

Cristian Popescu (Popovici Nitu & Asociatii): Legea privind achizitia terenurilor agricole de catre persoane fizice va bloca piata

Proiectul de lege privind tranzactiile cu terenuri agricole în extravilan va bloca total piata funciara, unele prevederi neputând fi transpuse în practica, si va transforma România în cea mai restrictiva piata din UE din acest punct de vedere, apreciaza avocatul Cristian Popescu, managing associate Popovici Nitu & Asociatii.

"Aceasta lege va duce la un blocaj total în ceea ce priveste tranzactionarea terenurilor. Principala problema a pietei funciare din România este lipsa cadastrului, lipsa unei baze de date privind proprietarii, coordonatele loturilor, în conditiile în care exista doar câteva comune în România unde sunt toate lucrarile cadastrare terminate. De aceea, este necesar un sistem de sustinere financiara pentru cei care vor sa cumpere terenuri. Scopul legii este de a-i ajuta pe cumparatorii români de terenuri, dar nu prin blocarea pietei", a declarat **avocatul Cristian Popescu**.

Proiectul de lege privind vânzarea - cumpararea terenurilor agricole situate în extravilan de catre persoane fizice, precum si de înfiintare a Autoritatii pentru Administrarea si Reglementarea Pietei Funciare, prevede ca persoanele fizice nu vor putea detine mai mult de 100 de hectare de teren agricol extravilan si ca pentru a putea cumpara, cetatenii români sau cei din UE trebuie sa îndeplineasca mai multe conditii, respectiv sa ateste ca au cunostinte în domeniul agricol sau ca au activat minim 5 ani în acest sector. De asemenea, persoanele fizice care detin în proprietate terenuri agricole în România situate în extravilan trebuie sa faca dovada ca au desfasurat activitati agricole pe acestea, potrivit unui proiect de lege al Ministerului Agriculturii.

Legea se va aplica numai persoanelor fizice, cetateni români, respectiv cetateni ai unui stat membru al Uniunii Europene, precum si apatrizilor cu domiciliul în România sau într-un stat membru al Uniunii Europene. Cetateanul unui stat tert si apatrizul cu domiciliul într-un stat tert pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în conditiile reglementate prin tratate internationale, pe baza de reciprocitate.

Piata funciara va fi liberalizata de la 1 ianuarie 2014, astfel ca va fi permisa cumpararea de terenuri agricole de catre cetatenii din UE.

"Daca legea va fi adoptata astfel vom avea pozitia cea mai restrictiva la nivelul Uniunii Europene. Doar doua state au impus limita de suprafata, respectiv Ungaria si Lituania. Studiile în alte state din UE unde piata s-a liberalizat arata ca nu au venit cohorte de persoane fizice straine sa cumpere terenuri. Cine a avut bani sa cumpere terenuri în România putea sa cheltuiasca 1.000 de lei sa-si faca un SRL si sa cumpere terenuri", a adaugat Popescu.

În opinia sa, limitarea la 100 de hectare nu are la baza niciun studiu, mentionând ca legea nu prevede care sunt riscurile pentru cei care depasesc limita, subliniind, de asemenea, ca proiectul are si riscuri de neconstitutionalitate.

Proiectul mai prevede ca înstrainarea, prin vânzare, a terenurilor agricole extravilane se face cu respectarea dreptului de preemtiune al coproprietarilor persoane fizice, vecinilor persoane fizice, arendasilor, persoane fizice cu vârsta de pâna la 40 de ani, care desfasoara activitati agricole pe raza administrativ-teritoriala a localitatii unde este situat terenul respectiv, precum si statului, la pret si în conditii egale, în ordinea stabilita prin prezenta lege.

Terenurile agricole cumparate trebuie sa fie utilizate potrivit destinatiei categoriei de folosinta înscrise în sistemul integrat de cadastru si publicitate imobiliara. Prin exceptie, se poate schimba categoria de folosinta a terenului cumparat numai din categoria de folosinta agricol în alta categorie de folosinta agricol.

De asemenea, persoanele fizice care cumpara teren agricol, pe care este amplasata o infrastructura de irigatii sau de îmbunatatiri funciare, au obligatia de a o mentine cel putin în starea în care a fost cumparata, astfel cum a fost atestata prin avizul Autoritatii Nationale de Îmbunatatiri Funciare.