

TOPOR VÂRBAN CLINCIU ȘI ASOCIAȚII

București, Str. Mihai Eminescu, nr. 55, sector 2
Tel/fax: 031-4253931, 0766742635, 0744822468
Operator de date cu caracter personal nr. 21766
www.toporvarban.ro, office@valentinatopor.ro, vmclegal@yahoo.com

Către:

- Președintele României
- dl. Nicușor Daniel Dan
- Senatul României
- Președintele Senatului
- Comisia Juridică

Spre știință:

- Ministrul Justiției
- dl. Radu Marinescu
- Ministrul Finanțelor
- dl. Alexandru Nazare
- Secretariatul General al Guvernului

De la: Topor Varban Clinciu & Asociatii – Societate de avocați

Ref.: *Modificarea 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, prin OUG nr. 38/2025*

Nr. ref.: 830/SCA/14.08.2025

Stimate domnule Președinte,

Societatea noastră de avocați reprezintă un număr de peste 200 de clienți, persoane îndreptățite la măsuri reparatorii, foști proprietari/moștenitorii acestora, cărora li s-au preluat abuziv imobilele de către regimul comunist. Sunt persoane care au sperat la Revoluția de la 1989 că lucrurile se vor întoarce la normalitate, că-și vor redobândi

proprietățile de care au fost deposeați în mod samavolnic de Statul Român. Timp de decenii, după Revoluție, drepturile lor au fost afirmate la nivel declarativ dar au fost încălcate în mod constant, astfel ca nici în prezent procesul de reparație nu este finalizat. În aceasta materie a existat un „*front comun*” al administrației, de la legiuitor la funcționarul care era plătit să aplice legea și până la instanțe. După 35 de ani procedurile sunt în curs.

Mulți au fost aruncați în închisoare pentru păcatul de a fi avut proprietăți importante (exemplu familia Mociorniță, în casa căreia s-a mutat Legația comercială a URSS), alții au fost scoși din casă și trimiși în subsoluri, cu domiciliu obligatoriu (exemplu soția profesorului dr. Dionisie Germani, un savant care a donat proiectele sale Statului Român și care s-a stins „*de inimă rea*” la naționalizare), alții au fost condamnați și deposeați de bunuri pentru simplul motiv că erau patrioți (Ștefan Mihăescu, trezorierul și consultantul economic al PNT) sau doar pentru că erau gospodari (I. Petrescu, condamnat la închisoare și la confiscarea averii pentru sabotaj pentru că a cultivat 1 ha cu mazăre, nu cu floarea-soarelui) sau pentru păcatul de a fi fost intelectuali (Gafencu, prof. Germani, av. Marinescu ș.a.), ori pentru că nu au acceptat să intre în colectiv cu singurul pogon de pământ din patrimoniu, mii de țărani.

Acești oameni și moștenitorii lor au avut speranța că Statul Român post-decembrist le va face dreptate. Dacă daunele morale nu pot fi reparate, dacă viețile lor au fost zdrobite, a existat speranța că România va redeveni țară democratică, în care proprietatea este respectată. Cei care au rămas în viața au privit cu încredere în viitor după alegerile recente, sperand într-o Românie onestă, așa cum le-a fost promisă.

OUG nr. 38/2025 pentru modificarea Legii nr. 165/2013, publicată în M.Of. la data de 08.08.2025, lovește în mod nepermis în dreptul de reparație, considerând că, după 50 de ani în care bunurile au fost folosite de societatea comunistă fără compensație pentru proprietar și după alți aproape 35 de ani de inerție negativă în aplicarea legilor de reparație (Legea nr. 18/1991, Legea nr. 1/2000, Legea nr. 112/1995, Legea nr. 10/2001, Legea nr. 165/2013), după numeroase condamnări la Curtea Europeană pentru Drepturile Omului, Statul Român actual, prin OUG nr. 38/2025 dă „*lovitura de grație*” speranței de reparație pe care au mai avut-o persoanele îndreptățite (câte au mai rămas, pentru că timpul a decimat pe multe dintre ele), Statul actual comportându-se ca „*vajnic continuator*” al celui care a făcut actele de naționalizare. Ne asumăm aceste afirmații, în condițiile în care OUG 38/2025 naționalizează o parte din drepturile de despăgubire, atât cele neacordate încă, cât și pe cele acordate!

Justificarea măsurilor adoptate prin OUG nr. 38/2025 prin aceea că *există pericolul* ca persoanele care au fost lipsite 85 de ani de proprietatea lor să „*se îmbogățească fără justă cauză*” este cinică, imorală și nelegală.

În Nota de fundamentare a OUG se arată că Legea nr 165/2013 trebuie modificată în concordanță cu Decizia CCR nr 43/18.02.2025 dar măsurile adoptate sunt în profund dezacord cu Decizia CCR și cu jurisprudenta CEDO la care se raportează Decizia CCR – hotărârile pronunțate în cauza *Preda vs Romania* și în cauza *Văleanu și alții vs Romania*, 2022 și 2025.

Domnilor parlamentari, Onorat domn Presedinte,

Înainte de a pune în discuție sau de a promulga legea de aprobare a OUG nr. 38/2025, vă rog să vă puneți în situația beneficiarilor legii pentru 1 minut! Vă ofer următorul scenariu:

Încercați să vă imaginați că ați muncit mulți ani, ați făcut un credit și v-ați cumpărat o mașină. Într-o noapte, la semafor, cineva vă pune pistolul la tâmplă, vă dă jos din mașină și pleacă cu ea (așa a fost în anii 1948-1965 cu casele, terenurile, mașinile și utilajele oamenilor, care au muncit pentru ele)!

Încercați să vă faceți dreptate, nimeni nu vă aude, pentru că sunt la putere cei care fură mașinile, *în interesul întregului popor!*. După mulți ani se schimbă puterea. Noua putere spune: „*Ți-am găsit mașina, ți-o restitui, dar hoțul i-a pus cauciucuri noi, că ale tale s-au uzat. Așa că plătește-i hoțului prima dată cauciucurile, dacă vrei mașina înapoi!*” Sau: „*Cel care ți-a luat mașina a vândut-o, nu ți-o mai putem restitui. Îți dăm contravaloarea ei, dar mult mai redusă, pentru că acum e o mașină veche.*” „*Dar hoțul rămâne cu beneficiul de a fi folosit mașina mea pe nedrept, în timp ce eu mergeam pe jos, și rămâne și cu banii din vânzare?!*” „*Eu nu-mi pot cumpăra din banii ăștia o mașină nouă, cum era a mea când mi-a fost furată.*” „*Acesta este interesul public, care e mai presus de interesul tău.*”

Exact acest mod de „reparație” îl propune OUG nr. 38/2025: nu se restituie bunul „furat” pentru că între timp i-a crescut valoarea, cât timp statul s-a folosit gratuit de el, dacă îl vrei, plătești, iar dacă bunul a fost înstrăinat, nu mai primești valoarea lui, pentru că s-a uzat între timp, cât l-a folosit statul!

O abordare injustă, ilegală, imorală!

Încercați să vă puneți pentru un minut în locul celor rămași fără casă sau fără pământul din care trăiau! Istoria se poate repeta oricând. Dacă se adoptă legea de aprobare a OUG nr. 38/2025 istoria deja se repetă!

Ne-am cutremurat când am citit programul candidatului Călin Georgescu, care vorbea de naționalizare și „*redistribuire în interesul poporului*”. Din păcate, OUG nr. 38/2025 face același lucru, îmbrăcat în alte cuvinte.

Dreptul de proprietate este pilonul de bază în jurul căruia se construiesc toate celelalte relații sociale într-un stat democratic, fără de care statul democratic nu poate exista. Nu distrugeți coloana vertebrală a societății, pentru că ne năruim!

Asta a făcut comunismul.

Înțelegem dificultățile prin care trece România. Facem front comun pentru a trece această perioadă. Dar măsurile adoptate trebuie să fie oneste și proporționale cu scopul pentru care s-au adoptat, așa cum dispune art. 18 din CEDO. Au mai fost suspendate, prin lege, măsurile de despăgubire și s-a înțeles. OUG nr. 38/2025 amână plata drepturilor de despăgubire dar și aduce atingere însăși esenței dreptului de proprietate și dreptului de creanță asupra statului, precum și conceptului de *restitutio in integrum*.

XXX

OUG nr 38/2025 nu respectă Decizia CCR nr. 43/2025 și nici cu Jurisprudența CEDO (hotărârile CEDO date în cauza Văleanu ș.a. vs. România), este chiar profund contrară acestora, precum și conceptului de „România onestă”, așa cum vom arăta în continuare:

1. La data de 08.08.2025 a fost publicată în Monitorul Oficial nr. 746/2025 OUG nr. 38/2025 pentru 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.

2. Contrar dispozițiilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, art. 7 alin. 4, care impune ca orice act normativ să fie publicat în dezbatere publică pentru o perioadă de cel puțin 10 zile, proiectul a fost publicat pe pagina de internet a Ministerului Finanțelor în data de 06.08.2025 și a fost adoptat de Guvern și publicat în Monitorul Oficial la 08.08.2025, după 2 zile!

3. **Principalele modificări aduse Legii nr. 165/2013 (*Legea*) prin OUG nr. 38/2025 (OUG):**

3.1. **Se modifică art. 1 din Lege**, care dispune în sensul că:

„(1) Imobilele preluate în mod abuziv de stat în perioada regimului comunist se restituie în natură.”

3.1.1. **Prin Art. I din OUG se modifică art. 1 din Lege după cum urmează:**

*„(1¹) Sporul de valoare de care a beneficiat terenul sau cel care a fost adus construcțiilor **se preia cu plată**, numai dacă acesta nu depășește 50% din valoarea imobilului de la data preluării. În caz contrar, nu se va dispune restituirea în natură, considerându-se imobil nou în raport cu cel preluat.*

(1^2) În cazul terenurilor, prin spor de valoare se înțelege efectul modificării indicatorilor tehnico-economici sau de urbanism, iar în cazul construcțiilor, îmbunătățirile realizate asupra acestora.

(1^3) Sporul de valoare se stabilește prin scăderea valorii imobilului, în conformarea sa legală și fizică de la momentul preluării, din valoarea actuală a imobilului, ambele stabilite potrivit dispozițiilor art. 21 alin. (6).

(1^4) Sporul de valoare se achită de beneficiari într-un cont de venituri al bugetului de stat, deschis pe codul de identificare fiscală al Autorității Naționale pentru Restituirea Proprietăților la Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică a Municipiului București.”

3.1.2. Astfel, dacă imobilul și-a diminuat valoarea, intervenind vechimea, uzura, fostul proprietar îl va redobândi așa cum este, în schimb, dacă imobilul și-a sporit valoarea, prin dezvoltarea urbanistică, fostul proprietar, deposedat de bunul său timp de 85 de ani, trebuie să vină cu bani de acasă pentru a-și redobândi bunul!! Este o dispoziție revoltătoare, de un cinism fără margini și care sfidează hotărârile CEDO pronunțate în cauza *Văleanu și alții vs România*.

3.1.3. Art. I pct. 1 din OUG limitează restituirea în natură a imobilelor preluate abuziv și introduce o procedură de evaluare care va amâna *sine die* restituirea în natură a imobilelor preluate abuziv. Procedura concepută de OUG va fi și extrem de costisitoare, implicând angajarea unui număr mare de evaluatori care să stabilească dacă imobilul se restituie sau nu în natură!

3.1.4. Valoarea imobilului de la data preluării de către stat (1945-1989) nu se poate stabili just în momentul actual și nici nu are relevanță în cazul restituirii în natură, Curtea Europeană de Justiție stabilind tocmai principiul că despăgubirea se realizează la valoarea actuală a imobilului, numai în această modalitate persoana îndreptățită fiind pusă în situația anterioară, adică în situația în care bunul ar fi rămas în patrimoniul său. Curtea a stabilit că, odată ce statele au stabilit că măsurile reparatorii, în natură sau în echivalent, se realizează cu respectarea principiului *restitutio in integrum*, statele trebuie să fie consecvente în aplicarea acestui principiu.

3.1.5. Art. I pct. 1 din OUG contravine Convenției - art 1 din Primul protocol adițional și art. 17, care interzice abuzul de drept, Constituției României și Jurisprudenței CEDO.

3.2. Se modifică art. 21 (6) din Lege, care dispune:

„(6)Evaluarea imobilelor pentru care se acordă despăgubiri se exprimă în puncte și se face prin aplicarea grilei notariale valabile pentru anul precedent emiterii deciziei de către Comisia Națională prin raportare la zona și categoria de imobil din localitatea respectivă și cu aplicarea criteriilor prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta lege. Un punct are valoarea de un leu.”

3.2.1. Prin Art. I pct. 2 din OUG art. 21 (6) din Lege se modifică și va avea următorul cuprins:

„(6) Evaluarea imobilelor pentru care se acordă despăgubiri se exprimă în puncte și se face prin aplicarea grilei notariale valabile pentru anul precedent emiterii deciziei de către Comisia Națională prin raportare la zona și categoria de imobil din localitatea respectivă și cu aplicarea criteriilor prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta lege. Un punct are valoarea de un leu.”

3.2.2. Anexa 1 cuprinde criteriile pentru stabilirea valorii imobilului potrivit art. 21 (6) din Lege.

I. Criterii pentru evaluarea construcțiilor:

1. Pentru construcțiile cu destinația de locuință, valoarea despăgubirilor se stabilește prin utilizarea valorii maxime din grila notarilor publici pentru case de locuit în stare bună și cu finisări normale, cu aplicarea următoarei corecții:

- a) pentru locuințe construite înainte de 1977 se aplică un coeficient de 0,7,
- b) pentru locuințe din materiale netratate termic se aplică un coeficient de 0,5,
- c) pentru suprafețe din construcții, fără destinație de locuit, se aplică un coeficient de 0,1,
- d) se va avea în vedere suprafața construită a imobilului. Dacă nu este cunoscută, se aplică normele Codului fiscal (suprafața locuibilă x 1.4 – n.n.).

2. Pentru spații comerciale sau industriale se utilizează valoarea determinată conform pct. 1.a. supra, cu următoarele corecții:

- a) pentru spații comerciale – 1,2,
- b) pentru spații industriale – 0,8,
- c) pentru suprafața din construcții cu altă destinație – 0,1.

II. Criterii pentru evaluarea terenurilor.

1. Pentru terenurile intravilane „curți – construcții” valoarea despăgubirilor se stabilește prin utilizarea valorii maxime prevăzute de grila notarilor pentru anul anterior emiterii Deciziei de compensare CNCI pentru terenurile ocupate de construcții (chiar dacă terenul este liber fizic – n.n.), cu aplicarea următoarelor corecții:

- a) pentru suprafețe mai mari de 1000 mp – 0,8,
- b) pentru suprafețe mai mari de 5000 mp – 0,5,

c) pentru suprafețe mai mari de 10000 mp – 0,2.

2. Pentru terenurile agricole din intravilan, la valorile determinate conform pct. II.1. supra se aplică următoarele corecții:

a) pentru terenuri arabile – 0,5,

b) pentru vii/livezi – 0,7,

c) pentru pășune/fânețe – 0,2,

d) pentru teren forestier – 0,3,

e) pentru terenuri neproductive – 0,1.

3. Pentru terenurile agricole din extravilan, valoarea despăgubirilor se stabilește prin utilizarea valorii din grila notarilor publici iar dacă nu există valori diferite în funcție de categoria de folosință, se aplică următorii coeficienți de corecție:

a) pentru terenuri arabile – 1,

b) pentru vii – 1,4,

c) pentru livezi – 1,2,

d) pentru pășune/fânețe – 0,6,

e) pentru categorii neproductive – 0,2.

3.2.3. Astfel, chiar dacă la naționalizare statul a preluat de la proprietar un imobil nou și cu finisaje deosebite, prin „*restitutio in integrum*” conform OUG va obține maxim 70% din valoare, după 80 de ani de lipsă de folosință!

3.2.4. De asemenea, în privința terenurilor, chiar dacă terenurile sunt libere, fără niciun motiv obiectiv, valoarea de despăgubire este cea stabilită pentru un teren ocupat de construcții, care este semnificativ mai mică.

3.2.5. OUG contravine jurisprudenței CEDO și art. 1 din Prim Protocol Adicional al CEDO, precum și dispozițiilor Constituției. OUG contravine și Deciziei CCR nr 43/2025, care stabilește că despăgubirile se vor acorda prin raportare la caracteristicile și la valoarea imobilului de la data deciziei de despăgubire, conform grilei notarilor, iar nu la valoarea diminuată cu un procent de 30-90%.

3.3. La art. 31 din Lege, se introduc noi alineate prin OUG, cu următorul cuprins:

„(2¹) În cazul transmiterii drepturilor recunoscute prin decizia de compensare, dobânditorul are dreptul la un număr de puncte egal cu suma dintre prețul plătit

fostului proprietar sau moștenitorilor legali ori testamentari ai acestuia pentru tranzacționarea punctelor și un procent de 15% din diferența până la valoarea punctelor dobândite.

(2²) În cazul în care prețul plătit nu poate fi determinat, dobânditorul are dreptul la 15% din valoarea punctelor dobândite.

(3) În baza cererii deținătorului de puncte, Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților emite, **pe parcursul a 7 ani consecutivi, titluri de plată**, în tranșe anuale egale, în limita valorii stabilite prin decizia de compensare. Titlurile de plată se emit în ordinea cronologică a emiterii deciziilor de compensare.

(3²) Prin excepție de la prevederile alin. (3), **deținătorul de puncte poate opta pentru valorificarea punctelor în numerar, într-o singură tranșă. În acest caz, Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților emite un singur titlu de plată pentru 40% din cuantumul punctelor stabilite prin decizia de compensare sau, după caz, din punctele rămase de valorificat.**

(4¹) **Cuantumul tranșelor șase și șapte se actualizează cu indicele de creștere a prețurilor de consum pentru mărfuri nealimentare, pentru perioada cuprinsă între emiterea titlului de plată aferent tranșei cinci și ultimul titlu de plată. Suma rezultată în urma actualizării se include în ultimul titlu de plată pe care Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților îl emite.”**

Art. II din OUG dispune:

„(1) Prevederile art. 31 alin. (2¹), (2²) și (3) 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, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum au fost modificate și completate prin prezenta ordonanță de urgență, se aplică în mod corespunzător și deciziilor de compensare aflate, la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, în procedura de valorificare a punctelor în numerar.

(2) În cazul deciziilor de compensare aflate în procedura de valorificare a punctelor în numerar conform Legii nr. 165/2013, cu modificările și completările ulterioare, numărul tranșelor rămase de valorificat la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență se recalculează astfel încât, prin includerea tranșelor deja emise, numărul total al acestora să fie de 7.”

3.3.1. Conform celor de mai sus, plata titlurilor de despăgubire este eșalonată pe 7 ani, cu 2 ani mai mult față de dispozițiile actuale.

3.3.2. În situația în care persoana îndreptățită, beneficiară a punctelor de despăgubire, optează să primească despăgubirile într-o singură tranșă, va primi doar 40% din valoarea

totală a acestora. Dispoziția se bazează pe faptul că mulți beneficiari sunt în vârstă sau în stare de nevoie și prefera să obțină 40% acum decât 100% în 7 ani. Pentru identitate de rațiune, mulți beneficiari au recurs la cesionarea creanței lor în schimbul unui preț de aproximativ 50% din valoarea creanței, cesionarii urmând să încaseze creanța în termen de 5 ani. Numai că, în timp ce pentru stat *oferta* de a despăgubi persoanele îndreptățite cu 40% din creanță dacă optează pentru încasare într-o tranșă, este justă și statul *nu se îmbogățește prin aceasta fără justă cauză*, în cazul cesionarilor de drepturi, care au plătit prețul cesiunii, statul consideră operațiunea *îmbogățire fără justă cauză și naționalizează* 85% din creanță!

3.3.3. Astfel, în situația în care persoana îndreptățită a înstrăinat prin convenție drepturile de despăgubire stabilite prin Deciziile CNCI, din aceeași rațiune ca cea prevăzută la pct. 3.3.2. supra, dobânditorul drepturilor de despăgubire care se subrogă titularului, va primi doar 15% din drepturile de despăgubire, eşalonate pe 7 ani + contravaloarea prețului achitat pentru creanță.

Dacă prețul cesiunii de creanță nu poate fi determinat, dobânditorul are dreptul la 15% din valoarea punctelor dobândite.

Există numeroase convenții prin care avocații care s-au ocupat de procedurile de restituire au fost plătiți în puncte de despăgubire, persoanele îndreptățite neavând lichidități. Sunt considerați subdobânditori. Se naționalizează onorariile, prețul muncii. Care este rațiunea obiectivă și constituțională?

3.4.4. Diminuarea dreptului de creanță cu 85% în cazul transmiterii drepturilor recunoscute prin decizia de compensare constituie o gravă ingerință asupra dreptului de proprietate în privința creanțelor asupra statului și un abuz de drept, sancționate de art. 1 din Prim Protocol Adicional al CEDO și de art 17 din Convenție, precum și de dispozițiile Constituției privind garantarea dreptului de proprietate, libertatea economică, predictibilitatea și neretroactivitatea legii.

4. Potrivit Notei de fundamentare a OUG care a fost inițiată de Ministerul Finanțelor și de ANRP, *„CNCI se află în imposibilitatea de a mai emite decizii, fiind lipsită de instrumentul esențial, cel al evaluării imobilelor pentru care se propun despăgubiri”,* ca urmare a Deciziei Curții Constituționale nr. 43/18.02.2025.

5. Prin Decizia nr. 43/18.02.2025 CCR a dispus după cum urmează:

*„Admite excepția de neconstituționalitate (...) și constată că sintagma **„în considerarea caracteristicilor tehnice ale imobilului și a categoriei de folosință la data preluării acestuia”**, cuprinde în art. 21 (6) din Legea nr. 165/2013 (...) este necostituțională.”*

5.1. În considerentele Deciziei, CCR arată:

„28. În această privință, Curtea a luat act (paragraful 237 din hotărârea pronunțată în

Cauza Văleanu, precitată) de decizia legiuitorului național de a garanta că nivelul despăgubirilor rămâne legat în mod rezonabil - chiar dacă la un nivel minim - de valoarea de piață a proprietății la momentul emiterii deciziei de despăgubire. Instanța europeană a observat că, în conformitate cu actuala versiune a dispoziției relevante, despăgubirile se calculează în funcție de evaluările stabilite de camera notarilor în anul anterior deciziei de despăgubire, dar totuși având în vedere amplasamentul și caracteristicile tehnice ale proprietății relevante la momentul exproprierii (preluării abuzive - n.n.).

29. Totodată, Curtea de la Strasbourg a reținut (paragraful 288) că noul sistem de evaluare, care se bazează însă, în parte, pe date care erau pertinente în urmă cu peste 50 de ani, prin urmare, la un moment în care statul pârât nu era obligat prin Convenție, poate ridica probleme dificile și controversate în practică, din cauza informațiilor uneori insuficient de relevante cu privire la descrierea exactă a imobilului în momentul exproprierii, din cauza, inter alia, evoluțiilor urbane inerente care au avut loc între timp, care trebuie să fi avut un impact cel puțin asupra categoriei de utilizare a terenurilor

30. În plus, instanța europeană a arătat (paragraful 239) că nu poate să piardă din vedere faptul că, dacă restituirea în natură ar fi fost posibilă, reclamanții ar fi primit posesia asupra unui imobil care ar fi inclus cel puțin o parte din dezvoltările care ar fi avut loc în timp, fie cu caracter general (politica de planificare urbană), fie cu caracter special (de exemplu, redevoltări sau renovări); rezultă că, pentru ca despăgubirea acordată să rămână echivalentă cu valoarea imobilului în natură, aceasta nu poate ignora astfel de evoluții.

31. Față de aceste statuări categorice ale Curții Europene a Drepturilor Omului, Curtea Constituțională constată că, în cauza de față, se justifică admiterea excepției de neconstituționalitate și constatarea neconstituționalității sintagmei "în considerarea caracteristicilor tehnice ale imobilului și a categoriei de folosință la data preluării acestuia" din cuprinsul art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 111/2017. În mod obiectiv există o diferență între valoarea imobilului pe care persoana îndreptățită o obține atunci când restituirea se face în natură, cu toate caracteristicile constructive și urbanistice de la data când acesta reintră în posesia persoanei îndreptățite, pe de o parte, și valoarea pe care ar obține-o în cazul în care imobilul nu mai poate fi restituit efectiv, în natură, ci se acordă despăgubiri, calculate însă prin raportare la caracteristicile tehnice ale imobilului și la categoria de folosință pe care acesta le avea la data preluării abuzive, nesocotindu-se astfel prevederile art. 16 alin. (1) și ale art. 44 alin. (2) din Constituție.

32. Așa cum a remarcat și Curtea Europeană a Drepturilor Omului, legiuitorul român și-a schimbat recent viziunea asupra modului de calcul al despăgubirii, renunțând la aplicarea grilei notarilor valabile pentru anul 2013, adică anul intrării în vigoare a Legii nr. 165/2013 - criteriu de calcul criticat frecvent și vehement în practică -, și a modificat sistemul de evaluare a imobilelor, permițând ca acesta să se adapteze permanent la evoluția pieței, adoptând un alt criteriu, și anume raportarea la grila notarială valabilă pentru anul precedent emiterii deciziei de către Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor (prin

Legea nr. 193/2021). În pofida acestei reorientări legislative care dă satisfacție principiului echității sistemului de restituire a imobilelor preluate de stat în mod abuziv în perioada comunistă, s-a menținut raportarea la caracteristicile tehnice ale imobilului și la categoria de folosință la data preluării, ceea ce denotă o incoerență legislativă, care contravine caracteristicilor statului de drept, consacrat prin art. 1 alin. (3) din Constituție, precum și principiului legalității, statuat în art. 1 alin. (5) din Legea fundamentală.

33. Această concluzie este susținută și reconfirmată și printr-o decizie recentă a Curții Europene a Drepturilor Omului, pronunțată în aceeași cauză - Văleanu și alții împotriva României -, de data aceasta cu privire la satisfacția echitabilă ce trebuie recunoscută și acordată reclamanților din cauza în care s-a constatat, prin Hotărârea din 8 noiembrie 2022, încălcarea art. 1 paragraful 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale. Este vorba despre Hotărârea din 7 ianuarie 2025, pronunțată în Cauza Văleanu și alții împotriva României, prin care, reiterând observațiile referitoare la ineficacitatea sistemului de despăgubiri statuat prin Legea nr. 165/2013, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 111/2017, **Curtea de la Strasbourg a și stabilit cuantumul exact al despăgubirilor pe care statul român urmează să îl plătească reclamanților, raportându-se la valoarea imobilelor stabilită prin grilele notariale valabile pentru anul 2024, respectiv momentul pronunțării hotărârii, precum și la starea actuală a imobilelor, iar nu la cea de la momentul preluării abuzive (paragraful 116)**

34. Pentru a proceda astfel, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a accentuat din nou că, pentru ca despăgubirea acordată să rămână echivalentă cu valoarea în natură a imobilului, aceasta trebuia să țină cont de evoluțiile care au avut loc în timp cu privire la imobilul în discuție, fie ele de natură generală (politica de urbanism), fie de natură mai particulară (de exemplu, reamenajări sau reconstrucții). De asemenea, Curtea a mai indicat că luarea în considerare a locației și a specificațiilor tehnice ale proprietății la momentul privării de proprietate ar putea avea ca rezultat ca valoarea despăgubirii să nu mai fie corelată în mod rezonabil cu valoarea reală a proprietății (paragraful 111 din Hotărârea din 7 ianuarie 2025).

35. Curtea Europeană a Drepturilor Omului a mai subliniat (paragraful 114 din hotărârea menționată) că, pentru a pune în aplicare, acolo unde este cazul, dreptul tuturor reclamanților la despăgubiri în conformitate cu Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, autoritățile naționale implicate în procedurile de restituire ar trebui să țină seama de elemente precum starea proprietății (de exemplu, locația și specificațiile tehnice) la momentul deciziei de acordare a despăgubirilor sau, dacă plata integrală a respectivei despăgubiri se face în mai mult de un an de la data emiterii deciziei de compensare, la momentul plății complete.

36. Totodată, Curtea europeană a precizat, o dată în plus, la paragraful 115, că, **pentru a se asigura că persoanelor îndreptățite li se plătește o despăgubire adecvată, aceasta trebuie calculată astfel încât să rămână în mod rezonabil în raport cu valoarea de piață a proprietății la momentul plății efective a sumei integrale sau, după caz, a primei tranșe din suma integrală.**

37. Ca atare, pentru a stabili valoarea justei satisfacții acordate prin Hotărârea din 7 ianuarie 2025, Curtea de la Strasbourg a arătat (paragraful 116) că, în aprecierea a ceea ce ar constitui o satisfacție echitabilă pentru reclamanții din cauză în ceea ce privește prejudiciul material, Curtea a avut, în esență, ca punct de referință principal, evaluările stabilite de camera notarilor pentru anul 2024, acordând prioritate stării actuale a proprietății în cauză, în măsura în care aceste informații sunt disponibile la dosarul cauzei, iar nu stării imobilului de la momentul privării de proprietate.

38. Curtea Constituțională constată că aceste noi statuări ale Curții Europene a Drepturilor Omului susțin cu și mai multă fermitate ideea neconstituționalității modului de calcul al despăgubirii convenite prin luarea în considerare a caracteristicilor tehnice ale imobilului și a categoriei de folosință la data preluării acestuia.

40. În concluzie, Curtea constată că sintagma "în considerarea caracteristicilor tehnice ale imobilului și a categoriei de folosință la data preluării acestuia", cuprinsă în dispozițiile art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013, încalcă dispozițiile constituționale și convenționale care garantează și ocrotesc dreptul de proprietate privată."

5.2. Considerentele Deciziei Curții Constituționale sunt, în egală măsură, obligatorii, ca și dispozitivul Deciziei.

5.3. Prin Decizia pronunțată, CCR declară neconstituționale dispozițiile art. 21 (6) din Legea nr. 165/2013, completată și modificată, care raportează despăgubirile la caracteristicile imobilului de la data preluării abuzive, raliindu-se jurisprudenței CEDO, cauzele *Preda vs. România* și *Văleanu ș.a. vs. România*, în care Curtea Europeană pentru Drepturile Omului a stabilit următoarele criterii pe care trebuie să le respecte procedurile de reparație, atunci când statele au adoptat principiul „*restitutio in integrum*”:

- pentru ca despăgubirea acordată să rămână echivalentă cu valoarea în natură a imobilului, aceasta trebuie să țină cont de evoluțiile care au avut loc în timp cu privire la imobilul în discuție, fie de natură generală (politica de urbanism), fie de natură particulară (reamenajări, recondiționări) – paragraf. 34.

- despăgubirea acordată trebuie să țină seama de starea proprietății la momentul deciziei de acordare a despăgubirilor sau, dacă plata este eșalonată pe mai mult de 1 an, de valoarea de la momentul plății complete.

- amânarea momentului despăgubirii efective trebuie compensată.

5.4. Cu alte cuvinte, în lumina Convenției, aplicarea principiului „*restitutio in integrum*” trebuie să asigure persoanei căreia Statul i-a preluat un imobil, despăgubirea care să-i permită, în momentul actual, de principiu, achiziția unui imobil similar celui preluat de statul comunist.

6. Modificările Legii nr. 165/2013 contravin flagrant Deciziei CCR nr. 43/2025, Jurisprudenței Deciziei CCR nr. 43/2025, Jurisprudenței CEDO, hotărârilor pronunțate în cauza „Văleanu ș.a. vs. România” și dispozițiilor Constituționale. Astfel:

6.1. În acord cu Decizia CCR nr. 43/2024, apreciem ca art. 21 (6) din Legea nr. 165/2013 trebuie să aibă următorul cuprins:

„Evaluarea imobilelor pentru care se acordă despăgubiri se exprimă în puncte și se face prin aplicarea grilei notariale valabile pentru anul precedent emiterii deciziei de către CNCI sau a hotărârii judecătorești, în considerarea caracteristicilor tehnice ale imobilului și a categoriei de folosință din anul precedent emiterii Deciziei sau hotărârii judecătorești.”

Celelalte modificări ale Legii, aduse prin OUG, nu au legătura cu Decizia CCR nr.43/2025 și contravin acesteia.

6.2. Dispozițiile Art. I pct. 1 din OUG privind modificarea art. 1 din Lege cu privire la restituirea în natură a imobilelor, contravin Deciziei CCR nr. 43/2024 și jurisprudenței CEDO, hotărârilor pronunțate în cauza „Văleanu ș.a. vs. România” în anul 2022 și în anul 2025, care stabilesc tocmai faptul că imobilul se restituie în starea în care se află în prezent, numai în acest mod asigurându-se respectarea principiului „*restitutio in integrum*”.

6.3. Modificările și completările aduse art. 31 din Lege prin OUG încalcă dreptul de proprietate asupra despăgubirilor stabilite prin Decizia CNCI, care reprezintă un BUN în sensul Convenției și dreptul de creanță asupra statului, libertatea economică și neretroactivitatea legilor.

6.3.1. Potrivit art. 1 din Prim Protocol adițional al CEDO, Tratat la care România a aderat și care face parte din legislația internă, cu aplicare prioritară în caz de conflict cu norma internă conform art. 20 din Constituția României:

Art. 1 din Primul Protocol adițional al Convenției:

„Orice persoana fizica sau juridica are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publica și în condițiile prevazute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional”

Art.20 din Constitutia Romaniei:

„(1)Dispozițiile constituționale privind drepturile și libertățile cetățenilor vor fi interpretate

și aplicate în concordanță cu Declarația Universală a Drepturilor Omului, cu pactele și cu celelalte tratate la care România este parte.

(2) Dacă există neconcordanțe între pactele și tratatele privitoare la drepturile fundamentale ale omului, la care România este parte, și legile interne, au prioritate reglementările internaționale, cu excepția cazului în care Constituția sau legile interne conțin dispoziții mai favorabile."

6.3.2. Totodată, art. 44 din Constituția României:

„(1) Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.

(2) Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. (...)

(4) Sunt interzise naționalizarea sau orice alte măsuri de trecere silită în proprietate publică a unor bunuri (...)"

6.3.3. Art. 45 din Constituție dispune:

„Accesul liber al persoanei la o activitate economică, libera inițiativă și exercitarea acestora în condițiile legii sunt garantate.”

6.3.4. Potrivit art. 53 din Constituție:

„(1) Exercițiul unor drepturi sau al unor libertăți poate fi restrâns numai prin lege și numai dacă se impune, după caz, pentru: apărarea securității naționale, a ordinii, a sănătății ori a moralei publice, a drepturilor și a libertăților cetățenilor; desfășurarea instrucției penale; prevenirea consecințelor unei calamități naturale, ale unui dezastru ori ale unui sinistru deosebit de grav.

(2) Restrângerea poate fi dispusă numai dacă este necesară într-o societate democratică. Măsura trebuie să fie proporțională cu situația care a determinat-o, să fie aplicată în mod nediscriminatoriu și fără a aduce atingere existenței dreptului sau a libertății.”

6.4. Restrângerea dreptului de proprietate în cazul transmiterii drepturilor recunoscute prin Decizii de compensare emise de CNCI încalcă art. 44, art. 45 și art. 53 din Constituția României și trecerea acestor drepturi în patrimoniul statului constituie o ingerință gravă asupra dreptului de proprietate și asupra libertății economice, nepermise într-o societate democratică.

xxx

Pentru toate aceste considerente, vă rugăm să analizați dispozițiile OUG nr. 38/2025 și să nu adoptați o lege imorală și contrară Convenției Europene pentru apărarea drepturilor omului și Jurisprudenței CCR și CEDO!

Cu considerație,

Societatea de avocați Topor Varban Clinciu și Asociații