



Biroul permanent al Senatului  
Bp 532, 18.09.2020

Parlamentul României  
Camera Deputaților

DEPARTAMENTUL SECRETARIATULUI TEHNIC  
Grupul parlamentar al UDMR

București

Nr 3b-17 / nr. 186/02.09.2020

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL  
INTRARE Nr. 8856  
IEȘIRE  
Ziua 17 Luna 09 2020

Biroul permanent al Camerei Deputaților  
Îmăștiștate legislative

Către

Nr. 664 din 02.09.2020

Biroul Permanent al Camerei Deputaților

În conformitate cu prevederile art. 74 alin. (1) din Constituția României, Vă înaintăm alăturat **Propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.**

În temeiul art. 115 din Regulamentul Camerei Deputaților, Vă rog să aprobați dezbateră propunerii legislative în **procedură de urgență.**

În numele inițiatorilor,

Szabó Ödön, deputat UDMR

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL	
INTRARE	Nr. 8856
IEȘIRE	
Zila 17	Luna 09 2020

## Expunere de motive

Legislația privind exproprierea se supune unor principii constituționale care statuează dreptul la proprietate, precum și scopul și modul în care persoanele fizice pot fi deposedate de bunurile lor: numai în vederea satisfacerii unui interes public și cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Astfel, Legea nr. 255/2010 enumeră lucrările de interes public pentru care se pot declanșa exproprieri, iar Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 prevede etapele și modul de derulare a procedurii exproprierii.

Unul din punctele principale ale exproprierii, și anume prețul pe care autoritățile îl datorează persoanelor fizice și juridice în schimbul proprietății care urmează să fie afectată lucrărilor de interes public este prea puțin reglementat, astfel că principiul constituțional al compensării pagubelor suferite de proprietari nu este suficient reflectat în legislația care reglementează acest aspect.

Astfel, despăgubirile se fundamentează pe prețurile cuprinse în expertizele întocmite de camerele notarilor publici, grile ale căror proceduri de elaborare, respectiv utilizare ca instrument nu sunt precis reglementate de lege. De altfel, toate "studiile de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare" întocmite de evaluatori membri ai ANEVAR specifică în introducere următorul avertisment: *Utilizarea valorilor cuprinse în prezentul studiu de piață ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a prețurilor unor tranzacții imobiliare de către persoanele fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomandă, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare presupune identificarea proprietății imobiliare și efectuarea inspecției acesteia.*

Delimitarea responsabilității este oarecum firească, deoarece logica primordială a întocmirii inițiale a acestor grile cuprinzând sumele minime a proprietăților imobiliare a fost aceea de evitare a declarării în contractele de vânzare-cumpărare a unor sume mult sub cele reale la care se efectua tranzacția propriu-zisă, declarații izvorând din impozitul perceput pe transferul proprietății potrivit Codului fiscal.

Prețul, echivalentul despăgubirii proprietarului, pentru a căpăta caracterul cerut de Constituție, adică să fie "drept", trebuie să reflecte toate pierderile și cheltuielile antrenate de pierderea proprietății. Pe lângă pierderea valorii de piață a bunul expropriat, a cărui estimare trebuie să fie cât mai fidelă, se pune problema altor pierderi și cheltuieli. Acestea pot fi foarte diverse, de la cele obiective cum ar fi cele de mutare, reinstalare, pierdere de valoare ca urmare a exproprierii doar unei părți a imobilului, până la cele mai dificil de estimat cum ar fi suferințele emoționale îndeosebi în cazul imobilelor cu destinație de locuință în care proprietarii au locuit, și-au crescut familia, au investit bani și emoții, au acumulat amintiri.

Propunerea legislativă completează prevederile Legii nr. 255/2010 cu două articole privind modul de stabilire a cuantumului despăgubirilor. În primul rând se propune renunțarea la utilizarea

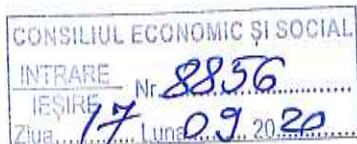
valorilor minime cuprinse în studiile contractate de camerele notarilor publici în favoarea stabilirii deoarece acestea nu pot stabili valori "drepte" pentru despăgubiri.

În al doilea rând, se propune o evaluare imobil cu imobil sau pe tipuri de imobile (dacă este vorba de terenuri și numai acolo unde acestea au caracteristici comparabile) efectuată de experții ANEVAR. Despăgubirea estimată va avea două componente distincte: despăgubirea principală - cu luare în considerare a pierderii concrete de avere, și despăgubirea accesorie - cu o parte clar estimabilă (cheltuieli și pierderi cu mutarea/relocarea afacerii, de exemplu), dar și o parte subiectivă, care să reflecte măcar parțial suferința emoțională a proprietarului.

Numai cu luarea în considerare a tuturor aspectelor unei despăgubiri se poate vorbi de despăgubire dreaptă, și deși o lege nu poate surprinde toate nuanțele și complexitatea stabilirii valorii unui imobil pentru proprietarul său, prezenta inițiativă legislativă propune o estimare mai aproape de realitate, astfel ca între dreptul la proprietate privată și interesul public să fie stabilit un echilibru cât mai drept.

Inițiatori,

Nr. crt.	Nume și prenume	Apartenența politică	Semnătură
1.	Szabó Ödön	UDMR	A
2.	Benedek Zoltan	UDMR	
3.	ROMAN IOAN JOLIN	PSA	
4.	VEXLER SILVIU	MIN	
5.	Rădulescu Ion Răzvan	independent	
6.	BIRÓ ROZÁLIA IBOLYA	UDMR	
7.	CSEK ÉVA ANDREA	UDMR	
8.	VASS LEVENTE	UDMR	
9.	BOZIANU CĂTĂLINA	PLP	
10.	CSEKE ATTILA	UDMR	
11.	Bencle Simion	UDMR	



Parlamentul României

Camera Deputaților

Senatul

**Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 255/2010  
privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de  
interes național, județean și local**

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

**Art. I –** Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 853 din 20 decembrie 2010, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează, după cum urmează:

1. Alineatul (1) al articolului 5 se modifică și va avea următorul cuprins:

“(1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator potrivit prevederilor art. 17<sup>1</sup>-17<sup>2</sup>, precum și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile. Amplasamentul lucrării se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul consiliului local respectiv, prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului și va fi comunicat spre avizare și recepție Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Amplasamentul va fi materializat prin bornarea tuturor punctelor de coordonate care îl definesc pe acesta. Autoritățile administrației publice locale vor include coordonatele coridorului de expropriere în planurile urbanistice generale ale localităților. Actualizarea planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism poate fi finanțată și de către expropriator.”

2. Articolul 7 se modifică și va avea următorul cuprins:

“Art. 7 - După aprobarea indicatorilor tehnico-economici, a documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului sau a documentațiilor topo-cadastrale, după caz, expropriatorul are obligația consemnării sumelor individuale reprezentând plata despăgubirii estimate la dispoziția proprietarilor de imobile, individualizați conform listei proprietarilor, așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, afectați de prevederile prezentei legi, precum și obligația afișării listei imobilelor ce urmează a fi expropriate și care fac parte din coridorul de expropriere, anterior notificării proprietarilor.”

3. Alineatele (7)-(9) ale articolului 11 se abrogă.

4. După capitolul IV se introduce un nou capitol, Capitolul IV<sup>1</sup> *Stabilirea cuantumului despăgubirii* cuprinzând articolele 17<sup>1</sup>-17<sup>2</sup>, cu următorul cuprins:

"CAPITOLUL IV<sup>1</sup>: *Stabilirea cuantumului despăgubirii*

Art. 17<sup>1</sup>

(1) După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea bunurilor imobile, persoană fizică sau juridică, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR- sau mai mulți, în funcție de numărul unităților administrativ-teritoriale pe raza cărora se află imobilele care urmează să fie expropriate sau a tipurilor de bunuri imobile care urmează să fie expropriate, întocmește/întocmesc un raport de evaluare a despăgubirilor convenite proprietarilor.

(2) Expertul evaluator sau grupul de experți evaluatori se selectează cu respectarea legislației în vigoare privind achizițiile publice.

Art. 17<sup>2</sup>

(1) Cuantumul despăgubirii estimate pentru fiecare bun imobil va cuprinde despăgubirea principală și despăgubirea accesorie.

(2) La stabilirea cuantumului despăgubirii principale se va ține cont de următoarele criterii:

a) valoarea de piață a bunului imobil la data publicării hotărârii prevăzute de la art. 5 alin. (1)

b) valoarea specială a bunului imobil, îndeosebi în cazul imobilelor cu destinație de locuință. În cazul imobilelor cu destinație de locuință se va aplica un procent de majorare a valorii de piață prevăzut la lit. a) corespunzător perioadei în care proprietarul împreună cu familia sa, inclusiv succesorii săi au locuit în imobilul respectiv, astfel:

-20% pentru o perioadă de până la 25 ani;

-35% locuită pe o perioadă între 25-50 ani, inclusiv;

-50% peste 50 de ani.

(3) La stabilirea cuantumului despăgubirii accesorii se va ține cont de cheltuielile sau pierderile suferite de proprietar cum ar fi, dar fără a se limita la acestea, în funcție de tipul imobilului și de proprietar:

a) cheltuieli de relocare/mutare;

b) cheltuieli cu achiziționarea unui bun imobil de substituire, echivalent în termeni de calitate, amplasament, dimensiuni, etc. cu cel supus exproprierii;

c) pierderi suferite ca urmare a perturbării activității comerciale;

d) pierderea de valoare de piață a părții de imobil neexpropriat dacă imobilul nu este integral supus exproprierii."

**Art. II** – În termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi, Guvernul modifică în mod corespunzător Hotărârea Guvernului nr. 19/2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (1) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE  
CAMEREI DEPUTAȚILOR

PREȘEDINTELE  
SENATULUI