Secțiunea: DREPTURILE OMULUI ȘI PROTECȚIA INTERNAȚIONALĂ

CZU: 347.262:351.712.5 **DOI: https://doi.org/10.59295/pasfpi2025.16**

EXPROPRIEREA ÎN INTERES PUBLIC ÎNTRE ECHITATEA DESPĂGUBIRII ȘI EFICIENȚA ADMINISTRATIVĂ: PROPUNERI DE REGLEMENTARE

EXPROPRIATION IN THE PUBLIC INTEREST BETWEEN FAIR COMPENSATION AND ADMINISTRATIVE EFFICIENCY: REGULATORY PROPOSALS

CHIPER Natalia
Doctor în drept, conferențiar universitar,
Universitatea de Stat din Moldova
ORCID: 0009-0002-0188-3637
E-mail: natalychiper@gmail.com

ȘARGAROVSCHI Tatiana
masterand,
Universitatea de Stat din Moldova

Summary. *Expropriation for reasons of public utility represents one of the most significant ways in which the state intervenes in the sphere of private property rights, serving as a direct expression of the relationship between the public interest and the fundamental rights of citizens. In the Republic of Moldova, this institution is regulated by Law no. 488/1999, which sets out the general framework for expropriation. However, the lack of a detailed implementing regulation has generated considerable difficulties in the effective application of procedures, leading to divergent interpretations, prolonged litigation, and legal uncertainty.*

The aim of this article is to examine the delicate balance between the principle of fair compensation and the imperative of administrative efficiency in the matter of expropriation. On the one hand, fair compensation requires compliance with the constitutional right to a just and prior indemnity, which reflects the real value of the expropriated property and fully covers the damages suffered. On the other hand, administrative efficiency entails the ability of public authorities to carry out public utility works in an operational and transparent manner, without delays and unnecessary blockages.

The analysis will start from the current legislative framework and highlight its shortcomings and ambiguities, with reference to concrete examples from national practice, such as energy and road infrastructure projects (the 400 kV Vulcănești–Chișinău power line, the Iași–Chișinău gas

pipeline, the Zăgărancea bridge, etc.). In addition, best practices from comparative law will be discussed, with a focus on Romania's experience, where detailed methodological rules have ensured the uniform and coherent application of the expropriation law.

Finally, the article proposes a set of solutions and recommendations for the elaboration of a General Regulation on the mode of expropriation, aimed at strengthening the protection of private property rights, clarifying the responsibilities of authorities, and ensuring a real balance between the public interest and the patrimonial rights of the affected persons. In this respect, the research is based on methods of legal, comparative, logical, and doctrinal analysis, integrating practical and theoretical perspectives relevant for a modern and efficient regulatory framework..

Keywords:*.expropriation, public utility, fair compensation, evaluation and compensation.*

Introducere

Constituția Republicii Moldova, în art. 9 prevede unul din principiile fundamentale privind proprietatea, unde expres prevede că proprietatea este publică şi privată și ea se constituie din bunuri materiale şi intelectuale, în cele din urmă condiționează că proprietatea nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților şi demnității omului [1, art. 9]. Iar articolul 46 din același cadru legislativ stipulează că cetățenii sunt egali în fața legii și autorităților publice fără privilegii și fără nici un fel de discriminări, iar dreptul la proprietate privată precum și creanțele asupra statului sunt garantate [1, art. 46]. Cu alte cuvinte, statul Republica Moldova are obligația de ocrotire a proprietății, indiferent de proprietarul ei, întrucât ocrotirea proprietății este una din valorile fundamentale ale statului de drept. Consacrarea dreptului la proprietate și modalitățile de garantare constituie încă un indiciu că Republica Moldova s-a conformat standardelor internaționale prin care o societate se definește ca fiind democrată [2, pag. 135].

Dreptul de *proprietate privată* este un drept ce conferă titularului posibilitatea de a poseda, a folosi și a dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Articolul 500 din Codul Civil nr. 1107 din 06.06.2002 [3, art. 500] a stabilit conținutul dreptului de proprietate privată, prin evidențierea atributelor ce le conferă titularului, și anume posesiunea, folosința și dispoziția. Aceste atribute îi permite titularului dreptul de a stăpâni efectiv bunul în materialitatea sa, într-un mod direct, prin putere proprie și în interes propriu, dreptul de al exploata după bunul său plac, îi oferă posibilitatea de a consuma bunul sau chiar distruge, cu respectarea reglementărilor în vigoare. Dispoziția juridică îi oferă posibilitatea titularului de a înstrăina însuși dreptul de proprietate privată. Bunurile care aparțin proprietății private sunt alienabile, prescriptibile și sesizabile.

Într-o societate democratică, bazată pe drept, limitarea drepturilor persoanei trebuie să reprezinte restrângeri normale, impuse doar de interesele generale ale societății. Alin. (2) art. 46 din Constituție[2] dispune că nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire. Prevederile constituționale sunt implementate prin Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică, nr. 488 din 08.07.1999, care definește

exproprierea în art. 1 "...prin expropriere se înţelege transferul de bunuri şi de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică, transferul către stat de bunuri proprietate publică ce aparţin unei unităţi administrativ-teritoriale sau, după caz, cedarea către stat sau către o unitate administrativ-teritorială a drepturilor patrimoniale în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică de interes naţional sau de interes local, în condiţiile prevăzute de lege, după o dreaptă şi prealabilă despăgubire".[4]

În viziunea unor autori exproprierea constituie o excepție de la caracterul inviolabil al dreptului de proprietate și de la caracterul absolut al acestuia, fiind cea mai severă restricție adusă dreptului de proprietate și se prezintă ca un veritabil mod de încetare a acestui drept. [5]

Proprietatea publică, în sens obiectiv, este o instituţie juridică, iar în sens subiectiv, un drept real, cu toate caracterele specifice acestei categorii de drepturi. Unele surse definesc proprietatea publică ca fiind un drept real care aparţine statului şi unităţilor administrativ-teritoriale care exercită posesia, folosinţa şi dispoziţia, în regim de drept public, prin putere proprie şi în interes public, în limitele prevăzute de lege [6]. Potrivit articolului 5 din Legea privind delimitarea proprietăţii publice nr. 29 din 05.04.2018 [7] dreptului de proprietate publică îi sunt specifice următoarele caractere juridice: inalienabilitatea, imprescriptibilitatea și insesizabilitatea. Aceasta înseamnă că bunurile din domeniul public nu pot fi înstrăinate, sub sancțiunea nulității absolute a unui eventual act de înstrăinare. Dreptul de proprietate publică este imprescriptibil, ceea ce înseamnă că dreptul nu se stinge prin neuz, iar potrivit caracterului insesizabil, bunul din domeniul public nu poate fi urmărit pe cale silită de către creditori.

Metode

Pornind de la premisele teoretice și practice ce justifică actualitatea și relevanța temei, în cadrul prezentei lucrări sunt utilizate mai multe metode de cercetare științifică, cu scopul de a analiza în profunzime cadrul normativ aplicabil în materia exproprierii și de a contura impactul acesteia asupra securității patrimoniale.

Metodele utilizate sunt următoarele:

1. *Metoda analizei juridice* – a fost aplicată pentru examinarea detaliată a mai multor acte normative relevante în materie, în vederea identificării lacunelor legislative, a contradicțiilor și a necesității de intervenție normativă.
2. *Metoda comparativă* – a fost aplicată în vederea confruntării cadrului normativ și practicii administrative din Republica Moldova cu cele din alte sisteme de drept, în special cu legislația și jurisprudența din România, stat cu un sistem de reglementare consolidat în materia exproprierii.
3. *Metoda logică (inductivă și deductivă)* – utilizată pentru formularea concluziilor teoretice pornind de la analiza normelor juridice concrete (inducție) și pentru deducerea implicațiilor asupra politicilor publice în domeniul exproprierii (deducție).

4. *Analiza doctrinară* – a fost utilizată pentru examinarea literaturii juridice relevante din domeniul dreptului administrativ, dreptului constituțional și dreptului proprietății publice, în scopul identificării fundamentelor teoretice ale instituției exproprierii și al corelării acestora cu realitățile și nevoile practice din Republica Moldova.

Prin utilizarea acestor metode, urmărim nu doar identificarea și descrierea unor probleme existente în sistemul actual de reglementare, ci și formularea de propuneri concrete de optimizare normativă, inclusiv elaborarea unui proiect de Regulament privind modul de expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Rezultate și discuții

Pentru apărarea dreptului de proprietate privată, asigurarea cadrului general adecvat procedurii de expropriere cât și excluderea abuzului de transfer al proprietății private în proprietatea publică, de domeniul public, a fost adoptată Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999 [4]. Cu toate că legea reglementează aspectele generale privind modalitatea exproprierii, ținând cont de faptul că norma conține reglementări generale și nu definește toate aspectele tehnice, în anumite situații specifice, se parcurge la mecanismul adoptării legilor speciale care stabilesc proceduri derogatorii de la regimul general al exproprierii, proceduri speciale de expropriere aplicabile pentru anumite tipuri de lucrări de utilitate publică. Un exemplu notabil este Legea privind declararea utilității publice de interes național a lucrărilor de construcție a apeductului magistral Chișinău–Strășeni–Călărași nr. 296 din 27.0.2022 [8], Legea privind declararea utilității publice pentru lucrările de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni – Chișinău nr. 105 din 09.06.2017 [9], Legea nr. 120 din 12 mai 2022 privind declararea utilității publice de interes național a lucrărilor de construcție a liniei electrice aeriene 400 kV Vulcănești–Chișinău și a stației Back-to-Back Vulcănești [10] și altele.

Toate aceste exemple practice, de la adoptarea unor legi speciale pentru construcția liniei electrice de înaltă tensiune LEA Vulcănești–Chișinău, la gazoductul Iași–Chișinău sau alte proiecte de infrastructură energetică sau rutieră, evidențiază nevoia stringentă a unui cadru legal general, coerent și unitar. Astfel de legi speciale, cu caracter derogatoriu, deși necesare pentru implementarea rapidă a proiectelor strategice, creează un precedent periculos: aplicarea neuniformă a exproprierii și lipsa unui mecanism standardizat aplicabil tuturor proiectelor de interes public. Absența unui Regulament clar și cuprinzător a condus la fragmentarea procedurilor, la blocaje instituționale și la o incertitudine juridică semnificativă pentru cetățeni și autorități. În consecință, elaborarea și aprobarea unui Regulament privind modul de expropriere pentru cauză de utilitate publică devin esențiale, pentru a asigura respectarea dreptului de proprietate, transparența administrativă și eficiența implementării proiectelor de interes public național sau local.

Drept urmare, considerăm materializarea în mantia juridică sub formă de Hotărâre de Guvern cu privire la modul de expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Urmează a se remarca faptul că, în contextul analizei efectuate pe marginea problematicii legate de expropriere și a potențialelor soluții care ar putea să redreseze situația în domeniu, s-a realizat și o consultare a cadrului normativ relevant existent în alte state, optându-se în particular pentru preluarea mai multor reglementări relevante existente în cadrul legislativ din România (este vorba despre Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică [11] și Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local [12]).

Proiectul de Regulament cu privire la modul de expropriere pentru cauză de utilitate publică este structurat în 14 capitole, acoperind în mod cuprinzător toate fazele și aspectele procedurii de expropriere. Conținutul său reflectă efortul de a detalia fiecare etapă și de a asigura coerența și aplicabilitatea practică a Legii nr. 488/1999. Structura este următoarea:

Capitolul I – *Dispoziții generale*: definește obiectul, scopul și domeniul de aplicare al regulamentului, precum și conceptul de zonă afectată de expropriere.

Capitolul II – *Etapele procedurii exproprierii*. Condiția constituțională în scopul protecției dreptului de proprietate publică sau privată împotriva exproprierii abuzive ține de existența unei cauze de utilitate publică, stabilită prin lege. Potrivit art. 6 din Legea 488/1999, utilitatea publică se declară pentru lucrările de interes național de către Parlament, pentru lucrările de interes local al unității administrativ-teritoriale de către consiliul ei, pentru lucrările de interes comun al mai multor raioane şi/sau municipii - de către consiliile lor, iar în caz de divergenţe - de către Guvern, iar pentru lucrările de interes comun al mai multor oraşe şi/sau sate din teritoriul unui raion - de către consiliile acestor oraşe şi/sau sate, iar în caz de divergenţe - de către consiliul raional. Lucrările de utilitate publică sunt de interes național dacă răspund obiectivelor și intereselor întregii societăți sau ale majorității ei, iar de interes local care răspund obiectivelor și interesului unei/unor unități administrativ-teritoriale.

Declararea de utilitate publică este condiționată de cercetarea prealabilă, care are rolul de a determina necesitatea exproprierii și impactul acesteia. Cercetarea prealabilă pentru lucrările de interes național se realizează de către comisii formate de Guvern, iar pentru lucrările de interes local al unei sau mai multor unități administrativ-teritoriale se execută de către comisii numite de consiliile unităţilor administrativ -teritoriale respective. Actul de declarare a utilității publice de interes național sau local, care este un act administrativ, este supus publicității prin afișare la sediul consiliului local în a cărei rază este situat obiectul exproprierii şi prin publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Nu se dau publicităţii actele prin care se declară utilitatea publică pentru lucrări privind apărarea ţării şi securitatea naţională în cazul în care ele prezintă secret de stat.

Capitolul III – *Aplicarea interdicțiilor*: Expropriatorul, pe baza studiului de fezabilitate sau a documentației de proiect, identifică lista bunurilor imobile și a titularilor de drepturi afectate de lucrările de utilitate publică și o transmite către IP Cadastrul Bunurilor Imobile și autoritățile publice locale, pentru aplicarea interdicțiilor. Scopul acestor interdicții este de a preveni abaterile legale, de a proteja drepturile proprietarilor și de a împiedica manipularea valorii bunurilor. Se instituie astfel interdicții temporare de înstrăinare, de utilizare și de inițiere a lucrărilor de construcție, notate în registrul bunurilor imobile sau în sistemele administrative specializate. Interdicțiile se aplică pe o perioadă determinată, până la emiterea deciziei de expropriere, încetarea procedurii sau expirarea termenului administrativ. Expropriatorul are obligația să notifice încetarea interdicțiilor, iar autoritățile publice implicate trebuie să asigure transparența și informarea publicului prin afișare la sediile proprii și publicare pe paginile web oficiale.

Capitolul IV – *Executarea lucrărilor cadastrale*: După declararea utilității publice, expropriatorul, care, pentru lucrările de interes național este statul, prin intermediul organelor abilitate, iar pentru lucrările de interes local este unitatea administrativ-teritorială, prin consiliul local, asigură efectuarea complexului de lucrări cadastrale, evaluarea despagubirilor și întocmirea informațiilor sistematizate privind transmiterea în proprietatea/folosința statului/unității administrativ-teritoriale a bunurilor imobile ce constituie obiecte ale exproprierii.

Realizarea complexului de lucrări cadastrale în scopul exproprierii reprezintă un aspect fundamental în realizarea obiectivului de utilitate publică. Precizia și calitatea acestor lucrări sunt esențiale pentru determinarea corectă a parametrilor tehnici ai bunului imobil afectat de coridorul exproprierii, având un rol esențial în stabilirea cuantumului despăgubirilor. Pentru asigurarea unei executări conforme a lucrărilor cadastrale, este imperativă existența unor condiții primare bine definite, printre care se numără un cadru normativ clar și adaptat specificului exproprierii, precum și o bază de date cadastrală actualizată.

Astfel, pentru asigurarea conformității normative, proiectul Regulamentului vine cu soluții privind modul de executare specifică a bunurilor imobile afectate de coridorul exproprierii. În cazul lucrărilor de formare a bunurilor imobile necesare exproprierii, cererea standard este înlocuită cu actul administrativ de declarare a utilității publice (lege, decizie a consiliului local sau Hotărâre de Guvern). Lucrările cadastrale de formare a bunurilor imobile (separare a porțiunii afectate de lucrările de utilitate publică) pentru bunurile afectate de coridorul de expropriere se realizează prin contrapunerea documentației de proiect cu datele din banca centrală de date a cadastrului. Pentru terenurile agricole nesistematizate sau pentru bunurile imobile neînregistrate, se aplică procedurile legale de corectare a erorilor, delimitare a proprietății publice sau de înregistrare primară a bunurilor imobile proprietate privată. Se păstrează numărul cadastral inițial pentru bunurile existente și se atribuie număr nou pentru cele formate prin expropriere. Proiectul de formare

se întocmește fără transpunere în teren și cu respectarea modelelor prevăzute de legislația tehnică.

Capitolul V – *Evaluarea bunurilor imobile*: Evaluarea bunurilor imobile supuse exproprierii are ca scop stabilirea valorii juste de piață, pentru asigurarea unei despăgubiri echitabile. Aceasta este realizată de evaluatori licențiați, în baza legislației privind activitatea de evaluare și a standardelor internaționale. Expropriatorul furnizează documentația necesară, iar evaluatorul trebuie să respecte principiile de imparțialitate, confidențialitate și exactitate, întocmind un raport de evaluare bine argumentat și obiectiv. Raportul de evaluare include valori detaliate (valoarea bunului integral, a porțiunii expropriate și a unităților de suprafață), fiind transmis expropriatorului pentru a fi anexat la propunerea de expropriere și la decizia finală.

Capitolul VI – *Înaintarea propunerii de expropriere*: Așa cum este stabilit prin Constituția Republicii Moldova, despăgubirea trebuie să prealabilă. Astfel, proprietarul sau titularul dreptului real asupra bunului imobil este informat în scris despre propunerea de expropriere de către autoritatea competentă, iar notificarea cuprinde detalii despre cuantumul despăgubirii, raportul de evaluare și datele de contact. Aceasta se transmite prin poștă sau notificare directă și, dacă adresa nu este cunoscută, se afișează la sediul autorității locale și online. Propunerea include identificarea bunului, oferta de despăgubire, locul și termenul de prezentare a proprietarului și eventual posibilitatea unui schimb de bunuri. Proprietarul are 45 de zile pentru a prezenta actele justificative și, dacă acceptă oferta, consimțământul trebuie exprimat în scris și autentificat notarial. Bunurile proprietate publică nu beneficiază de despăgubire, iar drepturile asupra acestora sunt transferate conform legii.

Capitolul VII – *Înaintarea întâmpinării împotriva propunerii de expropriere*: instituie procedura de contestare a propunerii. Proprietarul sau titularul altui drept real asupra bunului imobil supus exproprierii, care nu acceptă propunerea de despăgubire a expropriatorului, poate depune o întâmpinare scrisă în termen de 45 de zile de la primirea notificării. Întâmpinarea, depusă la sediul expropriatorului, trebuie să conțină datele de identificare ale persoanei, descrierea bunului, motivele opoziției (inclusiv contestarea dreptului de proprietate, a cuantumului despăgubirii sau a legalității exproprierii), actele justificative și semnătura. Se poate menționa și intenția de renegociere a despăgubirii sau de schimb echitabil.

Expropriatorul înregistrează întâmpinarea și, în termen de 5 zile lucrătoare, transmite dosarul comisiei de soluționare a întâmpinărilor, asigurând lipsa conflictelor de interese. Comisia examinează întâmpinarea într-un termen de 60 de zile, prelungibil o singură dată cu 30 de zile în cazuri motivate. La final, expropriatorul poate decide acceptarea (parțială sau totală) a solicitării, respingerea acesteia, suspendarea procedurii pentru clarificări sau transmiterea cauzei în instanță. Rezultatul se consemnează într-un proces-verbal semnat de membrii comisiei și, dacă e cazul, de părțile implicate.

Capitolul VIII – *Funcționarea comisiei de soluționare a întâmpinărilor*: detaliază componența și atribuțiile comisiei specializate. Comisia de soluționare a întâmpinărilor este un organ colegial temporar care analizează și soluționează obiecțiile împotriva propunerii de expropriere. Constituită de Guvern (pentru lucrările de interes național) sau de autoritățile locale (pentru interes local/comun), comisia include specialiști relevanți, membri ai consiliului local și, la nevoie, reprezentanți ai instituțiilor de mediu, sănătate publică sau cadastru. Persoanele cu interese patrimoniale directe sau legături apropiate cu părțile implicate sunt *excluse pentru a asigura imparțialitatea*.

Comisia se reunește în ședințe convocate cu 5 zile lucrătoare înainte și poate delibera doar cu prezența a cel puțin trei membri, incluzând un jurist și un reprezentant al autorității locale. Secretariatul comisiei este asigurat de expropriator sau autoritatea publică locală.

Activitatea comisiei presupune analiza întâmpinărilor și a documentelor anexate, audierea părților, solicitarea de informații suplimentare și formularea de propuneri. Deciziile sunt adoptate prin vot secret, cu majoritate simplă, și consemnate într-un proces-verbal care cuprinde pozițiile părților, propunerea de acceptare/modificare/respingere și eventualele recomandări pentru expropriator. Decizia comisiei este comunicată părților în termen de 15 zile și servește drept temei pentru stabilirea cuantumului final al despăgubirii, care nu poate fi mai mic decât cel propus inițial

Capitolul IX – *Emiterea actului de stabilire a cuantumului despăgubirii*: reglementează conținutul, procedura și efectele actului. Persoanele interesate pot conveni asupra modalității de transfer al dreptului de proprietate și asupra cuantumului și formei despăgubirii, cu respectarea legislației privind forma, fondul și publicitatea. În baza consimțământului exprimat în scris și autentificat notarial sau a deciziei comisiei de soluționare a întâmpinărilor, expropriatorul emite actul care stabilește cuantumul despăgubirii și, după caz, cotele din despăgubire ale co-titularilor. Actul este emis chiar și în absența prezentării documentelor de către proprietari, a identificării acestora sau a succesorilor, ori dacă nu se ajunge la o înțelegere privind despăgubirea.

Valoarea despăgubirii este stabilită conform rapoartelor de evaluare elaborate, anexate în format fizic și electronic, cu semnătura electronică avansată a evaluatorului. Actul conține datele expropriatorului și ale autorității emitente, identificarea bunului (adresă, număr cadastral, suprafață, destinație), cuantumul despăgubirii, datele persoanei îndreptățite și informații privind raportul de evaluare și modalitatea de plată sau consemnare.

Actul se comunică persoanei interesate prin poștă sau notificare directă cu semnătură, ori, dacă adresa este necunoscută, se afișează la sediul autorității publice locale. Un exemplar se transmite băncii desemnate pentru contul de consemnare și copia se atașează la dosarul de expropriere

Capitolul X – *Decizia de expropriere*. Decizia de expropriere reprezintă actul administrativ final prin care bunul imobil trece din proprietatea privată în proprieta-

tea publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale, pentru realizarea lucrării de utilitate publică. Ea se emite după încheierea procedurilor administrative (notificare, evaluare, soluționarea întâmpinărilor) și include: descrierea obiectivului, datele bunului (adresă, număr cadastral, suprafață, folosință), datele proprietarului, valoarea despăgubirii și contul bancar, termenul de predare. Decizia are efect de transfer al dreptului de proprietate, constituie titlu executoriu pentru predare și evacuare și permite înscrierea dreptului de proprietate publică în registrul bunurilor imobile. Se comunică expropriatului, autorităților implicate și se face publică (afișare la sediu, publicare pe site, iar la nivel național și în Monitorul Oficial). În termen de 15 zile, expropriatorul trebuie să solicite înregistrarea dreptului în registrul bunurilor imobile și să notifice autoritățile pentru demararea lucrărilor.

Potrivit unor autori [13, pag. 20], legislația din România stabilește că bunurile care pot face obiectul exproprierii pot fi imobile proprietatea persoanelor fizice și juridice, precum imobile aflate în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale, iar bunurile ce se află în domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și nici imobile aflate în domeniul privat al statului nu pot fi expropriate. Per a contrario, legislația Republicii Moldova (Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr. 121 din 04.05.2007 [14, art. 14 alin. (2) și alin. (7)]) exclude ca obiect al exproprierii și bunurile imobile proprietate publică, domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale. Astfel, pentru cauză de utilitate publică, bunurile proprietate publică dintr-un domeniu al proprietăţii publice în altul sau din proprietatea statului în proprietatea unităţii administrativ-teritoriale şi invers se transmit cu titlu gratuit, prin procedura stabilită de guvern.

Capitolul XI – *Consemnarea și plata despăgubirilor*: Plata despăgubirilor pentru bunurile expropriate se face la cererea scrisă a proprietarului sau a titularului de alte drepturi reale, în termen de 15 zile de la recepționarea documentelor justificative. Dacă cererea nu este depusă, expropriatorul notifică cuantumul despăgubirii și consemnează suma în contul trezorerial pe numele persoanei îndreptățite.

În cazul revendicării aceleași despăgubiri de mai multe persoane, plata se face numai pe baza actelor autentice, hotărârilor judecătorești sau certificatelor de moștenitor. Pentru proprietarii decedați, suma se consemnează pe seama defunctului și se eliberează moștenitorilor dovediți. În cazul succesiunilor nedeschise, despăgubirea se consemnează pe seama succesiunii și se eliberează ulterior.

Persoanele care nu acceptă cuantumul despăgubirii pot primi suma oferită, urmând ca diferența stabilită de instanță să fie plătită ulterior. Dacă despăgubirea consemnată nu este ridicată timp de 5 ani, aceasta trece la bugetul de stat sau local. Refuzul ridicării despăgubirii se face în scris, autentificat notarial, și are același efect. Expropriatul care solicită plata despăgubirii după expirarea termenului poate fi repus în termen conform Codului administrativ.

Capitolul XI – *Faza judiciară în procedura de expropriere*: reglementează contestarea despăgubirii în instanță, inclusiv rolul comisiei de experți. Proprietarii sau

titularii altor drepturi reale asupra bunurilor expropriate, care nu acceptă cuantumul despăgubirii stabilit prin decizia de expropriere sau contestă exproprierea parțială (adică se solicită exproprierea bunului imobil în totalitate, din motivul imposibilității utilizării bunului imobil afectat de expropriere), pot ataca decizia direct în instanță, fără procedură prealabilă, conform Codului administrativ. Acțiunea se depune în termenul general de prescripție, de la data comunicării actului, și are ca obiect exclusiv stabilirea cuantumului despăgubirii, fără a afecta transferul dreptului de proprietate.

În litigiu, instanța instituie o comisie de experți (unul desemnat de instanță, unul de expropriator și unul de expropriat), care evaluează despăgubirea ținând cont de valoarea reală a bunului, prejudiciile directe și indirecte, prețurile de vânzare a imobilelor similare și dovezile de prejudicii. În caz de expropriere parțială, se poate propune reducerea daunelor indirecte dacă partea rămasă dobândește spor de valoare. Despăgubirea stabilită de instanță nu poate fi mai mică decât cea propusă de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat.

Dacă instanța stabilește un cuantum superior, expropriatorul achită diferența în termen de 30 zile. Expropriatorul nu poate solicita restituirea bunului expropriat, iar exproprierea rămâne irevocabilă. În cazul litigiilor de proprietate între mai multe persoane, instanța suspendă plata despăgubirii până la clarificarea dreptului de proprietate, fără a opri implementarea proiectului. Procedura judiciară este prioritară, cu termene scurte, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă lucrările de utilitate publică. Toate cheltuielile de judecată sunt suportate de expropriator

Capitolul XII – *Înregistrarea bunurilor imobile expropriate*: stabilește pașii pentru înscrierea în registrul bunurilor imobile. După emiterea deciziei de expropriere și consemnarea despăgubirii, expropriatorul trebuie să inițieze înregistrarea dreptului de proprietate publică asupra bunului expropriat în registrul bunurilor imobile, prin IP Cadastrul Bunurilor Imobile, conform legii. Cererea de înregistrare este însoțită de: decizia de expropriere, dovada consemnării despăgubirii, documentația cadastrală actualizată și planul geometric. Dacă se expropriază doar o porțiune, se înscrie dreptul doar pentru acea parte și se actualizează datele pentru restul bunului. Dacă bunul nu era înscris anterior, se face înregistrarea primară conform Legii cadastrului.

Înregistrarea dreptului public se face din oficiu, fără consimțământul fostului proprietar, pe baza deciziei de expropriere. Eventualele interdicții anterioare se radiază automat, cu excepția cazurilor prevăzute altfel de lege. După înregistrare, expropriatorul poate utiliza bunul doar în scopul realizării obiectivului de utilitate publică. Cheltuielile de înregistrare sunt suportate de expropriator, iar instituțiile competente sunt scutite de taxe și tarife pentru lucrările de interes public.

Concluzii

Lucrarea de față își propune, așadar, nu doar să contribuie la dezvoltarea doctrinei juridice în domeniul exproprierii, ci în special pune accent pe faptul de a sprijini îmbunătățirea cadrului normativ.

Lipsa unui cadru normativ secundar coerent a condus la aplicarea neuniformă a exproprierii, la tergiversarea implementării proiectelor de interes național și local și la vulnerabilizarea expropriaților. Studiul comparativ cu reglementările din România a evidențiat că existența unor norme metodologice clare, aprobate prin acte administrative cu caracter executoriu, contribuie esențial la echilibrarea interesului public cu drepturile individuale și la asigurarea previzibilității și transparenței procedurale.

Propunerile formulate în lucrare vizează clarificarea etapelor administrative ale exproprierii, reglementarea explicită a procedurilor de notificare, evaluare, emitere a actului de expropriere și plată a despăgubirii, precum și consolidarea garanțiilor materiale ale expropriaților. Adoptarea unui astfel de Regulament va asigura, pe de o parte, o aplicare uniformă și eficientă a Legii nr. 488/1999, iar pe de altă parte, va garanta respectarea principiului constituțional al despăgubirii drepte și prealabile. În plus, instituirea unor termene clare și a unor obligații explicite pentru autorități va contribui la evitarea blocajelor, permițând derularea în timp util a lucrărilor de utilitate publică.

Prin urmare, concluzia generală a lucrării este că elaborarea și adoptarea unui Regulament privind modul de expropriere pentru cauză de utilitate publică reprezintă nu doar o necesitate juridică, ci și o garanție a bunei guvernări și a respectării drepturilor fundamentale ale persoanelor afectate. Această reglementare ar constitui un fundament solid pentru armonizarea intereselor publice cu principiile statului de drept și cu standardele internaționale în materie de expropriere.

Referințe bibliografice

1. Constituția Republicii Moldova din 19.07.1994 (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2016, nr. 78, art. 140), cu modificările ulterioare.
2. Guceac I. Tratat elementar de drept constituțional. Volumul II. Chișinău 2022
3. Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107 din 06.06.2002. Publicat : 01-03-2019 în Monitorul Oficial Nr. 66-75 art. 132.
4. Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999. Publicat : 20-04-2000 în Monitorul Oficial Nr. 42-44 art. 311.
5. Adam I., Hamangiu C., Rosetti-Bălănescu I., Băicoianu Al., Tratat de drept civil român, Ed. All Beck, Colecția Restitutio, pag. 60.
6. Paladi, I. Proprietatea publică ca instrument indispensabil al autonomiei locale. În: Analele ASEM, ediția a VIII-a, pp. 168-173. [Accesat la 23.05.2025]. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/27.Proprietatea%20publica%20ca%20instrument%20indispensabil%20al%20autonomiei%20locale.pdf
7. Legea privind delimitarea proprietăţii publice nr. 29 din 05.04.2018. Publicat : 04-05-2018 în Monitorul Oficial Nr. 142-148 art. 279.
8. Legea privind declararea utilității publice de interes național pentru lucrările de construcție a apeductului magistral Chișinău–Strășeni–Călărași nr. 296 din 27.10.2022. Publicat : 15-11-2022 în Monitorul Oficial Nr. 362 art. 681.

9. Legea privind declararea utilității publice pentru lucrările de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni – Chișinău nr. 105 din 09.06.2017. Publicat : 30-06-2017 în Monitorul Oficial Nr. 216-228 art. 351
10. Legea privind declararea utilității publice de interes național a lucrărilor de construcție a liniei electrice aeriene (LEA) 400 kV de transport al energiei electrice Vulcănești–Chișinău și a stației Back-to-Back Vulcănești nr. 120 din 12.05.2022. Publicat : 24-05-2022 în Monitorul Oficial Nr. 158 art. 278.
11. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică [Accesat la 23.05.2025]. Disponibil: https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/4066
12. Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. [Accesat la 23.05.2025]. Disponibil: https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540.
13. Burlacu S.C. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Editura Letras, 2020, pag. 20.
14. Legea privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice nr. 121 din 04.05.2007. Publicat : 29-06-2007 în Monitorul Oficial Nr. 90-93 art. 401