

## EXPUNERE DE MOTIVE

Constituția României, republicată, menționează la alin. (2) al art. 44 că: *Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică, precum și prin moștenire legală.*

**Legea nr. 17/2014 propusă a fi modificată prevede la art. 1 alin.(1) ca unul din scopurile acesteia: asigurarea securității alimentare, protejarea intereselor naționale și exploatarea resurselor naturale, în concordanță cu interesul național;**

Cu toate acestea, România este unul dintre statele care au vândut cele mai mari suprafețe străinilor. "Concentrarea fenomenului de acaparare a terenurilor agricole din Europa de Est este în mod particular alarmantă având în vedere faptul că în tratatele de aderare la UE noile membre state din Europa de Est au obținut perioade de tranziție pentru liberalizarea pieței de fond funciar (...) Informațiile sugerează că România, Bulgaria, Ungaria și Polonia sunt în mod particular puncte fierbinți ale acestei probleme", se arată în raportul realizat în anul 2014 de către **Transnational Institute** pentru Comisia de Agricultură din cadrul Comisiei Europene atrage atenția asupra fenomenului de "acaparare" a terenurilor agricole din Europa de Est de către cetățeni străini din afara UE, analizând, totodată, și cât teren a fost cumpărat de cetățeni ai Uniunii Europene, dar din alte țări decât acelea în care se află terenurile.<sup>1</sup>

În România, în urma negocierilor pentru aderarea la UE, liberalizarea pieței funciare a avut loc începând cu 1 ianuarie 2014, deci la șapte ani după intrarea în U.E., moment din care cetățenii străini au putut cumpăra teren în țara noastră și în calitate de persoană fizică.

Conform aceleiași surse<sup>2</sup>, topul latifundiilor din țara noastră este ocupat pe primele 5 poziții de cetățeni străini.

Schimbările propuse vizează introducerea, în situația juridică descrisă de principiul reciprocității, și a conceptului de egalitate d.p.d.v. al suprafețelor maxime de teren care pot fi deținute de cetățenii străini (sau persoane juridice) ori apatrizi din state nemembre UE, precum și în ceea ce privește condiția, în cazul cetățenilor străini (sau persoane juridice) ori apatrizi din state membre UE, de a se putea asigura și cetățenilor români dreptul la achiziția de astfel de terenuri pe teritoriul acestor state, precum și menționarea unor suprafețe maxime care pot fi deținute.

De exemplu, una dintre condițiile pe care un român trebuie să le îndeplinească pentru a putea cumpăra teren agricol în Ungaria, Cehia, Estonia, Letonia, Lituania, Polonia sau Slovacia este de a fi căsătorit cu un cetățean al acestui stat. **Investitorii italieni și germani, urmași de arabi și de cei din Ungaria, dețin cele mai mari suprafețe de teren agricol din țara noastră. Românii care ar dori să devină proprietari în Italia sau Germania se vor lovi de o serie de opreliști. Totodată, aproape în fiecare țară există dreptul de preempțiune al vecinului sau al arendașului la cumpărarea terenului, în vederea comasării, iar în altele și statul beneficiază de întâietate, din considerente privind protecția mediului sau de limitare a speculei.**

În Germania, tranzacțiile sunt supravegheate de o autoritate națională, care se pronunță în cel mult trei luni de la primirea cererii de avizare. În principiu, oricine este îndreptățit să achiziționeze teren.

<sup>1</sup> [http://www.economica.net/studiu-ue-aproape-jumatate-din-terenul-agricol-al-romaniei-este-detinut-de-cetateni-straini-statul\\_109876.html](http://www.economica.net/studiu-ue-aproape-jumatate-din-terenul-agricol-al-romaniei-este-detinut-de-cetateni-straini-statul_109876.html)

<sup>2</sup> [http://www.economica.net/se-schimba-latifundiarii-romaniei-danezii-ajung-pe-locul-patru-in-clasamentul-celor-mari-in-facere\\_81853.html](http://www.economica.net/se-schimba-latifundiarii-romaniei-danezii-ajung-pe-locul-patru-in-clasamentul-celor-mari-in-facere_81853.html)

Ungaria a cerut în 2010 și a obținut acordul Bruxelles-ului pentru a amâna liberalizarea pieței funciare până la 1 mai 2014. De la această dată, străinii nu pot cumpăra mai mult de un hectar de teren agricol, conform unei legi adoptată pe 15 decembrie 2013. Astăzi, **cumpărătorii trebuie să aibă studii în agricultură sau silvicultură sau să demonstreze că au avut activități agricole în ultimii trei ani pe teritoriul maghiar sau că dețin mai mult de 25% din cooperative agricole înscrise în Ungaria.** De asemenea, trebuie să fie căsătoriți cu un cetățean maghiar și să fi cultivat în arendă terenul respectiv, câțiva ani.

Italia Cei care vor să cumpere teren de la un italian trebuie să se înarmeze cu răbdare, deoarece **parcurgerea procedurilor de la identificarea unui lot disponibil la negocierea cu proprietarul și semnarea actelor în fața notarului durează ani.** Italianii preferă să-și vândă terenurile între ei, fie că e vorba de persoane fizice sau firme. **Arendașii din zona în care se află terenul au drept de preempțiune, care poate fi exercitat, în anumite regiuni, chiar și la doi ani după ce noul proprietar a făcut plata.**

Franța Autoritatea funciară franceză, SAFER, urmărește ca noul proprietar să folosească terenul doar pentru agricultură timp de 15 ani de la data intrării în posesie, potrivit unui raport oficial, citat de [agrointe.ro](http://agrointe.ro). În acest interval, **vânzarea și închirierea proprietății este blocată și ilegală, pentru a limita specula.** Oricum, străinii care au noroc să găsească teren de vânzare trebuie să aibă foarte multă răbdare. Parcurgerea procedurilor legale poate dura și cinci ani. În plus, SAFER are drept de preempțiune la cumpărare, în anumite situații.

Polonia Până la liberalizarea pieței funciare în 2016, **străinii pot cumpăra teren dacă sunt căsătoriți cu un cetățean polonez și dacă au domiciliat în acest stat cel puțin doi ani înainte de semnarea actelor.** Totodată, cetățeanul polonez va fi din start coproprietar la pământ. Totodată, statul poate interveni, în baza dreptului de preempțiune, în cazul tranzacțiilor cu suprafețe mai mari de 500 de hectare.

Olanda La solicitarea EVZ, Ambasada de la București a răspuns că **"Olanda nu impune niciun fel de condiții cetățenilor UE de altă naționalitate decât cea olandeză pentru achiziționarea de terenuri agricole în Olanda. Piața de tranzacții cu terenuri este liberă".** Poate una dintre "restricțiile" care se aplică pe piața funciară olandeză este cea a prețurilor prohibitive. În 2012, prețul mediu al unui hectar de teren arabil a ajuns la circa 48.000 de euro.<sup>3</sup>

Am inserat în expunerea de motive o mare parte din acest articol preluat de pe [www.evz.ro](http://www.evz.ro), considerând ca fiind o radiografiere a condițiilor speciale impuse de anumite state, și ele membre ale construcției europene.

**"Producătorii agricoli solicită ca legislația privind achiziția de terenuri arabile de către străini să fie discutată în cadrul CSAT"** este titlul unui alt articol care relevă implicațiile acestui fenomen.<sup>4</sup>

Sau un alt titlu, puțin mai alarmant, **"Niciun teren agricol nu va mai fi românesc, în 12 ani"**.<sup>5</sup>

Alte modificări vizează mărirea termenului de la 20 de zile lucrătoare la 45 calendaristice în care este necesar a fi eliberate avizele de la Ministerul Apărării Naționale sau al Culturii pentru vânzarea anumitor terenuri amplasate lângă obiective militare sau cu situri arheologice, și obligarea la declararea datelor de identificare ale cumpărătorilor.

De asemenea, ținând cont de faptul că anumite categorii de cetățeni străini din statele membre sau apatrizii cu domiciliul într-un stat membru- fermieri- au putut dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere în aceleași condiții cu cele aplicabile cetățenilor români, de la data aderării României la Uniunea Europeană, apreciez că

<sup>3</sup> <http://www.evz.ro/cum-se-poate-cumpara-pamant-in-ue-1077205.html>

<sup>4</sup> <http://infopuls.ro/2016/08/09/producatorii-agricoli-solicita-ca-legislatia-privind-achizitia-de-terenuri-arabile-de-catre-straini-sa-fie-discutata-in-cadrul-csat/>

<sup>5</sup> <http://jurnalul.ro/bani-afaceri/economia/niciun-teren-agricol-nu-va-mai-fi-romanesc-in-12-ani-711820.html>

destinația acestor terenuri să nu poate fi schimbată încă 15 ani de la intrarea în vigoare a acestor propuneri (ex. Franța).

Totodată, propun suspendarea posibilității de a dobândi astfel de bunuri imobile pentru o perioadă de 3 ani pentru cetățenii străini sau firmele acestora

Având în vedere cele prezentate mai sus, supun dezbaterii și adoptării, de către Parlamentul României, a prezentei propuneri legislative.

**INIȚIATOR:**

**Senator Ovidiu Liviu DONȚU**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Donțu', is written over the printed name of the senator. The signature is stylized and somewhat abstract.