

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de act normativ

LEGE privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului pentru suspendarea aplicării prevederilor art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România și instituirea unor măsuri tranzitorii

Secțiunea a 2-a

Motivul emiterii proiectului de act normativ

1. Descrierea situației actuale

Prin Legea nr. 165/2013 s-a stabilit că evaluarea imobilului ce face obiectul deciziei de despăgubire se face prin aplicarea grilei notariale valabile la data intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013, în considerarea caracteristicilor tehnice ale imobilului și a categoriei de folosință la data preluării acestuia, și se exprimă în puncte.

De la momentul apariției legii și până în prezent, specialiștii Autorității Naționale pentru Restituirea Proprietăților (A.N.R.P.) au lucrat cu un singur instrument de evaluare, respectiv grila notarială valabilă în anul 2013.

La data de 21.03.2020 a intrat în vigoare Legea nr. 22/2020, prin care s-a stabilit că evaluarea imobilului care face obiectul deciziei de despăgubire se face prin utilizarea grilei notariale valabile la data emiterii deciziei de către Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor (C.N.C.I.).

Până la această dată, C.N.C.I. nu a emis decizii de despăgubire potrivit noii proceduri de evaluare, deoarece specialiștii A.N.R.P. au sesizat diferențe majore cu privire la criteriile utilizate la nivelul



fiecărei camere notariale județene în elaborarea grilelor pentru anul 2020.

Mai mult decât atât, s-a constatat că grilele notariale pentru județele Alba, Cluj și Bihor au suferit modificări chiar după intrarea în vigoare a Legii nr. 22/2020, deși erau realizate în decembrie 2019 pentru a fi aplicate în anul 2020. Acest tip de modificări conduce la stabilirea în mod diferit a despăgubirilor, în aceeași localitate, în cursul aceluiași an, ceea ce limitează capacitatea autorităților de a asigura soluții unitare și previzibile în aplicarea legii.

O consecință a acestui tip de modificări este și întârzierea soluționării dosarelor de despăgubiri, deoarece schimbarea criteriilor de evaluare impune și noi demersuri pentru completarea documentației pe baza căreia se ia decizia privind acordarea despăgubirilor.

O altă problemă majoră pe care o creează aplicarea grilelor în forma actuală o reprezintă modul diferit în care se intervine asupra despăgubirilor care ar fi fost primite conform vechii proceduri. În timp ce în unele dosare valorile de despăgubire cresc, în aproximativ 20% dintre dosare valorile scad semnificativ, ceea ce contravine cerinței de soluționare unitară și afectează drepturile unora dintre persoanele ale căror dosare nu au fost încă soluționate.

Criteriile diferite utilizate la elaborarea grilelor au condus la soluții diferite, astfel:

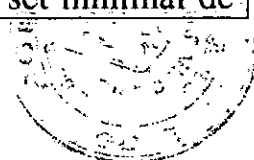
- Unele circumscripții diferențiază terenurile în funcție de categoria de folosință (București, Ilfov, Constanța), stabilind valori diferite pentru aceasta („curți-construcții”, „vii”, „pășuni”, „teren forestier” etc), unele circumscripții fac diferența doar între terenuri „curți construcții” și terenuri de „alte categorii”, în timp ce în alte circumscripții există un singur preț/mp, indiferent de categoria de folosință a terenului (Cluj, Iași, Vrancea);



	• Unele grile recomandă valori diferite pentru „teren liber” și pentru „teren ocupat” de construcții (București), iar în altele nu se face o astfel de distincție; • Pentru stabilirea valorii locuințelor, unele circumscripții (Brașov, Iași, Constanța) se raportează la suprafața utilă, unele circumscripții (București, Cluj, Timișoara) se raportează la suprafața construită, iar alte circumscripții se raportează la numărul de camere ale locuinței (Satu Mare). Totodată, circumscripțiile au stabilit în mod diferit coeficientul folosit pentru transformarea suprafeței utile în suprafață construită (1,2 la Cluj, Brașov, Covasna, 1,4 la Sălaj); • La nivel național, nu există o uniformizare a corecțiilor care pot fi aplicate în cazul construcțiilor/terenurilor. Spre exemplu, pentru terenuri, la nivelul municipiului București, grila notarială prevede unele corecții, cum ar fi lipsa utilităților, în timp ce grilele pentru municipiile Craiova și Cluj nu prevăd astfel de corecții; • Unele circumscripții stabilesc valorile în euro/mp (București, Ilfov, Timișoara, Iași), în timp ce altele stabilesc valorile în lei/mp (Cluj, Craiova, Bihor); • În anumite județe, în situația când se impune aplicarea unor coeficienți de reducere (pentru lipsa utilităților, în funcție de vechimea unor imobile, în funcție de accesul la drumurile publice, în funcție de forma proprietății etc.), grilele notariale condiționează stabilirea valorii de existența unui raport de expertiză. Într-o asemenea situație, grila nu mai este un instrument care să permită, în mod direct, stabilirea valorii de despăgubire. Stabilirea valorii despăgubirilor prin utilizarea unor grile notariale care au la bază concepții diferite ar echivala cu soluții diferite pentru foștii proprietari,
--	--



	ceea ce presupune aplicarea unui tratament inechitabil pentru persoane aflate în aceeași situație. Astfel, la Cluj, pentru un teren de 500 mp, se utilizează valoarea de 1.740 lei/mp, în timp ce pentru un teren de 2.000 mp se utilizează valoarea de 1.260 lei/mp (cu 28% mai puțin/mp), indiferent de categoria de folosință a terenului la data preluării. La Brașov, pentru un teren „curți-construcții”, se utilizează valoarea de 898 lei/mp, indiferent de suprafață, dar un teren de 2.000 mp preluat de stat ca teren agricol este evaluat diferit, cu 274 lei/mp (cu 70% mai puțin/mp decât terenul „curți-construcții”). Ca autoritate executivă, Guvernul nu poate interveni în mod direct asupra modalității de elaborare a grilelor notariale, acestea fiind realizate de evaluatori independenți, la cererea camerelor notarilor publici. În aceste condiții, pentru apărarea intereselor foștilor proprietari și a interesului general, al societății, privind soluționarea unitară și echitabilă a cererilor de retrocedare, prin acordarea de despăgubiri, este necesară instituirea unei proceduri tranzitorii până la adoptarea unui set comun de criterii care să fie avut în vedere la elaborarea grilelor notariale.
2. Schimbări preconizate	În vederea asigurării unui sistem de despăgubiri unitar și echitabil pentru foștii proprietari, este necesară și se propune suspendarea dispozițiilor art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 22/2020, de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență până la data de 1 martie 2021. Această dată se justifică prin faptul că grilele se publică în luna decembrie a fiecărui an, pentru anul următor, iar evaluatorii A.N.R.P. au nevoie de o perioadă de minim două luni pentru a-și însuși noua metodologie de evaluare. Pe perioada suspendării, A.N.R.P., împreună cu Ministerul Justiției și cu Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, vor propune un set minimal de



criterii care să fie utilizate unitar, la nivel național, la elaborarea grilelor notariale pentru anii următori.

Pentru a permite continuarea acordării de despăgubiri foștilor proprietari pe perioada suspendării, evaluarea imobilelor se va realiza potrivit reglementării anterioare intrării în vigoare a Legii nr. 22/2020, în sensul că evaluarea imobilului ce face obiectul deciziei se face prin aplicarea grilei notariale valabile la data intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013, în considerarea caracteristicilor tehnice ale imobilului și a categoriei de folosință la data preluării acestuia, și se exprimă în puncte.

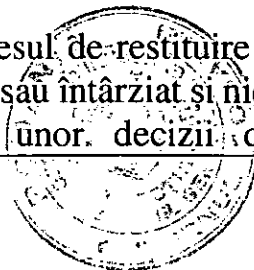
Adoptarea acestei soluții are în vedere faptul că instrumentul de evaluare stabilit prin Legea nr. 165/2013 a fost rezultatul consultărilor cu specialiștii Curții Europene a Drepturilor Omului (CEDO) și a fost considerat eficient prin decizii ulterioare ale Curții (Hotărârea „Preda și alții împotriva României/29.04.2014”).

Prin aplicarea exclusivă a grilelor din 2013 s-a urmărit fixarea valorii de despăgubire pentru toți beneficiarii legii, indiferent de evoluțiile ulterioare, iar CEDO a apreciat că „legea introduce un sistem unitar, previzibil și obiectiv de evaluare a bunurilor”.

Suplimentar, pentru a înlătura unele inechități constatate în practică, cauzate tot de diferențele de elaborare a grilelor notariale, se impune adoptarea unei soluții. Astfel, în acord cu principiile de bază ale legilor din domeniul retrocedărilor, potrivit cărora despăgubirile reprezintă o reparație pentru proprietățile preluate de stat și nu pentru ce reprezintă acele proprietăți în prezent, se stabilește modalitatea de evaluare a unor terenuri atunci când grilele notariale nu prevăd, în mod expres, valori pentru vechile categorii de folosință.

În lipsa unui instrument adecvat, caracterul reparatoriu care guvernează legislația din domeniul retrocedărilor nu s-ar mai raporta la starea pe care imobilul o avea la momentul preluării abuzive de către stat.

	Acest raționament a fost consacrat, de altfel, și de Înalta Curte de Casație și Justiție prin Decizia nr. 80/2018 și nu conduce la afectarea dreptului de proprietate. Astfel, în situația când grilele prevăd valori doar pentru terenuri din categoria de folosință „curți-construcții”, iar terenul preluat de stat avea o altă categorie, se va aplica o reducere de 50%. Pentru situațiile în care grilele notariale prevăd valori diferite pentru fiecare categorie de folosință, acestea se vor aplica în mod corespunzător. Coeficientul de reducere este stabilit prin analogie cu grilele notariale care prevăd valori diferite, în funcție de categoriile de folosință ale terenurilor. În grilele pentru anul 2013, în 10 județe se aplică o singură valoare, în timp ce în 31 de județe și în municipiul București valorile sunt prezentate diferit. În vederea actualizării valorilor de despăgubire, scop urmărit prin adoptarea Legii nr. 22/2020, se stabilește că în cazul în care grilele notariale prevăd valori în moneda națională a României, leul, valoarea imobilelor pentru care se acordă despăgubiri se actualizează cu indicele de creștere a prețurilor de consum pentru perioada mai 2013 - data aprobării emiterii deciziei de către C.N.C.I.
3. Alte informații	<u>Justificarea urgenței</u> Prin hotărârea-pilot „<i>Maria Athanasiu și alții împotriva României</i>”, CEDO a obligat statul român să remedieze problema restituirilor prin instituirea unor mecanisme unitare de stabilire a despăgubirilor, care să asigure un just echilibru între interesele foștilor proprietari și interesul general al colectivității. Ulterior adoptării Legii nr. 165/2013, CEDO a apreciat că modalitatea de stabilire și acordare a despăgubirilor este una funcțională, dar, mai ales în ultima perioadă, a atras atenția asupra întârzierilor în soluționarea cererilor de retrocedare și, implicit, în acordarea despăgubirilor. Din aceste considerente, procesul de restituire a fostelor proprietăți nu poate fi oprit sau întârziat și nici nu poate conduce la emiterea unor decizii de



	despăgubire disproporționate, deși vizează aceleași tipuri de imobile. Modificările aduse Legii nr. 165/2013 au instituit o procedură de evaluare raportată la grilele notariale valabile la data stabilirii despăgubirilor, dar se constată că unele grile au fost modificate în cursul aceluiași an, ceea ce anulează procedurile deja efectuate și impune reluarea întregii analize a unui dosar, cu consecința afectării drepturilor foștilor proprietari. O altă consecință negativă ar fi afectarea securității instituțiilor și persoanelor în exercitarea atribuțiilor din cauza caracterului variabil al criteriilor și valorilor de care trebuie să țină cont la stabilirea despăgubirilor. De asemenea, întârzierea în adoptarea unor măsuri de reglementare unitară va crea premisele neîncrederii și suspiciunilor beneficiarilor legilor de restituire cu privire la momentul soluționării dosarelor de despăgubire, influențat de fluctuațiile grilelor notariale. O altă consecință negativă este generarea de noi litigii în materia despăgubirilor în legătură cu data soluționării dosarelor și grila aplicabilă. În absența unor măsuri cum sunt cele propuse prin prezenta ordonanță de urgență, statul român ar putea fi sancționat de CEDO pentru întârzierea procesului de retrocedare și pentru o aplicare neunitară a măsurilor de despăgubire, ceea ce ar putea conduce la o invalidare a soluțiilor prevăzute de Legea nr. 165/2013 și la repercusiuni financiare cu impact deosebit asupra bugetului de stat. În condițiile în care grilele notariale pentru anul 2020 creează premisele unor inechități în stabilirea și acordarea despăgubirilor, iar statul român nu își poate încălca obligațiile asumate în raport cu foștii proprietari și CEDO, se impune adoptarea unor măsuri imediate pe calea Ordonanței de Urgență.
Secțiunea a 3-a	
Impactul socio-economic al proiectului de act normativ	
1. Impactul macroeconomic	Nu este cazul



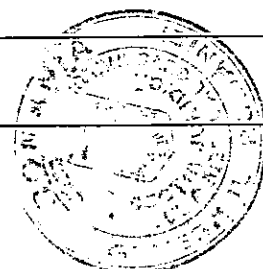
1^1 Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat	Nu este cazul
2. Impactul asupra mediului de afaceri	Nu este cazul
3. Impactul social	Nu este cazul
4. Impactul asupra mediului	Nu este cazul
5. Alte informații	Nu este cazul

Secțiunea a 4-a

Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (5 ani)

- milioane lei

Indicatori	Anul curent	Următorii 3 ani				Media pe 5 ani
1	2	3	4	5	6	7
1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care:						
a) bugetul de stat, din acesta:						
(i) impozit pe profit						
(ii) impozit pe venit						
b) bugete locale:						
(i) impozit pe profit						
c) bugetul asigurărilor sociale de stat:						
(i) contribuții de asigurări						
2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care:						
a) buget de stat, din acesta:						
(i) cheltuieli de personal						
(ii) bunuri și servicii						
b) bugete locale:						
(i) cheltuieli de personal						
(ii) bunuri și servicii						
c) bugetul asigurărilor sociale de stat:						
(i) cheltuieli de personal						
contribuții de asigurări de sănătate						

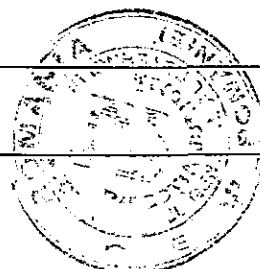


3. Impact financiar, plus/minus, din care:						
a) buget de stat	4	12	12	12	12	10
b) bugete locale						
4. Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare						
5. Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare						
6. Alte informații						

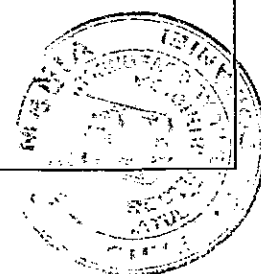
Secțiunea a 5-a

Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

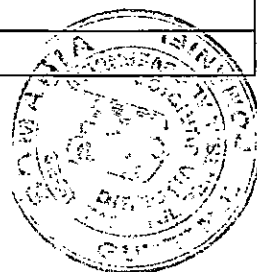
1. Măsuri normative necesare pentru aplicarea prevederilor prezentului act normativ: a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a prezentului act normativ; b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziții.	a) Nu este cazul. b) Nu este cazul.
2. Conformitatea prezentului act normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare	Nu este cazul
3. Măsuri normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare	Nu este cazul
4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene	Nu este cazul



5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente	Nu este cazul
6. Alte informații	Nu este cazul
<i>Secțiunea a 6-a</i> <i>Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ</i>	
1. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate	Nu este cazul
2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea, precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectul prezentului act normativ	Nu este cazul
3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care prezentului act normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile Hotărârii Guvernului nr.521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative	Nu este cazul
4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale, în conformitate cu prevederile H.G nr.750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente	Nu este cazul



5. Informații privind avizarea de către: a) Consiliul Legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței e) Curtea de Conturi	Proiectul prezentului act normativ a fost avizat de Consiliul Legislativ prin avizul nr. 401/2020.
6. Alte activități	Nu este cazul
<i>Secțiunea a 7-a</i> <i>Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ</i>	
1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării prezentului act normativ	Având în vedere caracterul urgent și provizoriu al măsurilor propuse, nu este cazul.
2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării prezentului act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice	Nu este cazul
3. Alte informații	Nu este cazul
<i>Secțiunea a 8-a</i> <i>Măsurile de implementare</i>	
1. Măsurile de punere în aplicare a prezentului act normativ de către autoritățile administrației publice centrale și/sau locale - înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente	Nu este cazul
2. Alte informații	Nu este cazul



Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului pentru suspendarea aplicării prevederilor art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România și instituirea unor măsuri tranzitorii, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.


ROMANIA
PRIM-MINISTRU


LUDOVIG ORBAN
PREZIDENTUL ROMÂNIEI

