

GENERALITĂȚI PRIVIND EXPROPRIEREA BUNURILOR IMOBILE

Autor: Cristina AMARII, gr. DP-1303M
Conducător științific: lect. sup. Viorica URSU

Universitate Tehnică a Moldovei

Abstract: Prin exproprierea bunurilor imobile se înțelege trecerea forțată în proprietatea publică, prin hotărâre judecătorească, a unor imobile aflate în proprietate privată, cu o dreaptă și prealabilă despăgubire, pentru cauză de utilitate publică. Scopul articolului constă în o mică prezentare a procedurii de expropriere a bunurilor imobile.

Cuvinte cheie: expropriere, bun imobil, proprietate publică, proprietate privată, cauză de utilitate publică.

Prin expropriere se înțelege trecerea forțată în proprietatea publică, prin hotărâre judecătorească, a unor imobile aflate în proprietate privată, cu o dreaptă și prealabilă despăgubire, pentru cauză de utilitate publică.

Exproprierea este, după cum am arătat, o excepție de la caracterul absolut și inviolabil al dreptului de proprietate. Pe lângă dispozițiile constituționale cuprinse în art.9, în materia exproprierii sunt incidente prevederile Legii 488 din 08.07.1999 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică în care se arată: bunurile imobile care pot face obiectul exproprierii, soluționarea cererilor de expropriere de către instanțele de judecată, modul și criteriile de calcul ale despăgubirilor cuvenite proprietarului imobilului, plata acestor despăgubiri, efectele juridice ale exproprierii.

Sunt expropriabile numai bunurile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, cât și în aceea a unităților administrativ-teritoriale. În ceea ce privește bunurile imobile proprietate publică, ele sunt și pot fi oricând afectate unei utilități publice prin acte administrative de putere ale autorității competente.

Potrivit art. 4 din Legea 488, exproprierea poate fi hotărâtă de instanțele de judecată numai după ce utilitatea publică a fost declarată potrivit normelor legale în materie. Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau pentru lucrări de interes local. Dacă lucrările sunt de interes național, utilitatea publică se declară prin Hotărâre de Guvern iar dacă sunt de interes local de către consiliile județene sau de către Consiliul General al Municipiului Chișinău. În cazul în care urmează să fie expropriate lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezări ori localități urbane sau rurale în întregime, utilitatea publică se declară prin lege.

Astfel, exproprierea produce următoarele efecte:

1. Imobilul expropriat trece în proprietate publică și intră în patrimoniul expropriatorului liber de orice sarcini, în temeiul hotărârii judecătorești rămasă definitivă și irevocabilă.

2. se sting drepturile reale principale derivate din dreptul de proprietate – uzufruct, uz, abitație și suprafață – precum și servituțile stabilite prin fapta omului în măsura în care devin incompatibile cu situația naturală și juridică a obiectivului urmărit prin expropriere.

3. dreptul de ipotecă și privilegiul imobiliar special care grevează bunul imobil expropriat se mută de drept asupra despăgubirii stabilite de către instanță sau prin acordul părților.

4. se sting orice drepturi personale dobândite de alte persoane asupra imobilului expropriat, cu ar fi cele născute din contractul de locațiune sau din contractul de comodat.

5. ca urmare a pronunțării hotărârii judecătorești de expropriere se naște un drept de creanță în favoarea persoanelor expropriate asupra despăgubirilor acordate drept urmare a exproprierii imobilului. Dreptul de creanță se naște de la data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești și devine exigibil la data stabilită de părți sau la termenul stabilit de instanță, în acest din urmă caz neputând depăși 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii de expropriere.

Legea exproprierii reglementează în favoarea proprietarului expropriat dreptul de a cere și obține retrocedarea imobilului expropriat în cazul în care acesta nu a fost utilizat în termen de un an pentru realizarea scopului propus și nu s-a efectuat o nouă declarație de utilitate publică și dreptul de preemțiune la cumpărarea imobilului în ipoteza în care expropriatorul s-ar hotărî să îl înstrăineze.

Conform Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488 din 08.07.1999, permite, fără nici o excepție, transferul către stat și exproprierea, a oricăror bunuri proprietate publică ce aparțin unei unități

administrativ-teritoriale, indiferent de faptul dacă acestea fac parte din domeniul public sau din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale respective, sau, după caz, cedarea către stat sau către o altă unitate administrativ-teritorială a oricăror drepturi patrimoniale, fără nici o excepție, și exproprierea acestora în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică, ceea ce contravine intereselor patrimoniale ale AAPL.

Scopul Legii 448 constă în reglementarea relațiilor sociale ce țin de 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, precum și a celor privind 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, însă după o dreaptă și prealabilă despăgubire. Conform Legii 448, UAT apar în două ipostase, cu drepturi și obligații diametral opuse, și anume:

1) în calitate de expropriat, în cazul în care are loc exproprierea și transferul forțat către stat a bunurilor imobile aflate în proprietatea unei unități administrativ-teritoriale; și

2) în calitate de expropriator, în cazul în care are loc exproprierea bunurilor/lucrărilor proprietate privată de interes local al unității administrativ-teritoriale prin declararea utilității publice de către consiliul satului, comunei, orașului respectiv, sau, după caz, de către consiliul raional (art.art.1, 4, 6 etc.).

În acest context, se impune necesitatea de a menționa faptul că art.1 al Legii 448 contravine art.11 din Legea cu privire la proprietatea publică a UAT (nr.523 din 16.07.1999) deoarece permite, fără nici o excepție, transferul către stat și exproprierea, în așa mod, a oricăror bunuri proprietate publică ce aparțin unei unități administrativ-teritoriale, indiferent de faptul dacă acestea fac parte din domeniul public sau din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale respective, sau, după caz, cedarea către stat sau către o altă unitate administrativ-teritorială a oricăror drepturi patrimoniale, fără nici o excepție, și exproprierea acestora în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică. Este necesară modificarea art. 1 din Legea 448 în vederea excluderii posibilității juridice a statului de a expropria bunurile din domeniul public al UAT, precum și a drepturilor patrimoniale asupra acestora, în așa mod, încât să nu contravină prevederilor art.11 din Legea cu privire la proprietatea publică a UAT (nr.523 din 16.07.1999), adică „cu excepția bunurilor care fac parte din domeniul public al UAT de orice nivel”.

Bibliografie:

1. Adam, Drept civil, drepturile reale principale, Editura All Beck, București, 2005.
2. Constituția Republicii Moldova adoptată la 29.07.1994, M.O. al RM nr.1 din 12.08.1994.
3. Codul civil al Republicii Moldova 1107-XV din 06.06.2002, M.O. al RM nr.82-86/661 din 22.06.2002.
4. Legea cu privire la proprietatea publică a UAT (nr.523 din 16.07.1999).
5. Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488 din 08.07.1999.