

GUEST WRITER Popovici Nițu Stoica & Asociații: Despre noile condiții de vânzare a terenurilor agricole extravilane prevăzute de Legea nr. 175/2020



Autor: Cristian Popescu, Partner

Publicata in Monitorul Oficial al Romaniei in data de 14.08.2020 si asteptata sa intre in vigoare la data de 13.10.2020, Legea nr. 175/2020 de modificare si completare a Legii nr. 17/2014 privind unele masuri de reglementare a vanzarii-cumpararii terenurilor agricole situate in extravilan (denumita in continuare „**Legea nr. 175/2020**”) a avut printre motivele adoptarii sale chestiuni generoase de interes public, precum prezervarea unei resurse limitate cum este terenul arabil, pastrarea destinatiei agricole sau evitarea achizitiilor speculative, etc.

Din pacate, din cauza multiplelor formulari neclare, incalcarilor evidente ale Tratatelor de functionare a Uniunii Europe si inclusiv ale Tratatului de aderare a Romaniei la Uniunea Europeana, caracterului neconstitutional intrinsec al multor prevederi, in pofida unui control de constitutionalitate, efectuat, dar limitat prin raportare doar la chestiunile de fond sesizate forului constitutional, capacitatii administrative reduse, **aplicarea efectiva a Legii nr. 175/2020 va deveni o adevarata provocare pentru autoritatile romanesti.**

Sub pretextul protejarii interesului public, in fapt Legea nr. 175/2020 incearca sa blocheze piata funciara din Romania.

Cand ne referim la dificultatile aplicarii in practica a Legii nr. 175/2020, avem in vedere si faptul ca modelul asumat de legislatorul roman pare sa fi fost o lege adoptata de Bulgaria in 2015, prin care se introduceau restrictii identice de vanzare cumparare a terenurilor agricole in Bulgaria, ceea ce a determinat inceperea de catre Comisia Europeana a procedurii de infrigement impotriva Bulgariei pe aceasta tema in 2017.

Prin urmare, aplicarea Legii nr. 175/2020, in forma actuala, este foarte posibil sa determine o procedura de infrigement impotriva Romaniei, din partea Comisiei Europene.

(i) Noutatile prevazute in Legea nr. 175/2020

Principalele modificari aduse de Legea nr. 175/2020 se refera la urmatoarele aspecte:

(a) **Crearea unor noi categorii de preemptori (7 in total, acum)¹**, precum si schimbarea ordinii de exercitare a dreptului de preemtiune la cumpararea terenului agricol extravilan;

(b) Instituirea unor conditii cumulative prealabile (restrictiv – eliminatorii) pe care trebuie sa le indeplineasca cumparatorii, persoane fizice si/sau juridice, care intentioneaza sa cumpere teren agricol extravilan, precum:

- Rezidenta pe teritoriul Romaniei pe o perioada de minim 5 (cinci) ani anterior datei ofertei de vanzare;
- Desfasurarea „activitatilor agricole” pe o perioada de 5 (cinci) ani, anterior datei ofertei de vanzare;
- In cazul persoanelor juridice, realizarea unei cifre de afaceri de minim 75% din desfasurarea de „activitati agricole”, in ultimii 5 ani fiscali anteriori ofertei de vanzare;

(c) Interdictia instrainarii terenului agricol pe o perioada de 8 ani de la momentul achizitionarii prin vanzare cumparare, sub sanctiunea platii unui impozit de 80% din diferenta de valoare pozitiva, dintre momentul achizitionarii si momentul vanzarii terenului agricol.

(ii) Critica conditiilor de eligibilitate a potentialilor cumparatori

Legea nr. 175/2020 creeaza o serie de situatii discriminatorii, prin incalcarea unor libertati fundamentale precum, libertatea de a-si stabili resedinta/domiciliul oriunde in Uniunea Europeana, libera circulatie a capitalului (terenurile agricole fiind asimilate de Curtea de Justitie a Uniunii Europe capitalului), libertatea de a alege meseria/profesia, etc.

Fara a intra intr-o analiza exhaustiva si detaliata a tuturor acestor situatii, totusi, prezentam mai jos pe cele mai relevante.

Art. 49 din Tratatul de functionare a Uniunii Europene stabileste ca „... sunt interzise restrictiile privind libertatea de stabilire a resortisantilor unui stat membru, pe teritoriul unui alt stat membru”.

CJCE a retinut in numeroase decizii² ca prevederile nationale pe baza carora se fac diferente pe criterii de resedinta, prin care nerezidentilor li se neaga anumite beneficii, care sunt insa acordate persoanelor care locuiesc pe teritoriul national, sunt discriminatorii.

Prin urmare, in lumina celor de mai sus, in primul rand, **conditia resedintei prealabile pe teritoriul Romaniei pentru a putea cumpara teren arabil, creeza tratamente diferite/ discriminatorii intre cetatenii romanii care au emigrat si cei care au ramas in tara** (mai ales, in conditiile in care este un fapt notoriu ca Romania are una dintre cele mai mari comunitati – 4/5 milioane persoane – in spatiu UE, dar in afara Romaniei).

Astfel, un cetatean roman care a lucrat/trait intr-o alta tara din UE, avand resedinta in acea tara, nu poate achizitiona teren agricol in Romania, incalcandu-se astfel art. 25 din Constitutia Romaniei.

In plan secundar, Legea nr. 175/2020 creeaza situatii diferite intre resortisantii din Romania si cei din celelalte tari ale Uniunii Europene, in sensul ca acestia din urma, ar fi obligati (ar fi trebuit) sa isi stabileasca

resedinta pe teritoriul Romaniei, ca sa poate achizitiona teren agricol, ceea ce restrange tocmai una dintre libertatile fundamentale ale UE (a se vedea mai sus art. 49 din Tratatul de functionare a UE).

De asemenea, prin conditionarea desfasurarii, in prealabil, in mod direct, de „activitati agricole” pe teritoriul Romaniei, pentru a putea avea astfel cumpara teren agricol, Legea 175/2020 incalca in mod flagrant dreptul la alegerea ocupatiei, a locului de munca, ingradind in acelasi timp accesul la profesia de fermier si creand, practic, discriminari pe considerente artificiale.

In fapt, Legea nr. 175/2020 prin obligarea cumparatorului sa desfasoare o anumita activitate economica (e.g. activitati agricole), ingradeste/limiteaza indirect, accesul persoanei de a-si alege orice alta profesie, ocupatie.

Astfel, pentru a-si prezerva sansele de a cumpara teren agricol, o persoana ar fi obligata sa aleaga ocupatia de fermier, in detrimentul oricarei altei profesii/ocupatii. In sens invers, o persoana care desfasoara orice alta profesie – *arhitect, avocat, profesor, etc* – nu ar putea sa mai devina fermier, pentru ca nu a desfasurat „activitati agricole”, in mod direct, in prealabil.

Mai mult de atat, o persoana care nu a desfasurat pana acum „activitati agricole”, nici nu ar putea sa dobandeasca teren agricol si sa devina fermier vreodata, pentru ca tot timpul va fi restrictionat, limitat de aceasta conditie.

Asa cum am precizat mai sus, conditia desfasurarii de „*activitati agricole pe teritoriul Romaniei*” in ultimii 5 ani, discrimineaza cetateanii romani care au desfasurat „activitati agricole” in afara teritoriul Romaniei, fata de cei care au desfasurat aceste activitati in Romania.

Pentru similaritate de ratiune, in aceeasi situatie discriminatorie, s-ar afla si cel care a decis sa desfasoare activitatile agricole in mod indirect, prin companii specializate – arendare, asociere in participatiune, etc.

Astfel de dispozitii legislative care obliga direct sau indirect, cetatenii sa aleaga anumite ocupatii, profesii, determinand o organizare sociala pe modelul „breslelor”, „castelor” cu imposibilitatea trecerii dintr-o categorie in alta, aduc aminte de vremurile totalitare si experimentele sociale esuate, cand drepturile fundamentale ale omului erau incalcate/dispretuite.

Pe aceeasi linie, in speta C-452/01/Ospelt, CJUE a abordat chestiunea restrictiilor in achizitionarea terenurilor agricole, impuse in legislatiile nationale, cu scopul de a pastra terenul respectiv in circuitul agricol^[3].

In legislatia nationala respectiva (in speta, cea daneza) achizitionarea terenului agricol era permisa numai sub angajamentul cumparatorului sa il lucreze direct. Cumparatorului i s-a dat aviz negativ la achizitionarea terenului agricol, desi acesta (o persoana juridica) a fost de acord cu continuarea contractelor de arenda existente.

Curtea a apreciat ca obligatia de a lucra direct terenul agricol, ca o conditie de a putea cumpara terenul este disproporcionata, deoarece conditia respectiva reduce posibilitatea arendarii terenurilor catre fermierii care nu au resurse sa achizitioneze teren agricol. Obiectivul pastrarii destinatiei agricole a terenului ar fi putut fi indeplinit si prin masuri mai putin restrictive, de genul obligarii cumparatorului de

teren sa il pastreze in circuitul agricol.

Comisia Europeana a mai apreciat in anul 2017, in cuprinsul Notei Interpretative, ca „*daca achizitorul terenului agricol trebuie sa il lucreze direct (s.n. similar desfasurarii de activitati agricole in ultimii 5 ani), aceasta va afecta capacitatea sa de a presta alte activitati profesionale si implicit libertatea sa de a administra o afacere. Acelasi lucru s-ar putea spune despre dreptul sau de a-si alege in mod liber o ocupatie*”.

(iii) Activitati/operatiuni permise de Legea nr. 175/2020

In pofida restrictiilor directe si indirecte de tranzactionare a terenurilor agricole, totusi, o serie de operatiuni raman neafectate de aplicarea Legii nr. 175/2020, precum:

- Contractele de schimb;
- Aporturile in natura (cu terenuri agricole) la capitalul social al companiilor;
- Achizitionarea partilor sociale/actiunilor in companii detinand terenuri agricole;
- Darea in plata.

(iv) Concluzii

Numeroasele studii si opinii exprimate de-a lungul timpului de experti internationali in agricultura si piete funciare au aratat ca sustinerea accesului fermierilor locali la achizitionarea terenului agricol se face prin programe publice de creditare, garantii de stat sau prin constituirea asa ziselor *land banks* de catre state (e.g. achizitia terenului agricol de catre stat, din piata si apoi vanzarea sau concesiunea catre fermierii locali) si nu prin blocarea pietei funciare, respectiv prin introducerea unor restrictii disproportionale de actiune in piata.

Din pacate, Legea nr. 175/2020 este departe de ceea ce au nevoie fermierii si agricultura romaneasca la inceput de secol 21, in cadrul Uniunii Europene.

1 - (i) preemptori de rangul I – coproprietarii, rudele de gradul I, sotii, rudele si afinii pana la gradul al 3-lea inclusiv; (ii) preemptori de rangul II – proprietarii investitiilor agricole pentru culturile de pomi, vita de vie, hamei, irigatii exclusive private si/sau arendasii; (iii) preemptorii de rang III – proprietarii si/sau arendasii terenurilor agricole vecine cu terenul supus vanzarii; (iv) preemptori de rangul IV – tinerii fermieri; (v) preemptori de rang V – Academia de Stiinte Agricole si Silvice “Gheorghe Ionescu – Sisesti”; (vi) preemptori de rang VI – persoane fizice cu domiciliul/resedinta situat/situate in unitatile administrative-teritoriale unde este amplasat terenul, sau in unitatile administrative teritoriale vecine; (vii) preemptori de rang VII – Statul Roman prin Agentia Domeniilor Statului.

2 - A se vedea deciziile CJCE din cauzele C-279/93, Finanzant Köln-Altstadt v Schumacher, C-513/03, van Hilten van der Heijden, C-370/05 Festersen

3 - A se vedea Nota Interpretativa a CE

Un material Legal Marketing