

ЕКОНОМІКА / ЕКОНОМИКА

Svetlana Albu, Anna Leșan
(Chișinău, Moldova)

SPECIFICUL EVALUĂRII TERENURILOR ÎN CAZUL EXPROPRIERII PENTRU UTILITATE PUBLICĂ DE INTERES NAȚIONAL ȘI LOCAL ÎN REPUBLICA MOLDOVA

În Republica Moldova necesitatea exproprierii bunurilor apare în cazul dezvoltării infrastructurii. O sarcină specifică în procesul exproprierii o au companiile de evaluare, dat fiind faptul că în dependență de corectitudinea determinării mărimii cuantumului despăgubirii, inclusiv și a prejudiciilor suportate de persoana afectată de expropriere depinde finisarea cât mai rapidă și lipsa litigiilor a însuși procesului de expropriere. Pentru soluționarea problemelor aparute la determinarea despăgubirilor este necesar de armonizat cadrul normative al R.Moldova.

Cuvinte - cheie: expropriere, valoarea, prejudiciu, despăgubire, evaluare.

In the Republic of Moldova, the necessity of goods expropriation occurs in case of infrastructure development. A specific task in the process of expropriation is given by the real estate valuation company, given the fact that depending on the correctness of the determination of the amount of the compensation, including also the damage suffered by the person affected by the expropriation, depends on the finishing of the expropriation process as quickly as possible and the lack of disputes. In order to solve the problems that arise in determining the damages, it is necessary to harmonize the normative framework of the Republic of Moldova.

Keywords: expropriation, value, prejudice, compensation, valuation

Introducere

Republica Moldova la etapa actuală continuă modernizarea rețelei de drumuri, rețelelor electrice și de gaze naturale, rețele de telecomunicații. Semnarea acordurilor de finanțare cu Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare, precum și cu Banca Europeană de Investiții pentru efectuarea lucrărilor de reabilitare și de construire a mai multor sectoare de drumuri internaționale și naționale, a dus la necesitatea exproprierii terenurilor în scopuri publice.

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 public. 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.

În urma analizei cadrului legislative menționăm ca acesta este incomplete. Conform legislației în vigoare există procedura prin care are loc expropriere dar nu există modalitatea prin care are loc estimarea despăgubirilor cât și a prejudiciului apărut în urma procesului de expropriere.

Procesul de expropriere în R.Moldova

Analizind procesul de expropriere au fost identificate următoarele etape:

1. Exproprierea se va începe în urma efectuării unei cercetări prealabile și numai în cazul în care există toate condițiile pentru expropriere se va executa exproprierea. Cercetarea prealabilă va stabili existența elementelor justificative ale interesului național sau local, premiselor economico-sociale, ecologice sau de altă natură ale necesității lucrărilor, încadrării lor în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legislației în vigoare.

2. După cercetarea prealabilă expropriatorul va emite actul de declarare a utilității publice de interes național și de interes local. Va aduce la cunoștință publică prin afisare la sediul consiliului local în a cărui rază este situat obiectul exproprierii și prin publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

3. 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 exproprierii 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 este compusă din notificarea adresată persoanelor fizice și juridice titulare de drepturi reale asupra obiectului exproprierii, oferta de despăgubire, modalitatea transferului de bunuri și de drepturi patrimoniale. În cazul exproprierii terenului, proprietarului i se va propune în proprietate un alt teren. Dacă costul terenului propus este mai mic decât cel al terenului expropriat, expropriatorul va achita diferența dintre costul terenului expropriat și cel al terenului propus.

În cazul în care părțile nu ajung la un consens asupra exproprierii, exproprierea pentru cauză de utilitate publică nu poate fi făcută decât prin hotărâre judecătorească cu dreptăți și prealabilă despăgubire.

4. După primirea notificării, proprietarul și titularii de alte drepturi reale asupra obiectului exproprierii sînt obligați să ia măsurile de conservare a acestui obiect.

În cadrul etapei trei la înaintarea notificării privind propunerea de expropriere și oferta de despăgubire apare problema determinării mărimii despăgubirilor și prejudiciilor, din această cauză apar multe litigii care au loc prin hotărâre judecătorească.

Specificul evaluării în procesul exproprierii

Activitatea de evaluare în procesul exproprierii presupune un anumit specific are aspect:

- fizic – schimb teren,
- juridic – trecerea dreptului de proprietate din privat în public,
- economic – mărirea despăgubirii achitată în procesului exproprierii trebuie să corespundă cu valoarea de piață a bunului.

O sarcină specifică în procesul exproprierii bunurilor o au companiile de evaluare, deoarece evaluare în acest scop necesită o analiză juridică detaliată privind dreptul de proprietate și actele ce atestă exproprierea bunului pentru utilitate publică.

Codul Funciar prevede repararea pagubelor pricinuite deținătorilor de terenuri și anume pagubele pricinuite prin retragerea sau ocuparea temporară a terenurilor, precum și prin limitarea drepturilor deținătorilor sau prin înrăutățirea calității terenurilor ca urmare a activității întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor și cetățenilor, trebuie să fie reparate integral (inclusiv avantajul ratat) deținătorilor de terenuri care au suportat aceste pagube.

La baza metodei de apărare a dreptului prin repararea prejudiciilor stă unul din principiile fundamentale ale dreptului civil – principiul reparării integrale a prejudiciului, care constă în despăgubirea titularului dreptului încălcat atât pentru prejudiciul efectiv, cît și pentru venitul ratat.

Codul Civil enumeră două tipuri de prejudicii: prejudiciul efectiv și venitul ratat. În conținutul prejudiciului efectiv sunt incluse: cheltuielile pe care o persoană lezată într-un drept le-a suportat real la momentul intentării acțiunii sau care urmează să fie suportate la restabilirea dreptului încălcat, adică cheltuielile suplimentare. La prejudiciul efectiv sunt atribuite și pagubele rezultate din pierderea sau deteriorarea bunurilor, deoarece și în acest caz de asemenea sunt suportate cheltuieli.

Venitul ratat este acel venit care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale (de exemplu, s-ar fi executat contactul).

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. Dat fiind faptul, că în legislație nu există așa termen ca valoarea reală, putem cu siguranță să afirmăm că cea mai oportună valoare în acest caz este valoarea de piață.

Dat fiind faptul că componenta de bază a despăgubirii este valoarea reală (valoarea de piață), evaluatorul determină despăgubirea. În cazul existenței unei neînțelegeri expertul independent va determina cuantumul despăgubirii, și va întocmi raportul de expertiză.

Pe lângă valoarea de piață evaluatorii determină mărimea venitului ratat cât și alte prejudicii. O problemă majoră este că pentru estimarea mărimii venitului ratat cât și a prejudiciilor la moment în R.Moldova nu există un regulament care ar conține recomandări metodice în domeniul dat.

O altă problemă constă în faptul că activitatea de evaluare pentru exproprierea bunurilor este destul de îngustă dar foarte importantă, astfel ar necesita organizarea diferitor manifestații cu specialiști în domeniu pentru a soluționa problema dată.

O altă problemă constă în faptul că în domeniul evaluării pentru exproprierea bunurilor nu au loc manifestații (cursuri, conferințe, seminare) în care ar putea fi discutată această problemă.

Concluzii

Evaluarea și determinarea cuantumului despăgubirilor în cazul exproprierii bunurilor imobile în scopuri publice în Republica Moldova este o activitate nouă și importantă. Dat fiind faptul că în dependență de corectitudinea determinării mărimii cuantumului despăgubirii, inclusiv și a prejudiciilor suportate de persoana afectată de expropriere depinde finisarea cât mai rapidă și lipsa litigiilor a însuși procesului de expropriere.

În cadrul procesului de expropriere pentru activitatea comisiei este necesar de creat o procedură concretă conform în toate etapele să fie respectate echitatea socială și prevederile cadrului legislative.

Problemele ce țin de estimarea compensațiilor și componentelor acestora pot fi soluționate dacă ar fi elaborat un act precum: „Regulament privind estimarea mărimii pierderilor apărute în procesul exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică”

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 deținerea 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 publică. în Monitorul Oficial Nr. 42-44 din 20.04.2000
5. Teacă I. Managementul proprietății publice: Ghidul autorităților publice locale Chișinău 2015 pag.223. <http://infoeuropa.md/files/managementul-proprietatii-publice.pdf>, accesat la 06.10.2017
6. Trantea G. Exproprierea de fapt prin intermediul planurilor urbanistice: <http://niculeasa.ro/files/1352362953.pdf> accesat la 06.10.2017
7. Stoian A. Declararea utilității publice în cazul exproprierii: <http://www.armyacademy.ro/biblioteca/anuare/2006/a28.pdf>, accesat la 20.10.2017