

Clădirile istorice

Odată retrocedate, clădirile istorice ar putea fi restaurate cu fonduri europene

Legislația privind retrocedările

Activitatea Asociației pentru Proprietate Privată s-a derulat în paralel cu procesul legislativ vizând retrocedările. În discuțiile cu Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților, Asociația a cerut să se respecte procesul de retrocedare în natură, cât se poate de rapid.

Paradoxal, târăgănarea procesului de retrocedare nu a afectat doar cazurile în care exista o miză mare, ci și proprietarii care nu dețineau imobile cu o valoare semnificativă, precizează Theodor Nicolau, membru în Consiliul Director al Asociației pentru Proprietate Privată.

* * *

Problema retrocedării imobilelor naționalizate către proprietarii de drept trenează de peste 20 de ani. Legea prevede ca principiu de bază prevalența restituirii în natură, dacă bunul încă există. Aceasta pentru a evita presiunile asupra bugetului pentru plata despăgubirilor. În situația în care imobilele nu se mai pot retroceda în natură, fie pentru că, pur și simplu, nu mai există (dacă ne referim la clădiri) sau găzduiesc diverse utilități (în cazul terenurilor), atunci se ajunge la o formă de despăgubire. În 2005 a apărut Fondul Proprietatea. Acesta a fost „primul mijloc legal real de despăgubire”, consideră domnul Nicolau. Însă, Fondul nu a funcționat până în 2011, sporind incertitudinea în rândul persoanelor care au primit titluri, iar valoarea acțiunilor Fondul Proprietatea de la listare și până în prezent a variat între 40-60% din valoarea despăgubirii.

Majoritatea problemelor cronice legate de centrele istorice ale orașelor din România ține de faptul că nu s-a finalizat încă procesul de restituire a clădirilor către proprietarii deposedați în mod abuziv sub regimul comunist.

Theodor Nicolau, membru în Consiliul Director al Asociației pentru Proprietate Privată (APP), ne-a declarat: „Din cauza situației incerte asupra dreptului de proprietate și riscului apariției unor revendicări și procese în justiție, nimeni nu își poate asuma un plan de investiții pe termen lung în imobilele respective”.

În prezent, la Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților (ANRP) sunt înregistrate în jur de 200.000 de dosare pentru restituirea unor imobile, reprezentând clădiri și terenuri.

Multe clădiri sunt situate în centrele orașelor, ceea ce face ca și interesele pentru ele să fie foarte mari. Acest lucru se manifestă inclusiv prin blocarea proceselor de retrocedare, cu atât mai mult cu cât, în general, foștii proprietari nu sunt persoane conectate foarte bine

la mediul de afaceri și mediul politic. Unii dintre ei nu mai locuiesc în țară, iar majoritatea este formată din oameni în vârstă, care nu se pot ocupa în mod direct de problema retrocedării, remarcă domnul Nicolau.

Schimbarea legislației retrocedărilor s-a făcut sub presiunea CEDO

Recenta schimbare a legislației naționale privind retrocedările nu a venit ca o inițiativă internă sau ca o constatare a faptului că procesul este blocat, ci sub imperativul unei hotărâri a Curții Europene a Drepturilor Omului (CEDO), în replică la miile de procese intentate statului român de foștii proprietari.

O hotărârea CEDO din 2010 a obligat statul să schimbe legislația. „Chiar dacă din anumite puncte de vedere legislația nouă este mai clară, aceasta nu este neapărat și mai bună, deoarece permite în continuare apariția derogărilor. Având în vedere că CEDO și-a asumat monitorizarea aplicării legii, sunt posibile noi modificări”, preconizează reprezentantul APP.



Theodor Nicolau, membru în Consiliul Director al Asociației pentru Proprietate Privată (APP)

Ritmul renovărilor este dependent de ritmul retrocedărilor

În opinia domnului Nicolau, imobilele care se renovează în prezent au trecut prin „furcile caudine” ale procesului legislativ de restituire, deci au un proprietar stabilit definitiv. În multe cazuri, s-ar putea ca acesta să nu fie proprietarul inițial, ci o persoană care a preluat imobilul pe parcurs și care dispune de pârghiile și fondurile necesare pentru a investi în respectivul imobil, mai ales în cazul clădirilor mari. Altfel, până când situația juridică nu este clarificată, niciun investitor nu pare dispus să riște.

După părerea reprezentantului APP, piața dezvoltatorilor imobiliari este



împărțită între cei „pasivi”, care fac tranzacții la un minim al pieței, cu persoane obligate să vândă, în speranța că va crește valoarea imobilelor, respectiv investitori „activi”, care sunt dispuși să investească bani în renovarea acestor imobile, motivați de costurile de reabilitare scăzute din prezent și perspectiva creșterii lor.

Experiența cu intervenția investitorilor privați asupra imobilelor de patrimoniu nu este cea mai fericită. Chiar dacă sunt exemple de restaurări reușite efectuate de privați, în multe cazuri, având în vedere amplasarea imobilelor în zonele centrale ale orașelor, valoarea terenului a surclasat valoarea de patrimoniu a construcției de deasupra. Având în vedere că legea interzice aproape toate intervențiile asupra clădirilor de patrimoniu, soluția găsită de unii investitori a fost să permită sau să încurajeze distrugerea lor. Dacă monumentul nu mai există, dispar automat și restricțiile, argumentează domnul Nicolau.

În această situație, o lege foarte restrictivă nu ajută, ci este nevoie de stabilirea unui just echilibru între restricții și facilități, consideră reprezentantul APP.

Având în vedere că imobilele de patrimoniu reprezintă bunuri care nu se pot produce în logica de „bunuri de consum”, volumul lucrărilor de restaurare este dependent de evoluția procesului de retrocedare.

Viteza cu care vor fi soluționate dosarele pentru retrocedare reprezintă o necunoscută acum. În situația în care se menține ritmul în care au fost efectuate retrocedările în perioada de după revoluție și până acum, va mai dura încă 20 - 40 de ani până la soluționarea problemei. În schimb, dacă se păstrează ritmul mai intens din ultima perioadă, atunci retrocedările în natură vor putea fi rezolvate mai repede, însă chiar și așa va dura mai mult de 5 ani, estimează Theodor Nicolau.

În primă fază vor fi soluționate cazurile care vizează imobilele fără o miză mare. În schimb, cele din centrele orașelor vor rămâne blocate administrativ, având în vedere că unele dintre ele găzduiesc și servicii publice.

Prin urmare, cel mai probabil, în majoritatea lor lucrările de restaurare vor fi efectuate în perioada următoare de către proprietari repuși în drepturi, nu dezvoltatori. Dar, acesta nu este un lucru rău deoarece și proprietarii își vor da interesul și vor studia toate opțiunile. Dacă găsesc și niște pârghii, o sursă de finanțare sau un parteneriat, clădirile au mari șanse să intre în renovări.

Deopotrivă, autoritățile au un interes



Cea mai reprezentativă clădire din punct de vedere arhitectural din orașul Costești, județul Argeș, este un imobil construit în anul 1875. Clădirea, aflată pe lista monumentelor istorice, are o suprafață construită de 1.044 metri pătrați, terenul aferent fiind de aproximativ 3.000 metri pătrați și este amplasată în centrul orașului. Edificiul necesită lucrări de reparații și refacerea finisajelor și a elementelor decorative. Structura de rezistență a clădirii s-a păstrat în condiții bune și nu se impun intervenții asupra sa. Procedura de retrocedare către actualul proprietar a fost finalizată, clădirea este intabulată și are toate taxele plătite la zi. Istoric, clădirea a găzduit un fost sediu de bancă, precum și liceul din localitate. Proprietarul caută partener pentru renovarea și valorificarea imobilului. Detalii la telefon 0726.969.072.

evident să se implice în renovarea clădirilor vechi deoarece efectele se răsfrâng asupra întregii comunități, de exemplu prin încurajarea activităților turistice.

Cu toate acestea, legislația actuală pretinde proprietarilor să se descurce singuri cu renovarea, eventual stabilește chiar sancțiuni în caz contrar, așa cum prevede „Legea fațadelor”. „Legea ignoră faptul că, titulatura de clădire monument istoric, impune cheltuieli suplimentare pentru obținerea avizelor și lucrările propriu-zise de restaurare, toate suportate de proprietari. Atunci, în multe cazuri, titulatura de monument istoric devine o povară, nu un avantaj”, subliniază domnul Nicolau.

Restaurarea clădirilor de patrimoniu s-ar putea realiza cu fonduri europene

Având în vedere volumul mare de investiții necesare pentru renovarea clădirilor vechi retrocedate, APP propune Guvernului introducerea unor programe sau axe cu fonduri europene destinate restaurării imobilelor, care nu presupun un efort bugetar intern.

Pornind de la nivel local, primăriile trebuie să menționeze renovarea clădirilor printre nevoile investiționale,

astfel încât autoritățile centrale să stabilească o listă de priorități în concordanță și pe care să o promoveze la Uniunea Europeană.

Marele avantaj în concretizarea acestui demers ar fi obținerea unor rezultate palpabile, vizibile, care pot genera foarte rapid o revitalizare în plan local. De exemplu, în satele care au beneficiat de fonduri europene pentru investiții în drumuri și utilități, se remarcă și un interes mai mare pentru construirea și întreținerea caselor, eventual derularea unor activități turistice. Același lucru poate fi valabil și în cazul marilor orașe. Pentru aceasta, autoritățile locale nu trebuie să se rezume doar la ce au, ci să caute activ modalități de finanțare suplimentare, argumentează reprezentantul APP

Legea spune că, pentru a reintra în posesia bunurilor, solicitanții trebuie să prezinte o serie de acte, printre care un act de proprietate, actele care fac dovada dreptului de moștenitor (în majoritatea cazurilor de revendicare este vorba de urmașii proprietarilor de drept). Problema rezidă în faptul că au existat multe situații în care s-au cumpărat drepturi de la foștii proprietari (n.r. cesiunea de drepturi litigioase), la care se adaugă și cazuri de acte falsificate, subliniază reprezentantul APP.

Dacă între timp clădirea a dispărut, însă există actul de proprietate asupra acesteia, se acordă despăgubiri. Pe legislația veche, raportarea se făcea la valoarea de piață, stabilită de un evaluator desemnat de ANRP. Legea nouă a fost modificată în sensul acordării de despăgubiri în funcție de valoarea prevăzută în grila notarilor pentru tipul respectiv de proprietate. Astfel, sunt evitate diferențele mari care apăreau atunci când se făcea câte o evaluare pentru fiecare caz în parte. „Mai rămâne doar ca grila să fie actualizată, deoarece valorile din grila notarilor sunt în multe cazuri în mod semnificativ mai mici decât valoarea reală a imobilelor”, adaugă domnul Nicolau.

APP a mai propus și realizarea unui indice imobiliar de către Institutul Național de Statistică, calculat adăugând în același coș și grila notarilor și prețurile de piață. Indicele ar asigura o transparență mult mai mare, consideră reprezentantul APP:

Definitivarea cadastrului la nivel național ar fi, de asemenea, de ajutor, cel puțin în sensul evitării supra-punerilor de proprietate. În plus, ar reprezenta un punct unic de referință la care s-ar face raportările, adaugă domnul Nicolau.

