

Guvernul a avizat legea retrocedarilor

Ce probleme aduc noile reglementari

Cristina Mihai, 10 Apr 2013

Cateva sute de mii de dosare prin care sunt revendicate case si terenuri confiscate abuziv de regimul comunist asteapta sa fie solutionate, spune Camelia Floca, senior associate la Dragne si Asociatii, care a comentat o serie de potentiale probleme care pot aparea o data cu avizarea proiectului de lege. Aceste sute de dosare ar urma sa primeasca o rezolvare pana in 2017, potrivit proiectului de lege avizat de guvern miercuri.

Conform proiectului, vor avea intaietate despagubirile in natura, care, la nivel local, vor trebui sa fie realizate pana la 1 ianuarie 2016. Procesul de despagubire va avea mai multe etape: restituire in natura pe plan local, compensarea prin puncte decisa la nivel central, licitatii cu acele puncte pentru imobile din fondul national si, abia din 2017, valorificarea punctelor in numerar.

Noua lege poate duce la ingreunarea si intarzierea rezolvarii dosarelor

„Proiectul de lege privind restituirea terenurilor/imobilelor preluate abuziv in perioada regimului comunist poate fi privit ca o incercare a Romaniei de clarificare si corectare a problemelor privind retrocedarea (sa nu uitam ca Romania a avut la dispozitie mai mult de 18 ani, in cazul legii fondului funciar, pentru a gasi solutii cu privire la problema restituirii imobilelor confiscate in mod abuziv de regimul comunist). Totusi, in opinia noastra, forma actuala a Proiectului nu va face decat sa amplifice si mai tare sentimentul de incertitudine al fostilor proprietari/mostenitorilor acestora. Aceasta deoarece, cel mai probabil, noua lege va duce la ingreunarea si intarzierea rezolvarii dosarelor de despagubire si nu la solutionarea acestora in mod just, echitabil si cu celeritate”, atrage atentia Camelia Floca (foto).



Terenurile nerestituite, in Fondul National

Avocata a adaugat „ceea ce rezulta clar din acest Proiect este ca vor exista termene de solutionare a dosarelor de revendicare. De asemenea, se vor inventaria terenurile care pot face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate pe fiecare unitate administrativ teritoriala de catre o comisie locala, constituita prin ordin al prefectului. Aceasta nu este o noutate. Astfel de inventarii au fost facute (sau cel putin ar fi trebuit sa fi fost facute) de catre comisii constituite in acest scop. Interesanta insa, si deloc de neglijat, este destinatia finala care poate fi data acestor terenuri”.

Astfel, potrivit Proiectului, terenurile puse la dispozitia comisiilor locale in vederea finalizarii procesului de restituire, dar nerestituite pana la data de 1 ianuarie 2016 intra, de drept, in Fondul National. Ele vor putea fi valorificate cu ajutorul punctelor acordate potrivit prevederilor Proiectului.

„Prin urmare, „defunctul” Fond Proprietatea este inlocuit cu Fondul National. Terenurile aflate in patrimoniul acestuia vor reprezenta o miza suficient de mare pentru a putea trezi interesul investitorilor imobiliari, interesati de astfel de investitii si nicidecum pe cel al fostilor proprietari/mostenitorilor acestora, care, de mai bine de zece ani, se lupta cu problemele birocratice ale sistemului”, spune Camelia Floca.

Termenele

Proiectul este, de asemenea, criticabil si sub aspectul termenelor in cadrul carora se asigura restituirea/acordarea despagubirii. „Impunerea unor termene noi pentru solutionarea dosarului de restituire (in cazul fericit al restituirii in natura) sau a modalitatii de valorificare a unor drepturi castigate (puncte acordate prin decizia de compensare)

poate fi considerata o masura abuziva. Dupa zece ani de demersuri si tergiversari, persoanele indreptatite la restituire nu-si vor primi drepturile, ci noi termene”, a adaugat avocata.

Rambursarea de catre proprietari a valorii imbunatatirilor aduse proprietatii de catre detinator

Mai mult, ca si cum impunerea unor termene mai lungi si unor modalitati anevoioase de valorificare a unor drepturi castigate nu ar fi fost suficienta, restituirea in natura a unui imobil este conditionata de rambursarea de catre noul proprietar a valorii imbunatatirilor necesare si utile aduse imobilului respectiv de detinator. Acestuia din urma ii este recunoscut un drept de retentie asupra imobilului, pana la rambursarea integrala a valorii imbunatatirilor aduse acestuia. Cu alte cuvinte, persoana indreptatita devine, pana la momentul platii, proprietar neposesor, caruia ii este ingradit dreptul de a se bucura de atributurile conferite de dreptul de proprietate. Cel mai probabil, stabilirea valorii imbunatatirilor va fi facuta de instanta de judecata, ceea ce presupune timp si bani, intrucat detinatorii imobilelor, prevalandu-se de prevederile continute de acest Proiect, vor ridica pretentii financiare consistente in legatura cu imbunatatirile aduse imobilului, spune avocatul, senior asociate Dragne si Asociatii.

„Desi rolul acestui Proiect era de a oferi fostilor proprietari/mostenitorilor acestora masuri rapide, concrete, juste si echitabile, si mai ales adaptate situatiei existente in materia retrocedarilor in Romania la ora actuala, se pare ca Proiectul nu face decat sa ingreuneze si sa complice si mai mult acest sistem”, a spus Camelia Floca, care a adaugat ca nu putem exclude din discutie nici posibilitatea existentei unui conflict intre acest Proiect si prevederile legale in vigoare la ora actuala si care guverneaza materia retrocedarilor. Astfel de situatii pot duce la nasterea unor probleme juridice noi, care, in final, vor fi solutionate de catre instantele de judecata.

In ce stadiu este legea

Guvernul a avizat proiectul de lege privind despagubirile pentru imobile nationalizate si a decis sa trimita documentul la Parlament in vederea angajarii raspunderii, au declarat surse oficiale pentru Mediafax.

La 20 martie, premierul a anuntat ca Guvernul cere Curtii Europene a Drepturilor Omului acordul pentru prelungirea cu trei saptamani a termenului in care trebuie adoptata noua Lege privind despagubirile pentru imobile nationalizate, astfel incat prevederile actului normativ sa poata fi discutate in detaliu. El a amintit ca Executivul ar trebui sa adopte noua lege pana cel tarziu la 12 aprilie si a precizat ca reprezentantii Executivului vor merge la Strasbourg in luna aprilie pentru a discuta cu specialistii Curtii Europene despre acest proiect, inainte ca documentul sa fie aprobat.

Conform calendarului anuntat anterior de primul-ministru, proiectul de lege privind despagubirile pentru imobile nationalizate urma sa fie adoptat de Guvern in sedinta de miercuri, 20 martie, si adoptat in Parlament, prin angajarea raspunderii Guvernului, la 26 martie. Amanarea dezbaterilor asupra proiectului a presupus insa amanarea adoptarii si angajarii raspunderii, pentru o data ulterioara.

Luni seara, premierul Ponta a anuntat ca Guvernul a incheiat discutiile cu specialistii CEDO asupra proiectului de lege privind despagubirile pentru imobile nationalizate si va decide, in sedinta de miercuri, inceperea procedurilor pentru angajarea raspunderii in Parlament.

Marti, Liderul Bisericii Greco-Catolice din Romania, cardinalul Lucian Muresan, i-a cerut premierului Victor Ponta, printr-o scrisoare, sa amane asumarea raspunderii in privinta legii proprietatilor, pe motiv ca Bisericele Romano-Catolica si Greco-Catolica nu a fost consultate la elaborarea proiectului de act normativ.

Ce presupune proiectul de lege

Conform proiectului de lege pregatit de Guvern, fostii proprietari ai caselor nationalizate care nu pot fi despagubiti in natura vor primi puncte in valoare nominala de un leu, raportat la valoarea casei, cu care vor putea achizitiona prin licitatie alte imobile sau le vor preschimba in bani, dar dupa 2017, in limita a 14% pe an din suma punctelor.

Ultima transa va reprezenta 16% din numarul punctelor acordate, astfel incat suma totala sa poata fi achitata intr-un interval de sapte ani, calculat din 2017.

Fostii proprietari de imobile nationalizate ale caror dosare au fost deja solutionate vor primi despagubiri in numerar in termen de cinci ani, nu de trei ani cum era prevazut intr-o varianta initiala, incepand cu ianuarie 2014, in transe anuale egale al caror quantum nu poate fi sub 5.000 lei.

Proiectul include si un capitol distinct cu reguli de impozitare, in care se arata ca acordarea punctelor stabilite prin decizia de compensare emisa pe numele titularului dreptului de proprietate, fost proprietar sau al mostenitorilor legali sau testamentari ai acestuia precum si realizarea creantelor asupra statului roman de catre persoanele fizice respective prin valorificarea punctelor sub forma achizitionarii de imobile la licitatie publica sau valorificarea punctelor in numerar nu genereaza venituri impozabile,, dar ca, prin derogare de la prevederile Codului fiscal, veniturile obtinute de contribuabilii persoane fizice, persoane juridice si orice alte entitati, altele decat fosti proprietari, mostenitori legali sau testamentari ai acestora, din realizarea creantelor asupra statului roman prin valorificarea punctelor sub forma achizitionarii de imobile la licitatie publica sau valorificarea punctelor in numerar, sunt venituri impozabile.

In cazul in care sunt realizate creante asupra statului roman prin valorificarea punctelor sub forma achizitionarii de imobile la licitatie publica, impozitul datorat se calculeaza, prin aplicarea unei cote de 85% asupra bazei impozabile. Baza impozabila reprezinta diferenta dintre valoarea punctelor acordate si pretul platit fostilor proprietari sau mostenitorilor legali sau testamentari ai acestora pentru achizitionarea creantei. In cazul in care din documente nu rezulta pretul platit fostilor proprietari sau mostenitorilor legali sau testamentari ai acestora pentru achizitionarea creantei, baza impozabila este valoarea punctelor acordate.

Sursa: <http://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/147097/guvernul-a-avizat-legea-retrocedarilor-ce-probleme-aduc-noile-reglementari.html>