

OBSERVAȚII LA LEGEA NR. 17/2014 PLX

501/2017
392/2016,
437/2017

La nivelul țării, există – pe buna dreptate – o preocupare deosebită a unui mare număr de cetățeni cu privire la probleme pieței funciare în România (receptată ca o problemă nerezolvată legislativ) și ca atare se vinde pământul către străini, fără nici un fel de condiționări așa cum s-a făcut și cu alte lucrări .

În Parlament se găsește în dezbatere un proiect de lege prin care se amendează/completează Legea nr. 17/2014.

În ansamblul ei, Legea nr. 17/2014 nu rezolvă o problemă majoră pe care ar trebui să o aibă această lege, inclusiv inițiativa de modificare a acesteia, aflată în dezbaterile Parlamentului. Sistemul național de agricultură pe care trebuie să și-l construiască România. Piața funciară a României nu trebuie să fie o simplă piață. Piața funciară este calea strategică spre un obiectiv strategic al României: **SISTEMUL DE AGRICULTURĂ FUNCȚIONAL ȘI EFICIENT**

I. Întărirea sistemului de producție agroalimentară românesc prin:

- formarea unor exploatații agricole competitive din punct de vedere al capacității de a produce (mărimea fermelor până la un anumit nivel fiind un factor determinant al eficienței economice a acestora).

Din păcate, așa cum este acum, legea favorizează exploatațiile mari și foarte mari, cu suprafețe uneori excesiv de mari, pe care le lucrează și în arendă și care, prin prevederile legii, dar și a celor din proiectul de lege în dezbatere, deschid un drept preemțial de rang superior, pentru a le cumpăra.

- Piața funciară reglementată prin proiectul de lege de modificare a Legii nr. 17/2014, aflată în Parlament, nu se reglementează clar problema exploatațiilor mici și chiar a celor mijlocii.
 - se permite vânzarea pe bucăți (parcele, tarlale) a fermelor mai mici de 5 ha ?
 - cum trebuie vândute exploatațiile mici ?

O clarificare a acestei probleme se impune dacă vrem să determinăm creșterea dimensiunii fermelor la circa 1000 ha, cât ar trebui să fie o fermă familială specializată în cultura de câmp. În celelalte domenii ale agriculturii, ferma poate să fie la alte dimensiuni, care ar trebui rapid stabilite prin studii bine conduse. Dimensiunea exploatațiilor agricole nu depinde numai de domeniile de activitate, este dependentă puternic de zonă și de formele de relief. Și de acest lucru ar trebui să se țină seamă.

Prin piața funciară trebuie să fie mărite fermele pentru a putea fi funcționale (familiale) și eficiente nu numai productiv (social), dar și economic.

- Legea, nici cea existentă, nici inițiativa legislativă, nu stabilesc o limită de suprafață până la care se poate cumpăra teren agricol. Nu cred că trebuie permisă acumularea unor suprafețe de teren agricol/arabil extravilan foarte mari, care pot crea – la rândul lor – probleme economico-sociale în zona rurală. Nu trebuie să se ajungă la blocarea unor comunități rurale, cum se întâmplă astăzi.
- De clarificat care este suprafața agricolă (arabilă) din extravilan pe care o pot deține în proprietate persoanele juridice cu obiect de activitate în agricultură și cu atât mai mult în alte domenii.

(Nu se pune problema existenței în componența exploatațiilor agricole a suprafețelor de teren arendate). Din contră, ar trebui o prevedere juridică de stimulare a arendării, și nu a vânzării terenurilor (așa cum este în alte țări ale UE, precum Germania).

În Art. 4 se reglementează gradele de preemțiune a posibililor cumpărători:

1. Coproprietarii;
2. Rudele de gradul I.

Mă întreb de ce numai rudele de gradul I. Ar trebui lăsate ca preemtori de grad mare și rudele de gradul II și chiar de gradul III. Așa s-ar putea reface proprietăți familiale cunoscute uneori ca branduri la nivelul comunităților locale. S-ar contribui la reșezarea vechilor familii în spațiul rural, cu câștiguri mari pentru această zonă.

Aducerea rudelor de gradul II și III ar duce la concentrarea (refacerea) suprafețelor în ferme familiale funcționale. Se refac, prin piață, proprietățile care au fost dezmembrate ca urmare a împărțirilor între succesori. Este o cale ca printr-un grad de preemțiune de rangul superior să se refacă nu numai proprietăți, dar și tradiții și comunități.

3. **Arendași** – dacă suprafața aflată în administrarea arendașului, împreună cu suprafața deținută de acesta la culturi de câmp, dacă fac dovada că posedă calificarea și cunoștințe în domeniul agricol, nu depășește 1000 ha.
4. Tinerii fermieri (vârsta maximă 40 de ani).
5. Unitățile de cercetare, de învățământ agricol și silvic – dacă terenurile care urmează a fi vândute sunt încorporate în perimetrul suprafeței deținute de acestea sau se află în vecinătatea acestora. În astfel de situații, aceste unități ar trebui să aibă un drept de preemțiune absolut.
6. **Fermele cu suprafața cuprinsă între 5 – 30 ha.** Acele ferme care prin subvenții în PNDR 2014 – 2020 au fost favorizate la subvenții stimulative.

În cazul preemțiunii fermelor cu suprafață de 5 – 30 ha, trebuie să aibă prioritate fermele mai mici (așa este în Franța), pentru ca acestea să crească ca suprafață și să-și mărească capacitatea de competitivitate.

Avantaje:

- Se concentrează suprafața fermelor și se reduce numărul fermelor mici (< 5 ha);
 - Crește potențialul de producție și de competitivitate al fermelor rezultate din achiziționarea de ferme mici de către alte ferme, proces ce nu trebuie oprit.
7. Proprietarii de terenuri agricole, vecini cu suprafața supusă vânzării, dacă suprafața din exploatarea agricolă aflată în proprietate nu depășește 1000 ha.
 8. Deținătorii de orice formă a sistemelor de susținere pentru hamei, dacă acestea se află pe terenurile supuse vânzării.

9. Statul român prin ADS. Terenul cumpărat se introduce în patrimoniul public al statului român. Și în acest caz, ADS-ul poate contribui la întărirea exploatațiilor agricole din componența sistemului agricol național, supuse vânzării..

La Art. 3 (1) se prevede că distanța pentru terenurile extravilane situate în adâncimea teritoriului național începând de la frontiera terestră sau de la malul Mării Negre, pentru care se cere aviz de la MAN, este de 30 km.

În opinia mea, această distanță este mică. Opinez că această distanță trebuie mărită la 50 – 100 km. Dă mai mare siguranță față de multe lucruri.

În cadrul aceluiași articol se prevede că pentru terenurile supuse vânzării, aflate la o distanță mai mică de 2400 m față de obiective speciale, este nevoie de aviz special de la MAN. Distanța propusă, de 2400 m, este prea mică. (a se vedea cazul Deveselu), propun ca în astfel de situații MAN să își dea avizul pentru terenuri supuse vânzării, aflate pe o rază de cel puțin 5 - 10 km în jurul obiectivelor speciale.

În lege trebuie accentuat mai puternic faptul, că piața funciară din România are ca obiectiv principal dezvoltarea și întărirea puterii economice a sistemului agricol românesc (ferma familială funcțională) și dezvoltarea sub multiple aspecte al habitatelor umane.

Trebuie să creăm cadrul ca între fermele mici și cele mari să se dezvolte fermele de mărime mijlocie, care într-un sistem agricol performant, stabil și multifuncțional trebuie să aibă o pondere.

Dacă facem o analiză sumară a structurilor sistemului de agricultură din România, constatăm, că avem exploatații mari (puține ca număr și puțin integrate, din păcate) și un număr exagerat de mare de exploatații mici, cu capacitate redusă de performanță și competiție economică. La prima vedere, o astfel de situație joacă un rol negativ. Nu este așa, pe un astfel de sistem, cu ajutorul unor reguli bine stabilite, se ajunge la o bază a performanței.

Este extrem de important ca prin piața funciară să realizăm exploatații agricole cu mărimi care să aibă o capacitate bună de producție și care să asigure funcționalitatea economică sub toate aspectele. Nu trebuie sub nici o formă să se ajungă în sistemul de monopol pentru producția agricolă și nici la riscul de a nu avea un cât de cât control asupra acestuia.

Legea nu are în vedere faptul că un sistem agro-alimentar competitiv, se bazează pe **ferma familială, integrată și bine dotată tehnic** (a se vedea sistemele agricole din Franța, Germania **Italia**, Olanda, **Israel** etc.). Italia și Israelul sunt exemple tipice de ferme mici spre mijlocii bine amplasate în sistem și extrem de eficiente.

În cazul fermelor mici, nu ar trebui sub nici o formă permisă vânzarea pe bucăți (parcele, tarlale), **CI OBLIGATORIU DE A SE VINDE FERMA/EXPLOATAȚIA ÎNTREAGĂ**. Ar fi o cale de creștere a suprafețelor și să se dezvolte mai ușor exploatații agricole eficiente economic.

Sub nici o formă nu ar trebui să se permită ca persoanele fizice sau chiar juridice să dețină în **PROPRIETATE** suprafețe de peste 1000 ha. Nu se pune problema dezvoltării de exploatații prin arendare, care trebuie stimulată

Cei care dețin în proprietate suprafețe agricole sau arabile în extravilan, de peste 1000 ha, nu ar trebui să mai aibă dreptul de a participa la piața funciară pentru a achiziționa pământ în proprietate. Își pot mări exploatațiile (ferma) prin arendare

O concentrare excesivă a suprafețelor de teren agricol/arabil în mâna unui număr mic de proprietari poate crea o serie de neajunsuri, cu consecințe grave asupra întregului sistem socio-economic nu numai în zona rurală, dar și la nivel național (a se vedea studiul elaborat de către Academia Română – impactul social), dar poate să apară și cel economic și așa îndrăzni să spun chiar politic.

Eu cred că neluând măsurile de rigoare, absolut necesare, în timp nu prea îndepărtat se poate ajunge la o adevărată problemă rurală (agricolă) care să necesite adoptarea unor programe cu caracter social, pentru o mare parte a zonei rurale.

Să nu uităm că România a mai avut grave probleme sociale și economice din cauza unei prea mari concentrări a suprafețelor de pământ și a pauperizării restului populației rurale.

Nu trebuie uitat un lucru esențial: populația și evoluția ei în spațiul rural și legătura acesteia cu dezvoltarea exploatațiilor agricole. Piața funciară, restructurarea agriculturii, trebuie făcute în raport cu dezvoltarea celorlalte sectoare ale economiei naționale, care trebuie să absoarbă populația dezafectată din sistemul agro-economic rural prin reducerea numărului de exploatații agro-economice și prin dotarea tehnică (se disponibilizează personal). Reducerea numărului de exploatații în mediul rural nu trebuie să se facă brutal. Acest lucru trebuie să se facă în raport cu o serie de factori care depind de om.

Dacă nu facem așa, riscăm să creăm probleme greu de rezolvat în viitor:

- apar probleme sociale grave, pentru a căror rezolvare sunt necesare însemnate surse financiare;
- decăderea economică a spațiului rural (accentuarea fenomenului de sărăcie; a se vedea acest lucru în zona marilor exploatații agricole din sudul și estul țării). Studiul Academiei Române.

În dezvoltarea unei piețe funciare eficiente nu trebuie să uităm că avem zone unde omul trebuie să locuiască și nu numai să locuiască, ci să și producă și să gestioneze la cel mai înalt nivel cadrul natural (zona montană, o serie de zone dezavantajate).

Sunt câteva considerente pe care le fac la proiectul de Lege Px..... care se dezbate acum în Parlament. Este momentul să nu ne formalizăm, ci să construim un cadru legislativ care să creeze prin piața funciară un sistem agro-alimentar românesc capabil de performanță și competitivitate durabilă, bazat pe ferme (familiale) mijlocii. Atunci când vorbim despre piața funciară este bine să nu ne gândim la o piață obișnuită. Obiectul vânzării nu este un capital oarecare, este un patrimoniu care este mai valoros prin funcția sa multiplă decât orice obiect de artă sau bijuterie din materii prețioase. Pământul este ȚARA NOASTRĂ.

Prof. univ. emerit. dr. Valeriu TABĂRĂ

