate ale țării;
- d) valorile cultural-artistice și istorice de o importanță excepțională pentru sentimentele naționale ale poporului, precum și cele care atestă statalitatea țării;

e) dreptul de proprietate asupra reprezentanților florei și faunei pentru care spațiul natural al Republicii Moldova este propriu dezvoltării și reproducerii și care se află pe cale de dispariție în lume, în cazul existenței pericolului real de dispariție și de nereproducere a speciei.

În caz de stare de urgență, de asediu și de război, exproprierea pot fi supuse bunuri mobile stabilite prin lege organică.

### 3. Procedura expropriării și efectele expropriării

Pentru a înțelege noțiunea și a putea defini exproprierea, este necesar a se arăta cadrul normativ de reglementare. Față de importanța și caracterul excepțional pe care îl prezintă exproprierea reglementarea de principiu este cuprinsă în Legea fundamentală, art. 41 alin. 3 dispune că: *“Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire”*.

Exproprierea pentru cauza de utilitate publică este o excepție de la caracterul absolut și inviolabil al dreptului de proprietate privată. Din cuprinsul acestui act normativ, rezultă o serie de principii definitorii ale măsurii de expropriere:

- Exproprierea este o măsură prin care se procedează la achiziționarea forțată a unor imobile proprietate privată;
- Exproprierea se poate face doar dacă acele imobile sunt declarate de utilitate publică, fie ele însele, fie toponimia locului pe care sunt situate;
- Exproprierea se poate realiza doar conform unei proceduri legale, speciale, stabilită de o lege specială;
- Exproprierea se poate realiza doar dacă persoana împotriva căreia se ia aceasta măsură a fost în prealabil, și în mod judicios, despăgubită.

Nu sunt supuse expropriării:

- bunurile imobile din proprietate publică;
- imobilele aflate în proprietatea privată a unitarilor administrativ-teritoriale pot fi expropriate numai în măsura în care utilitatea publică se declară de interes național.

*Exproprierea propriu-zisă și stabilirea despăgubirilor.*

Pentru demararea procedurii de expropriere mai întâi de toate are loc declararea utilității publice. Utilitatea publică se declară:

- a) pentru lucrările de interes național - de către Parlament;
- b) pentru lucrările de interes local al unității administrativ-teritoriale - de către consiliul ei;
- c) pentru lucrările de interes comun al mai multor raioane și/sau municipii - de către consiliile lor, iar în caz de divergențe - de către Guvern;
- d) pentru lucrările de interes comun al mai multor orașe și/sau sate din teritoriul unui raion - de către consiliile acestor orașe și/sau sate, iar în caz de divergențe - de către consiliul raional

Inițiativa privind declararea utilității publice revine autorităților publice și se realizează nemijlocit prin înaintarea propunerilor respective organelor de resort, în modul prevăzut de legislație.

Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și numai în cazul în care există toate condițiile pentru expropriere, prevăzute de lege.

Actul de declarare a utilității publice de interes național și de interes local se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul consiliului local în a cărui rază este situat obiectul expropriării și prin publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Nu se dau publicității actele prin care se declară utilitatea publică pentru lucrări privind apărarea țării și securitatea națională în cazul în care ele prezintă secret de stat.

După declararea utilității publice, expropriatorul va executa acțiunile de înaintare a propunerii de expropriere în termen de 10 zile de la publicarea actului de declarare a utilității publice. Proprietarul obiectului expropriării este informat în scris despre propunerea de expropriere de către organul care face această propunere și este în drept să-și dea consimțământul pentru o compensare imediată și echitabilă. Propunerea de expropriere va conține notificarea adresată persoanelor fizice și juridice titulare de drepturi reale asupra obiectului expropriării, oferta de despăgubire, modalitatea transferului de bunuri și de drepturi patrimoniale sau, după caz, modalitatea de cedare a drepturilor patrimoniale. În cazul expropriării de locuință sau teren, proprietarului i se va propune în proprietate o altă locuință sau un alt teren. Expropriatul poate face întâmpinare împotriva propunerii de expropriere. Întâmpinarea este actul prin care expropriatul înaintează exigențele proprii privind condițiile expropriării. Ea se depune, în termen de 45 de zile de la primirea notificării, la organul care a făcut propunerea de expropriere.

Totalitatea procedurilor de expropriere se autentifică prin hotărâre de judecată procedură. Astfel în fața instanței de judecată pot să apară două situații:

- părțile se învoiesc asupra expropriării și asupra despăgubirilor, ipoteza în care instanța ia act de învoială și pronunță o hotărâre definitivă;

- părțile se învoiesc doar cu privire la expropriere, dar nu și asupra despăgubirilor, instanța ia act de învoială și stabilește despăgubirea. Procedura amiabila este reglementată de art.4 din legea 33/1994: ”

În cazul în care părțile nu ajung la un acord asupra exproprierii în modul stabilit, exproprierea pentru cauză de utilitate publică nu poate fi făcută decât prin hotărâre judecătorească cu dreptă și prealabilă despăgubire. Pentru cazurile de expropriere în scopul asigurării apărării țării, ordinii publice și securității naționale, procedurile de expropriere menționate se fac în regim secret ca să nu se divulge informațiile și, în felul acesta, să nu se aducă prejudicii potențialului de apărare al țării, ordinii publice și securității naționale. Expropriatorul este în drept să renunțe la expropriere, inclusiv în cazul hotărârii definitive a instanței de judecată privitoare la despăgubire dacă aceasta din urmă nu s-a efectuat. Expropriatul, în acest caz, are dreptul să ceară despăgubirea prejudiciului cauzat.

În caz de litigiu asupra cuantumului despăgubirii, instanța de judecată va institui o comisie de experți la care pot participa câte un reprezentant al expropriatorului și al expropriatului. 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.

Plata despăgubirilor se va face în modul convenit între părți. În lipsa unui acord între ele, instanța de judecată va hotărî depunerea de mijloace pe contul bancar al expropriatului, stabilind și termenul de plată, care nu va depăși 30 zile de la data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești.

#### *Efectele exproprierii:*

- a) imobilul expropriat, din proprietatea privată trece în proprietate publică, prin hotărârea judecătorească, liber de orice sarcini;
- b) Drepturile reale principale (uzul, uzufructul, abitația, superfcia) constituie asupra bunului expropriat, concesiunea și atribuirea în folosință se sting prin expropriere;
- c) Dreptul de ipoteca și privilegiile constituite asupra imobilului expropriat se strămută asupra despăgubirilor stabilite de instanța;
- d) Se sting orice drepturi personale dobândite de alte persoane asupra imobilului expropriat, cum ar fi cele născute din contractul de locațiune sau din contractul de concesiune.

#### **4. Concluzii și recomandări**

În prim plan exproprierea pentru utilitate publică este o încălcare a dreptului constituțional privind proprietatea privată dar în același timp o necesitate reglementată de îndeplinirea unor necesități la nivel local sau chiar național, însoțit de scopuri nobile pentru conservarea și păstrarea unor valori culturale – istorice sau salvarea unor specii pe cale de dispariție.

Această procedură creează o serie de probleme și daune expropriaților chiar dacă aceștia sunt despăgubiți în conformitate cu prețurile de piață la moment pentru bunurile și drepturile reale asupra lor din zona respectivă.

Despăgubirile materiale nu acoperă daunele morale – psihologice, iar comisiile care se constituie pentru evaluarea despăgubirilor pot să nu ia în calcul unele valori importante pentru expropriat.

Majoritatea populației este de părerea că incomoditățile aduse unei persoane/familii sunt nesemnificative în comparație cu beneficiile pentru o societatea întregă, până când nu ajung în situația dată

Măsuri de protecție a proprietarului expropriat în Republica Moldova:

1. Dreptul de preemțiune;
2. Dreptul la închiriere și dreptul la retrocedare;
- 3 Dreptul de retenție.

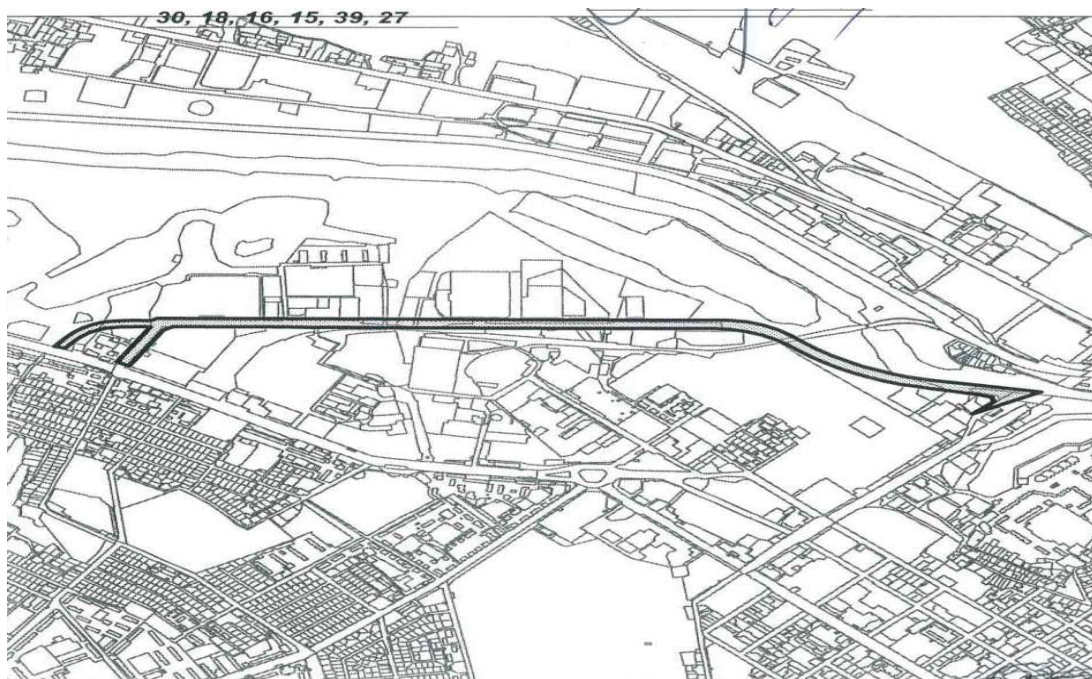


Fig. 1 Exemplu de expropriere pentru utilitate publică: proiectarea reconstrucției și extinderii străzii mesager (de la str. -I Albișoara până la Calea leșilor)

Tabelul 1. Fragment din lista terenurilor supuse exproprierii

Nr. ord.	Nr. cadastral al terenului prop. privată	Suprafața de teren retrasă din proprietatea vată	Notă
1	0100518093	0,0281 ha	
2	0100518150	0,0645 ha	Se va examina oportunitatea exproprierii întregii suprafețe sau doar a unei părți
3	0100518086	0,0367 ha	
4	0100518165	0,0626 ha	Se va examina oportunitatea exproprierii întregii suprafețe sau doar a unei părți

### Bibliografie

1. Constituția Republicii Moldova.
2. Codul civil al Republicii Moldova. Legea Republicii Moldova nr.1107-XV din 6 iunie 2008.
3. Codul funciar. Legea Republicii Moldova nr. 828 din 25.12.1991.
4. Legea Republicii Moldova. Cadastrul bunurilor imobile nr.1543 - XIII din 25.02.1998.
5. Legea Republicii Moldova cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 - XIV din 16.07.1999.
6. Legea Republicii Moldova cu privire la arenda în agricultură nr. 198 -XV din 15.05.2003.
7. Legea Republicii Moldova privind administrarea publică locală nr. 123 -XV din 18.03.2003.
8. Legea Republicii Moldova privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 — XVI din 5 aprilie 2007.
9. Legea Republicii Moldova cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354 –XV.
10. [www.arfc.gov.md](http://www.arfc.gov.md)