

EXPUNERE DE MOTIVE

Preluarea abuzivă a proprietăților a fost și continuă să rămână una din marile drame ale țării noastre. La peste 70 de ani de la instaurarea regimului comunist în România, foștii proprietari sunt în continuare umiliți. Umiliți de toate întârzierile birocratice, umiliți de procedura în sine și de durată absurdă a acesteia.

Soluționarea corectă a acestei situații dureroase este responsabilitatea directă și fără echivoc a Statului Român, care a beneficiat o perioadă foarte lungă de timp de folosința acestor proprietăți preluate abuziv, fără a despăgubi, în orice mod, proprietarii de drept. Având în vedere dimensiunea morală a procesului de restituire și suferința cauzată de ceea ce a însemnat preluarea abuzivă a proprietăților este esențial să existe un tratament demn pentru cei care au suferit.

- **Modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 83/1999 privind restituirea unor bunuri imobile care au aparținut comunităților cetățenilor aparținând minorităților naționale din România**

"Art. 3. - Prevederile art. 1 alin. (4)-(7) și (11), art. 2, art. 3 alin. (5), (8) și (9), art. 4 alin. (2)-(6) și art. 5-11 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se aplică în mod corespunzător."

Având în vedere numeroasele situații în care în urma demersurilor efectuate de foștii proprietari la arhive sau alte instituții nu s-a reușit identificarea actului normativ/administrativ de preluare/trecere în proprietatea statului și, cu toate acestea, imobilul se află în proprietatea/deținerea acestuia, este necesar să se stabilească o prezumție relativă de preluare abuzivă a imobilului care să opereze în beneficiul foștilor proprietari.

În lipsa unei asemenea prevederi foștii proprietari riscă să fie în imposibilitatea de a dovedi preluarea abuzivă din motive independente de voința lor.

Astfel, în situația în care imobilul a fost proprietatea unei comunități a cetățenilor aparținând minorităților naționale și ulterior acesta se regăsește în proprietatea sau deținerea statului/unității administrative-teritoriale, fără să existe un temei juridic, este firesc să se prezume/considere că preluarea a fost una abuzivă, fără niciun titlu.

Prin Legea nr. 22/2020 s-a introdus la art. 4 din OUG nr. 94/2000 un nou alineat, alineatul (6), care prevede că *“În cazul în care pentru imobilul solicitat nu se poate face dovada formală a preluării abuzive de către stat în perioada de referință, iar imobilul respectiv se regăsește sau s-a regăsit în patrimoniul statului, se prezumă că imobilul a fost preluat abuziv; prezumția preluării abuzive poate fi înlăturată de deținătorul imobilului, prin orice mijloc de probă, în fața instanței de judecată, în condițiile art. 3 alin. (7). Aplicarea prezentului alineat se realizează cu îndeplinirea dispozițiilor alin. (2)”*, venind în completarea unor prezumții deja reglementate în favoarea foștilor proprietari cu privire la existența și întinderea dreptului de proprietate, respectiv:

“(4) În absența unor probe contrare, existența și, după caz, întinderea dreptului de proprietate, se prezumă a fi cea recunoscută în actul normativ sau de autoritate prin care s-a dispus măsura preluării abuzive sau s-a pus în executare măsura preluării abuzive.

(5) În aplicarea prevederilor alin. (4) și în absența unor probe contrare, persoana individualizată în actul normativ sau de autoritate prin care s-a dispus sau, după caz, s-a pus în executare măsura preluării abuzive este presupusă că deține imobilul sub nume de proprietar.”

Mai mult decât atât, în acest sens, pot fi avute în vedere pentru identitate de rațiune și prevederile din normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001, aprobate prin HG nr. 250/2007, care, la Capitolul I - Principiile de soluționare a notificărilor, art. 1 lit. e) prevăd că *“(…) În cazul în care pentru imobilul respectiv nu se poate face dovada formală a preluării de către stat (de exemplu, decizia administrativă nu este găsită, iar imobilul respectiv se regăsește în patrimoniul statului după data invocată ca fiind data preluării bunului), soluționarea notificării se va face în funcție și de acest element - faptul că imobilul se regăsește în patrimoniul statului constituie o prezumție relativă de preluare abuzivă;”*

S-a creat astfel un tratament juridic diferențiat, fără o justificare plauzibilă, în ceea ce privește materialul probator admisibil în soluționarea cererilor depuse de către persoanele fizice sau cultele religioase în raport cu cererile depuse de către minoritățile naționale, diferențiere de natură să împiedice o soluționare favorabilă a unor cereri în lipsa documentului de preluare, dar pentru care au fost depuse documente doveditoare și înregistrări a căror coroborare pot întemeia prezumția unei preluări abuzive / fără titlu.

Pentru soluționarea acestei situații se impune preluarea în OUG nr. 83/1999 a textului prevăzut de art. 4 alin. (6) din OUG nr. 94/2000 cu privire la prezumția

preluării abuzive în cazul în care imobilul fostă proprietate a unei comunități a cetățenilor aparținând minorităților naționale se află în prezent în patrimoniul statului/unității administrativ-teritoriale sau s-a regăsit în patrimoniul statului/unității administrativ teritoriale în perioada de referință.

- **Completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România**

La articolul 4, după alineatul (3) se introduc două noi alineate, alineatele (3¹) și (3²), cu următorul cuprins:

„(3¹) Cererea de retrocedare se consideră valabilă în situațiile în care conține elemente de identificare generice suficiente pentru întemeierea convingerii că solicitantul a fost proprietarul imobilului solicitat;

(3²) Solicitantul poate să precizeze oricând obiectul cererii de retrocedare, până la soluționarea acesteia, în situația în care, ulterior depunerii cererii de retrocedare, în urma actelor doveditoare comunicate de către arhive sau alte instituții ale statului, apar noi elemente de identificare ale obiectului cererii față de datele existente la momentul depunerii cererii, dar care nu fac să se schimbe obiectul cererii inițiale.”

Este necesară reglementarea faptului că, în anumite situații, din cauza lipsei actelor doveditoare la momentul depunerii cererilor de retrocedare nu au putut fi indicate în amănunt/detaliu toate elementele de identificare ale imobilelor solicitate, fiind însă indicate suficiente elemente pentru a se considera că solicitantul a deținut în proprietate imobilul revendicat.

Cu toate acestea practica autorităților este una restrictivă în sensul respingerii/invalidării cererilor de retrocedare care nu conțin toate elementele de identificare în cel mai mic amănunt/detaliu, lucru știut ca fiind extrem de dificil de realizat.

Pentru fundamentarea acestei completări, este relevant, de exemplu, următorul extras din motivarea Tribunalului București în cadrul unui proces în care o decizie de invalidare a fost contestată :

"situația expusă nu poate echivala cu cea a lipsei notificării, știut fiind că în unele cazuri indicarea cu exactitate a tuturor elementelor de identificare ale fostelor proprietăți este anevoioasă, dacă nu chiar imposibilă, neputând fi sancționat solicitantul pentru indicarea completă cu întârziere a datelor de identificare ale imobilului, câtă vreme aceasta nu a putut fi făcută decât în urma obținerii tuturor actelor doveditoare referitoare la imobilul în cauză, acte care i-au fost comunicate de către autoritățile statului."

La articolul 7, după alineatul (2) se introduce un nou alineat, alineatul (3), cu următorul cuprins:

„(3) Prevederile art. 41 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se aplică în mod corespunzător și imobilelor care fac obiectul prezentei Ordonanțe de urgență.”

În multe cazuri, deținătorii imobilelor solicitate pentru restituire se prevalează de această situație și renunță la angajarea de cheltuieli pentru conservarea stării fizice a acestora astfel încât, la data retrocedării, construcțiile prezintă o stare de degradare atât de avansată încât le face inutilizabile sau presupun intervenții majore pentru repunere în funcțiune. Pentru a preîntâmpina astfel de situații se impune măsura instituirii unei obligații a deținătorului (similar cu prevederile art. 41 din Legea nr. 10/2001) de a lua toate măsurile necesare, pe toată perioada derulării procedurilor administrative sau, după caz, judiciare, în legătură cu imobilele revendicate, și de a efectua toate reparațiile necesare de natură să împiedice degradarea construcțiilor.

Modificarea și completarea Legii 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

La articolul 32, după alineatul (3²) se introduce un alineat nou, alineatul (3³), cu următorul cuprins:

„(3³) Derularea termenului prevăzut la alin. (3¹), respectiv prelungirea acestuia în condițiile alin. (3²) se suspendă pe perioada în care documentul

necesar este în procedura de restaurare și/sau desecretizare și/sau nu poate fi eliberat din motive care nu depind de voința solicitantului.. ”

Obținerea de documente de la Arhivele Naționale sau de la alți deținători de arhive este supusă unor reguli stricte, printre care: Regulamentul sălilor de studiu, Legea Arhivelor și alte prevederi care depind de deținătorul documentului.

De asemenea, procedura de clasificare a anumitor documente nu a avut la bază decât legile de expropriere ale regimului comunist, legi care după 1989 au fost considerate ca fiind abuzive. Multe dintre aceste documente au rămas în interiorul perioadei de clasificare (40-90 ani) fără ca o procedură de declasificare să fie declanșată.

În plus, s-a constatat că în multe cazuri (din motive obiective sau subiective) Serviciile Arhivelor Naționale transmit răspunsuri solicitanților la intervale foarte mari de timp (uneori până la un an) de la data înregistrării cererilor.

La articolul 45, alineatele (6¹)-(6³) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„(6¹) În perioada menținerii afectațiunii de interes public, noul proprietar beneficiază de plata unei chirii, care se stabilește în funcție de valoarea imobilului prin raportare la grila notarială valabilă la data încheierii sau prelungirii contractului de închiriere.

(6²) Cuantumul anual al chiriei este de 8,5% din valoarea construcției și a terenului stabilită conform alin. (6¹).

(6³) Noul proprietar și deținătorul actual al imobilului vor încheia un contract de închiriere, în formă scrisă, în termen de 60 zile de la data emiterii deciziei privind restituirea în natură. În situația în care nu se încheie un contract de închiriere în forma scrisă, obligația de plată a chiriei lunare devine scadentă de plin drept la data de 10 a fiecărei luni.”

Este necesară eliminarea criteriului suprafeței de 300 mp în funcție de care se aplică diferențiat grila notarială pentru spațiile cu destinația de locuință și spațiile industriale, întrucât prin aceasta se creează un tratament discriminatoriu între cele două categorii de imobile, fără să existe o justificare obiectivă.

Astfel, există riscul ca în acest domeniu să fie elaborate reguli diferite pentru situații similare, având drept consecință crearea unei inegalități de tratament juridic între ipotezele vizate de legiuitor, încălcându-se astfel principiul nediscriminării și principiul constituțional al egalității în drepturi.

Aceasta, cu atât mai mult cu cât imobilele care fac obiectul retrocedării au alte destinații decât acelea de spații industriale, respectiv școli, spitale, instituții de cultură etc. Este evident că prin aplicarea în cazul acestor categorii de imobile a grilei notariale aferente construcțiilor cu destinație de spațiu industrial se crează foștilor proprietari o situație discriminatorie, inechitabilă, fiind evidentă intenția de a reduce, prin acest artificiu juridic, cuantumul chiriilor aferente imobilelor retrocedate foștilor proprietari.

De asemenea, trebuie precizat că grilele notariale conțin și alte categorii de destinații, mult mai adecvate decât acelea de spații industriale care pot fi avute în vedere, respectiv clădiri individuale și anexele acestora, spații comerciale și de birouri.

Astfel, nu există o justificare legală ca pentru un imobil care are o suprafață ce depășește 300 mp să i se aplice o chirie aferentă unui spațiu industrial.

Cuantumul chiriei stabilit sub forma unui procent din grila notarială, respectiv 6% din valoarea construcției și 4% din valoarea terenului nu respectă obligația stabilită inițial de legiuitor prin actualul art. 45, alin. 6, teza a II-a, care prevede faptul că nivelul chiriilor va fi stabilit potrivit valorii de piață și nici principiul echității prevăzut în Capitolul I, art. 2, lit. b din Legea nr. 165/2013.

Pentru a susține aceste afirmații, există numeroase rapoarte de expertiză din care reiese faptul că nivelul chiriilor practicat pe piața liberă (valoarea de piață) se situează mult peste ratele de 4% și 6%.

Din acest motiv se propune aplicarea unei cote procentuale unificate fixe a chiriei de 8,5% din valoarea terenului și a construcției.

De asemenea, este necesară eliminarea sintagmei "nu poate depăși 6%, (...) respectiv 4%", aceasta fiind neclară și existând posibilitatea de a genera confuzii în interpretare și aplicare, în sensul că nivelul chiriilor poate fi inferior acestei limite, fără să se prevadă criterii clare/obiective de individualizare, lăsând loc, astfel, arbitrarului, dar și fiind susceptibile de a fi declarate neconstituționale pentru lipsa clarității și predictibilității normei juridice.

Este necesar să se prevadă ce se întâmplă în situațiile în care deținătorul actual refuză încheierea contractului de închiriere, pentru a evita posibilele prejudicii aduse beneficiarilor retrocedării prin neîncheierea contractelor de închiriere în termenul prevăzut de lege.

Astfel, în situația în care nu se încheie un contract de închiriere în forma scrisă, se propune ca obligația de plată a chiriei lunare să devină scadentă deplin drept la data de 10 a fiecărei luni.

La articolul 45, după alineatul (6⁴) se introduce un nou alineat, alineatul (6⁵), cu următorul cuprins:

„(6⁵) În toate situațiile în care entitatea deținătoare a bunului imobil contestă decizia Comisiei speciale de retrocedare iar instanța de contencios administrativ validează, în totalitate sau parțial, soluția propusă prin decizia atacată, fostul deținător este obligat la plata contravalorii lipsei de folosință a imobilului restituit, în mod corespunzător, începând de la data emiterii deciziei Comisiei speciale și până la data la care s-a finalizat procedura judecătorească, respectiv data comunicării hotărârii definitive a instanței de judecată sau până la data la care între beneficiarul restituirii și fostul deținător se încheie contract de închiriere în forma scrisă. Quantumul lipsei de folosință pentru această perioadă se calculează la nivelul chiriei stabilite conform alin. (6¹) și (6²), actualizată cu rata inflației.”

Menținerea afectării de interes public se stabilește ca urmare a propunerii motivate a deținătorului, astfel încât acesta are cunoștință atât de existența cererii de retrocedare cât și de stadiul procedurii administrative și de faptul că imobilul urmează a fi restituit.

În cele mai multe situații deținătorul contestă în instanță decizia fără motive întemeiate ci doar pentru a mai beneficia, pentru o perioadă oarecare, de folosința gratuită a imobilului, fără a fi penalizat în nici un fel; în acest mod beneficiarul restituirii suferă prejudicii materiale semnificative.

Întrucât termenul de menținere a afectării curge de la data emiterii deciziei de retrocedare, fără a nega sau limita dreptul deținătorului de a formula contestație, în cazul în care instanța de judecată confirmă temeinicia și legalitatea deciziei, se

impune ca pentru perioada derulării procedurii judecătorești fostul deținător să datoreze lipsa de folosință.

Este necesar ca aceste completări să fie adoptate pentru a compensa perioada semnificativ de lungă (10 ani), în care fostul proprietar este obligat să mențină destinația de utilitate publică, independent de acordul său.

Totodată trebuie avut în vedere că utilizatorul are posibilitatea de a renunța la folosința imobilului în cazul în care consideră condițiile ca fiind inoportune. De asemenea, trebuie precizat că utilizatorul este întotdeauna o entitate / autoritate locală sau centrală, acestea având, în principiu, o multitudine de posibilități de relocare a activităților respective.

Astfel, o perioadă de 10 ani poate să se constituie într-o ingerință/limitare abuzivă a exercitării dreptului de proprietate, în lipsa unei compensări echitabile adecvate.

Modificările propuse prin prezenta propunere legislativă reprezintă atât un element de normalitate cât și un gest de demnitate, care va aduce o minimă dreptate pentru victimele directe ale persecuției comuniste.

Afirmarea explicită a statului democratic de a acorda reparații și facilități persoanelor care au suferit un important prejudiciu moral, fizic și material în timpul dictaturilor care au condus România trebuie să fie o preocupare constantă și reprezintă un imperativ moral al corectării nedreptăților regimurilor dictatoriale.

Prezenta propunere legislativă reprezintă o măsură firească de delimitare a Statului Român față de modul de organizare și funcționare a structurilor represive predecesoare și de întărire a reformelor democratice începute în decembrie 1989.

Condamnarea formală a regimurilor dictatoriale trebuie depășită, iar stabilirea unei proceduri corecte pentru despăgubirea persoanelor ale căror proprietăți au fost preluate în mod abuziv de stat reprezintă o dovadă în acest sens și o recunoaștere publică a tragediei prin care aceștia au trecut.

Inițiator. /

Silviu Vexler

Deputat FCER