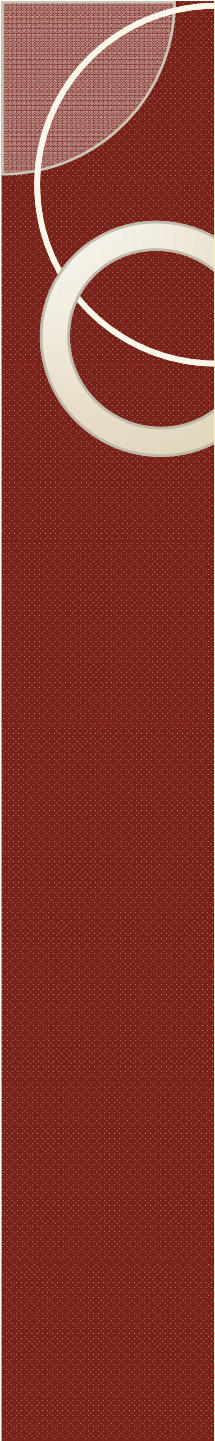




POPOVICI NIȚU
& ASOCIAȚII
Attorneys at Law

MORE THAN JUST EXPERTISE™



CONSIDERATII ASUPRA PROIECTULUI DE LEGE PRIVIND CUMPARAREA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN DE CATRE PERSOANE FIZICE

CRISTIAN POPESCU
cristian.popescu@pnpartners.ro

MORE THAN JUST EXPERTISE™

PRECIZARI GENERALE

- La 1 ianuarie 2014, va expira perioada tranzitorie de 7 ani prevazuta de Legea nr. 312/2005, in care cetatenii straini, apatrizii (*cu exceptia cetatenilor UE sau a apatrizilor domiciliati in statele UE care fac dovada calitatii de fermier independent*) si persoanele juridice straine nu au putut dobandi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, padurilor si terenurilor forestiere;
- In acest context - a fost initiat de Ministerul Agriculturii *Proiectul de lege privind vanzarea cumpararea terenurilor agricole situate in extravilan de catre persoane fizice, precum si de infiintare a Autoritatii pentru Administrarea si Reglementarea Pietei Funciare (“Proiectul de Lege”)*;

NOUTATI LEGISLATIVE PROPUSE IN PROIECTUL DE LEGE

- Obiectul Proiectului de Lege:
 - Dobandirea prin vanzare cumparare a terenurilor agricole situate in extravilan;
 - Subiecte – persoanele fizice, cetateni romani sau cetateni ai unui stat membru al UE, precum si apatrizi cu domiciliul in Romania sau intr-un stat UE

Restrictii/Limitari

- Terenurile agricole situate pe o raza de 10 km de la granita in interior pot fi instrainate **numai cu avizul Ministerului Apararii Nationale;**
- Terenurile pe care s-au stabilit zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potential arheologic intamplator pot fi instrainate **doar cu avizul Ministerului Culturii;**

NOUTATI LEGISLATIVE PROPUSE IN PROIECTUL DE LEGE (continuare)

- !! Trebuie corelat si clarificat art. 2 alineatul (2) cu prevederile Legii nr. 422/2001 care stabileste un drept de preemptiune al statului la cumpararea terenurilor pe care exista monumente istorice (situri arheologice), sub sanctiunea nulitatii absolute a actului de vanzare cumparare, pe cand in proiectul de Lege se vorbeste doar de obtinerea unui aviz!
- Nefiind clar identificate zonele cu situri arheologice, cu atat mai putin zonele cu patrimoniu arheologic reperat, va insemna ca pentru fiecare operatiune de vanzare cumparare, trebuie mers la Ministerul Culturii;
- Terenuri care au stat la baza constituirii organizatiilor utilizatorilor de apa pentru irigatii, organizatiilor pentru imbunatatiri funciare sau drenaj ***pot fi instrainate doar cu acordul membrilor acestor organizatii; - aproape imposibil de pus in practica atata timp cat nu exista o publicitate cu privire la acest lucru (!)***

NOUTATI LEGISLATIVE PROPUSE IN PROIECTUL DE LEGE (continuare)

- **Limita proprietatii persoanei fizice reprezentand terenuri arabile 100 ha !!**
 - **!!! Este cea mai restrictiva limita de detinere dintre tarile UE;**
 - **Exista doar 2 tari in UE care impun limite de detinere ale terenului agricol – Ungaria (300 ha) si Lituania (500 ha);**
 - **Care sunt sanctiunile depasirii limitei?**
 - **Exista riscuri de neconstitutionalitate (similara legilor din perioada comunista de limitare si ingradire a proprietatii);**
- **Dobanditorul, persoana fizica, trebuie sa indeplineasca una din urmatoarele conditii:**
 - **Sa faca dovada ca are cunostinte in domeniul agricol;**
 - **A desfasurat activitati agricole pe o perioada de 5 ani;**
 - **Daca la data intrarii in vigoare a legii detine terenuri agricole in Romania, sa faca dovada desfasurarii de activitati agricole pe acestea;**

NOUTATI LEGISLATIVE PROPUSE IN PROIECTUL DE LEGE (continuare)

- La instrainare, trebuie respectate urmatoarele preemptiuni:
 - Coproprietari persoane fizice;
 - Vecini persoane fizice;
 - Arendasi (timp de 5 ani, inregistrati la consiliul local);
 - Persoane fizice cu varsta de pana la 40 de ani care desfasoara activitati agricole pe raza unitatii administrativ teritoriale unde se afla terenul;

Publicitatea ofertei de vanzare se realizeaza prin afisare la sediul primariei (timp de 90 de zile), prin publicare pe site-ul Autoritatii pentru Administrarea si Reglementarea Pietei Funciare cat si prin notificare scrisa a preemptorilor (oferta de vanzare, documentatie cadastrala si documentatie de proprietate)

NOUTATI LEGISLATIVE PROPUSE IN PROIECTUL DE LEGE (continuare)

- **OBSERVATII**

- Perioada de afisare este foarte mare – trebuie redusa la max 30 – 45 zile;
- !!! Notificarea scrisa a preemtorilor de catre primarie este total nerealista; ar transforma primaria in oficiu de fotocopiere si posta; nu tine cont de costuri, de resurse umane, de dificultatile din practica;
- Numarul de preemtiuni este foarte mare – va conduce la un blocaj total;
- Ordinea preemtiunilor trebuie modificata – arendasul sa fie inaintea vecinului in considerarea caracterului activ al celui ce lucreaza; de obicei vecinul e detinator pasiv;

NOUTATI LEGISLATIVE PROPUSE IN PROIECTUL DE LEGE (continuare)

- Nerespectarea preemptionsilor e sanctionata cu nulitatea absoluta
 - Textul trebuie corelat cu cel al Noului Cod Civil care prevede ca sanctiunea nerespectarii dreptului de preemtiune al arendasului este efectul suspensiv si nu nulitatea!!

Rolul AARPF pare a fi unul de control si coercitiv si nu unul de constructie si de identificare a solutiilor pentru efectuarea unor tranzactii precum SAFER in Franta

Pot fi contestate, atacate in justitie deciziile AARF?

CONCLUZII

- Aplicarea efectiva a legii in forma acestui proiect va fi aproape imposibila in practica;
- Va conduce la un blocaj total al pietei funciare pentru persoanele fizice;
- Principala problema a pietei funciare si bazei de date este lipsa cadastrului – la ora actuala acesta e finalizat in doar 2 comune din tara;
- Principala protectie oferita cetatenilor romani/fermierilor romani este asigurarea finantarii in vederea cumpararii si nu blocarea accesului altora sa cumpere;
- Acest Proiect de Lege ne transforma in tara cu cel mai restrictiv cadru de achizitie al terenurilor agricole din UE



CRISTIAN POPESCU
cristian.popescu@pnpartners.ro

POPOVICI NIȚU & ASOCIAȚII
239 Calea Dorobanți, 6th Floor
Bucharest, 1st District
Postal Code 010567, Romania
www.pnpartners.ro