

EXPUNEREA DE MOTIVE

1. SITUAȚIA ACTUALĂ

Legea 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, cu modificările și completările ulterioare, are ca scopuri: asigurarea securității alimentare, protejarea intereselor naționale și exploatarea resurselor naturale, în concordanță cu interesul național; stabilirea unor măsuri privind reglementarea vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și comasarea terenurilor agricole în vederea creșterii dimensiunii fermelor agricole și constituirea exploatașilor viabile economic.

Prevederile legii mai sus menționate se aplică cetățenilor români, respectiv cetățenilor unui stat membru al Uniunii Europene, ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE) sau ai Confederației Elvețiene, precum și apatrizilor cu domiciliul în România, într-un stat membru al Uniunii Europene, într-un stat care este parte la ASEE sau în Confederația Elvețiană, precum și persoanelor juridice având naționalitatea română, respectiv a unui stat membru al Uniunii Europene, a statelor care sunt parte la ASEE sau a Confederației Elvețiene.

Pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole situate în extravilan în condițiile reglementate prin tratate internaționale, pe bază de reciprocitate, cetățeanul unui stat terț și apatrizul cu domiciliul într-un stat terț, precum și persoanele juridice având naționalitatea unui stat terț.

Nu intră sub incidența Legii nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, terenurile agricole situate în intravilan și terenurile care formează un singur imobil, identificat printr-un singur număr cadastral, compuse parțial dintr-o suprafață majoritară aflată în intravilan, cu categoria de folosință curți-construcții, și parțial în extravilan, cu destinație agricolă.

Ultimul act de modificare a Legii nr. 17/2014 este Legea nr. 116/2024 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 104/2022 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, precum și de completare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil.

Amintim faptul că ultima modificare a Legii 17/2014 a generat în practică un blocaj tranzacțional și nu pare să fie în spiritul legii, interzicând în mod implicit vânzarea liberă a terenurilor agricole din extravilan. Supra-reglementarea categoriilor de preemptori poate determina apariția unui efect invers decât cel scontat, respectiv un impact negativ raportat la scopul legii și poate face și mai dificilă aplicarea legii în practică, îndepărtându-se de stabilitatea și eficiența legislativă vizată.

O.U.G. nr. 104/2022 de modificare a Legii nr. 17/2014 a extins sfera preemptorilor în mod artificial. Categoriile de preemptori existente sunt reglementate pe baza unor criterii subiective, cum sunt relațiile de rudenie, și pe de altă parte pe baza unor criterii obiective, precum favorizarea investițiilor și exploatărilor agricole și încurajarea activităților agricole/producție agricolă față de segmentul de populație tânără.

Acordarea unui drept de preempțiune categoriei propuse în limitele trasate de modificarea legislativă deși pare fi benefică acestei categorii de vecini (care dețin terenuri intravilane învecinate cu terenurile agricole extravilane scoase la vânzare) nu pare a se circumscrie criteriilor indicate mai sus, cu excepția situației în care terenul intravilan vecin are categoria de folosință agricol, nu considerăm că dobândirea de către proprietarul unui teren intravilan (având alte categorii de folosință) a dreptului de proprietate asupra unui teren extravilan arabil ar putea fi benefică dezvoltării agricole.

Legea 17/2014 reglementa la momentul adoptării modificărilor și completărilor legislative deja mecanisme suficiente care permiteau vecinilor dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole extravilane. Dacă am accepta ca proprietarii terenurilor vecine din intravilan să beneficieze de un drept de preempțiune, aceștia ar fi puși într-o poziție superioară față de categoria potențialilor cumpărători, care nu au aceleași beneficii și chiar li se impun condiții mult mai restrictive pentru a putea dobândi dreptul de proprietate asupra unui teren extravilan arabil.

În baza ultimelor acte normative de modificare și completare a **Legii fondului funciar nr. 18/1991** și a Legii nr. 50/1991, precum Legea nr. 254/2022 de modificare și completare care aduce modificări de interes pentru dezvoltatorii de proiecte de energie regenerabilă și Legea nr. 262/2022, au fost introduse noi obiective de investiții care pot fi dezvoltate pe astfel de terenuri, respectiv: proiectele ce pot fi dezvoltate pe terenurile situate în extravilan, precum și noi prevederi procedurale în ceea ce privește schimbarea categoriei de folosință a terenurilor și posibilitatea reintroducerii acestora în extravilanul localităților.

În contextul economic actual și în principal al crizei din domeniul energiei în care tranziția către sursele regenerabile de energie este una dintre cele mai importante provocări, prin Legea nr. 254/2022 a fost legiferată posibilitatea ca proiectele de energie regenerabilă, respectiv capacitățile

de producere a energiei solare, energiei eoliene, energiei din biomasă, biolichide și biogaz, unitățile de stocare a electricității, stațiile de transformare sau alte sisteme similare să poată fi amplasate și dezvoltate pe terenurile agricole slab productive, aflate în clasele III, IV și V de calitate, având categoriile de folosință arabil, pășune, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan în suprafață de maximum 50 ha.

Noile reglementări modifică în mod expres și Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, prin crearea posibilității de dezvoltare a proiectelor de energie regenerabilă inclusiv pe terenurile având categoria de folosință pășuni, acestea urmând a fi utilizate în sistem dual, atât pentru pășunatul animalelor și producerea de furaje, cât și pentru producerea de energie din resurse regenerabile.

Apare noțiunea de utilizare a terenului în sistem dual, potrivit noii reglementări, în situația în care proiectele de energie regenerabilă sunt dezvoltate pe terenuri situate în extravilan având categoria de folosință livezi, vii, pășune, dar exceptând terenurile arabile, vor putea fi utilizate în paralel, atât pentru producția agricolă, cât și pentru producerea de energie electrică.

În cazul prezentat mai sus este necesară scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol numai a suprafețelor de teren ocupate de aceste investiții, în timp ce restul suprafeței va rămâne în circuitul agricol. E destul de neclar însă regimul utilizării duale, motiv pentru care rămâne de văzut cum acest regim special va fi implementat în practică.

Legea nr. 254/2022 cuprinde și reglementări de ordin procedural privind scoaterea terenurilor din circuitul agricol în contextul dezvoltării proiectelor de energie regenerabilă pentru terenurile mai mari de 1 hectar pentru a fi utilizate pentru proiecte de energie regenerabilă, în baza aprobării date de către direcția județeană pentru agricultură, cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Aceste reglementări au o aplicabilitate limitată în timp, respectiv până la data de 31 decembrie 2026 și facilitează dezvoltarea proiectelor de producere a energiei regenerabile pe terenurile situate în extravilan, precum și cele cu privire la utilizarea acestor terenuri în sistem dual se încadrează în tendința generală de îmbunătățire a practicilor în domeniul energiei regenerabile. Deci investitorii în capacitățile de dezvoltare a energiei regenerabile vor putea beneficia de aceste prevederi legale doar până la finalul anului 2026, urmând a se stabili ulterior acestui termen cum se va proceda în anii următori prin noi reglementări ce vor intra în vigoare.

Pe baza argumentelor prezentate mai sus, considerăm că modificarea legislativă ar trebui să trateze în mod expres și în ce mod pot fi folosite terenurile agricole din extravilan după ce au fost dobândite de vecinii din intravilan, pentru a evita crearea unui vid legislativ, ce ar putea produce incertitudini și multiple interpretări.

2. SCHIMBĂRI PRECONIZATE

Prezentul proiect normativ aduce o serie de completări prin identificarea activităților pe care cumpărătorii de terenuri agricole din extravilan le pot întreprinde.

Impact bugetar

Prezentul proiect normativ nu are impact bugetar asupra bugetului consolidat de stat.

Impactul socioeconomic

Prezentul proiect normativ va avea impact în ceea ce privește conștientizarea activităților pe care cumpărătorii terenurilor agricole din extravilan le pot realiza.

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de lege pentru 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, cu modificările și completările ulterioare, cu modificările și completările ulterioare, pe care îl supunem spre dezbateră și adoptare Parlamentul României.



CLUBUC CIPRIAN