

Aniței Ana-Caterina
municipiul Botoșani, Bld. Mihai Eminescu nr.63, județul Botoșani
cati.anitei@gmail.com
23.03.2021

Opinie

la

Propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, B75 / 202 din 08-05-2021

Legea și normele de aplicare nu doar că sunt pline de neconcordanțe, incertitudini, proceduri care efectiv sunt imposibil de pus în practică, însuși principiul securității juridice este încălcat. Aceste reglementări au consecințe nu doar defavorabile pentru unele persoane, ci deosebit de grave pentru toate persoanele (fie ele persoane fizice, ori persoane juridice; oameni simpli, ori profesioniști, cetățeni români, ori cetățeni străini).

Pe scurt, însăși CJUE recunoaște numeroase motive ce țin de agricultură care pot justifica restricționarea libertăților fundamentale, dar principala condiție este ca aceste motive/obiective să fie clar definite și instrumentele alese de statele membre să fie proporționale cu obiectivele urmărite, fără a depăși ceea ce este necesar și fără a fi discriminatorii.

Dar aplicarea acestor reglementărilor prevăzute de **Legea nr.175/2020 pentru modificarea și completarea legii nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și private a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului; publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.741/14.08.2020; în vigoare din 14 octombrie 2020 și de Ordinul pentru modificarea Ordinului viceprim-ministrului, ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, al viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, al ministrului apărării naționale și al viceprim-ministrului, ministrul culturii, nr.719/740/M.57/2.333/2014 privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea titlului I din Legea nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan (...); publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.127/08.02.2021, este neclară, imprecisă, imprevizibilă.**

Principalele încălcări constituționale, precum și ale dreptului European cu aceste reglementări naționale sunt următoarele:

1. condiționarea cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan de deținerea de către dobânditor a unei formări profesionale specifice în agriocultură; dacă exercitarea de activități agricole este permisă, în general, fără nicio atestare a competenței, cum să se ceară o anumită formare profesională pentru achiziția de terenuri?
2. Condiționarea cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan de faptul ca

dobânditorul să își aibă domiciliul/reședința/sediul pe terenul/unitatea administrativ teritorială respectivă sau pe teritoriul statului național – aceste condiționări încalcă libera circulație a capitalurilor, libertatea de mișcare, de stabilire, precum și dreptul dobânditorului de a-și alege în mod liber reședința. Orice condiție privind reședința poate constitui inclusiv o discriminare indirectă pe motiv de cetățenie sau naționalitate.

3. Faptul că una din condițiile pe care dobânditorul/cumpărătorul de terenuri agricole situate în extravilan trebuie să le îndeplinească este să dovedească că 75% din veniturile sale din ultimii 5 ani reprezintă venituri din agricultură. Păi, de exemplu, eu doresc să achiziționez un teren acum, în vederea unor investiții, nu am cum să îndeplinesc această condiție pentru că nu am făcut agricultură până acum. Această condiție afectează libera circulație a capitalurilor, investițiile, fie ele românești sau străine.
4. Faptul că în cazul terenurilor agricole situate în extravilan care sunt înstrăinate anterior împlinirii unui termen de 8 ani de la cumpărare, se instituie obligația plății impozitului de 80% pe suma ce reprezintă diferența dintre prețul de vânzare și prețul de cumpărare, în baza grilelor din respectiva perioadă. Nicăieri în lege sau în norme, nu se precizează care este natura legală a acestui impozit, cum se stabilește, cum/când/cine îl încasează. Dincolo de aceste aspecte, este legal/constituțional/drept un astfel de impozit? De multe ori, oamenii au nevoie urgentă de bani și trebuie să vândă un teren. Pe lângă nevoia/urgența lor să îi împovăram și mai mult? Să le mai luăm din bani? De asemenea, nu este clar dacă acest impozit privește doar terenurile dobândite prin cumpărare, care se vând anterior împlinirii unui termen de 8 ani de la cumpărare, sau de exemplu, și contractelor de întreținere care se novează în contract de vânzare-cumpărare?
5. Persoanele juridice sunt afectate de aceleași probleme de mai sus, plus de altele. Se cere ca persoana juridică să aibă sediul (principal/secundar) pe teritoriul național. Până aici nicio problemă. Doar că nu e de ajuns. Se pare că pe lângă această condiție aplicabilă persoanei juridice, se mai cere și ca asociații/beneficiarii reali să aibă și ei domiciliul/reședința pe teritoriul național. Nu este cam mult? E strigător la cer cred eu! În plus, la fiecare operațiune (vânzare/cumpărare) se cer hotărâri AGA în original pentru operațiunea în sine, pentru datele privind persoana juridică, pentru reprezentarea societății, pentru asociați/beneficiari reali. De ce mai avem Codul Civil, Constituția, lege specială a societăților comerciale, act constitutive, statut, Registrul Comerțului unde se fac toate mențiunile etc, dacă mai nou trebuie duse toate aceste documente, în original, de fiecare dată, la primărie? Ce se întâmplă în acest caz cu protecția datelor personale, a secretelor de afaceri, a secretelor de serviciu etc?
6. În cazul preemtorilor de rang I, de exemplu copilul-cumpărător al vânzătorului. În această situație este suficientă adeverința/procesul verbal că nu s-a depus ofertă/nu s-a demarat procedura de vânzare-cumpărare, sau copilul-cumpărător tot trebuie să îndeplinească celelalte condiții prevăzute de lege pentru a putea dobândi (agricultor, venituri din agricultură etc.)?
7. La autentificarea contractelor de vânzare având ca obiect terenuri Agricole situate în extravilan, notarul public trebuie să solicite și să verifice absolut toate documentele care au format dosarul de preempțiune (proces verbale, documente

- privind îndeplinirea condiției de agricultor etc.), sau îi sunt suficiente avizele menționate de lege (care includ toate aceste informații)?
8. Mai sunt multe alte neclarități doar aparent mai minore, ca de exemplu, în unele articole se vorbește de 45 de zile lucrătoare, în alte articole doar de 30 de zile. Ar trebuie să clarificați acest lucru, deoarece această distincție este foarte important: lucrătoare sau calendaristice. Nu ar trebui să fie loc de interpretări aici.
 9. La adoptarea unor legi cu un astfel de impact, ar fi indicat și de ajutor să fie consultați UNNPR, CSM, poate și ministerul justiției să fie întrebat, niște specialiști în drept constituțional. Doar s-a scris în presă că această lege a făcut obiectul unei excepții de neconstituționalitate, însă o decizie, o motivare orice nu este de găsit, nici chiar pe site-ul CCR. Nu știu dacă legea în întregime a fost vizată sau doar anumite articole (care?), dar nu există o decizie/o motivare, nimic public care să poată fi citit/accesat.

Dreptul european încălcat de legea și normele naționale în discuție aici:

- Articolul 63 și următoarele din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (TFUE) – principiul liberei circulații a capitalurilor
- Articolul 49 din TFUE – libertatea de stabilire – Hotărârea Ospelt
- Articolul 345 din TFUE – care prevede că statele member păstrează competența de a lua decizii în ceea ce privește regimul proprietății, dar sub rezerva respectării cerințelor impuse de dreptul EU – Cauza Konle
- Articolul 17 din Carta drepturilor fundamentale – dreptul de proprietate
- Articolul 15 din Carta drepturilor fundamentale – libertatea de alegere a ocupației
- Articolul 16 din Carta drepturilor fundamentale- libertatea de a desfășura o activitate comercială, inclusive libertatea contractuală

Cu respect,

