

PUNCT DE VEDERE

privind conținutul noii legi de reglementare a pieței funciare din România

Reglementarea pieței funciare din România este o mare necesitate și de mare actualitate, avându-se în vedere situația gravă (în opinia mea) din acest domeniu atât de important pentru România: bun național, de primă importanță (înscris ca atare în Constituția României), furnizor de efecte economice majore, cu rol important în creșterea economică și a bunăstării, furnizor de stabilitate socială în zona rurală și la nivel național, furnizor de securitate alimentară atât la nivel local, regional și național, cât și la nivel european și mondial.

Este nevoie ca legea, pentru deschiderea pieței funciare, să asigure și elemente juridice de protecție a patrimoniului funciar național (pot apare momente de criză, în care statul și CETĂȚENII SĂI trebuie să intervină prin acțiuni ale sistemului național de agricultură, al cărui suport este fondul funciar).

Pe de altă parte, se impune o lege a pieței funciare în România care să răspundă în primul rând particularităților socio-economice existente în țara noastră în momentul de față. O liberalizare totală a pieței funciare, așa cum o vor unii, sau care să favorizeze crearea unor exploatații gigantice formate prin piața funciară (cumpărarea de teren de la cei care sunt pauperizați în mediul rural) ar crea – în perspectivă – mari probleme socio-economice și civice nu numai în mediul rural, ci și în plan național.

O piață funciară bine pusă la punct din punct de vedere legislativ și administrativ ar limita sărăcirea populației rurale (cu o pondere importantă în națiunea română), transformarea unei mari părți a populației în șomeri și asistați social, limitarea cadrului infracțional (furtul de produse agricole), emigrația populației din zonele rurale spre zonele urbane sau spre exteriorul țării.

Ar crea baze solide de menținere și dezvoltare a habitatelor umane din zone cu condiții de viață socio-economică grea (zonele montane, zonele excesiv de secetoase etc.).

O piață funciară liberă, reală și benefică pentru România și cetățenii ei, poate fi dezvoltată numai în condițiile de egalitate de potențial de participare la piața funciară a cetățenilor români. Nu trebuie uitată o condiție extrem de importantă, care blochează accesul cetățenilor români în condiții egale cu alți cumpărători de suprafețe de teren, precum lipsa de bani și mai ales discriminarea negativă prin procedura DE CREDITARE și dobânda la creditele bancare ACORDATE pentru cumpărarea de teren în extravilan. Poate fi vorba de o piață funciară liberă atunci când propriii tăi cetățeni nu se pot manifesta la fel ca cetățenii din alte țări ale UE și extra UE ? Nu poate fi vorba de așa ceva. Problema trebuie să fie făcută cunoscută la UE cu mai multă forță. Ceea ce s-a făcut până acuma prin legislația de reglementare a vânzării de terenuri a fost să creeze condiții favorabile de cumpărare de terenuri de către cetățenii străini, și nu pentru cetățenii români, care sub presiunea greutăților de zi cu zi au fost aduși în situația de a-și vinde cea mai valoroasă avere a familiei, achiziționată în generații, cu sacrificii – pământul.

În nici una din legi nu am creat condiții favorabile, de prioritate pentru românii sau cetățenii de origine română aflați în țări ale UE, dar și în terțe țări de pe întreg mapamondul pentru a putea cumpăra teren agricol.

Piața funciară trebuie să creeze condiții de preemțiune și facilități pentru propriii cetățeni, dar și pentru cei care aparțin ca origine națiunii române, oriunde s-ar afla.

Legislația de reglementare a pieței funciare în România trebuie să fie corelată și cu alte măsuri juridice, dar și administrative, precum: modificarea și completarea Codului Civil (moștenire – dreptul primului născut – și modul de despăgubire a celor îndreptățiți: frați, nepoți, etc.); finalizarea cadastrului; organizarea teritoriului în cadrul unităților administrativ-teritoriale (zonele de dezvoltare agricolă: ferme, infrastructura agricolă).

Trebuie stabilite (pe termen mediu și lung) obiectivele sistemului românesc (sistemelor) de agricultură, prin crearea și dezvoltarea în mediul rural a activităților non-agricole, care să-i absoarbă în activitatea economică pe cei care-și vând pământurile. Am restructurat sectoare întregi ale economiei naționale prin procedura plăților compensatorii. De fapt, am cumpărat locurile de muncă, lucru extrem de negativ pentru România, ca țară, fără să vedem cum beneficiarii acestor plăți, plecați spre localitățile mediului rural, devin acolo șomeri, cu nevoi de asistență socială, datorită faptului că restructurarea sectoarelor economice nu a fost dublată de măsuri care să dea siguranță pentru cei restructurați și așezați în mediul rural, pentru a se integra într-un sistem de economie rurală.

O piață funciară liberă nu poate fi creată și mai ales nu poate funcționa fără a crea un sistem bancar funcțional și mai ales cu condiții asemănătoare pentru toți cei care se implică în piața funciară. Nu pot exista condiții diferențiate impuse de sistemul bancar național și cel european, în care sunt discriminați cetățenii români, care ar trebui să fie primii beneficiari ai pieței funciare liberalizate. Pentru o competiție reală, nediscriminatorie, ar trebui să se deschidă accesul la credite bancare pentru cumpărarea de terenuri, nu numai în sistemul bancar național, dar și pentru cel european, care să fie facile și pentru cetățenii români. În prezent, nu există acest acces (nevoia de a crea posibilitatea evaluării corecte a valorii suprafeței de teren pusă în piață, care trebuie să aibă o valoare minimă de vânzare) și a putea fi și bun (valoare) de garanție pentru credite bancare..

Piața funciară trebuie legată și de obligația ca cel care cumpără teren extravilan, să posede cunoștințe de agricultură și de economie rurală, iar pământul cumpărat, să fie cultivat, să producă.

Este nevoie de a se reglementa prin această lege specială posibilitatea de a se prelua și trece în proprietatea publică sau chiar privată a statului a terenurilor care au fost tranzacționate pentru producția agricolă, sau acestea nu sunt lucrate și nu produc.

Asta pentru că sunt numeroase cazuri când cumpărătorul tinde să devină – după achiziționarea terenului – doar investitor în capital (fonduri de investiții sau alte tipuri, unități economice din diverse sectoare, dar și persoane private), fără a fi și producător agricol.

Este nevoie ca legea să precizeze clar rolul în piața funciară a organizațiilor profesionale de fermieri (la fel, ca în Franța, Olanda, Germania, Danemarca etc.) și ale structurilor ministerului agriculturii.

Este nevoie de crearea unui organism național de gestionare a fondului funciar și mai ales a pieței funciare și în care ADS-ul să fie inclus.

Piața funciară din România, alături de alte măsuri finanțate din fonduri europene și naționale, trebuie să fie o componentă esențială a strategiei naționale pe termen mediu și lung, de dezvoltare durabilă a sistemului (sistemelor) de agricultură (producție agricolă) națională. O piață funciară haotică, alături de alte elemente, îngreunează sau face imposibilă atingerea obiectivelor pe termen mediu și lung, fixate prin strategii. Mai mult, o piață funciară nereglementată corespunzător, sau reglementată după interese de moment sau ale unor persoane și grupuri de persoane, crează mari probleme de stabilitate socio-economică nu numai în plan local sau regional, dar și în plan național. Aceste chestiuni pot fi evitate printr-un cadru legislativ rațional și pragmatic.

Se discută, după puțin timp de la adoptare, despre amendarea și completarea Legii nr. 17/2014, asta după ce și-a făcut efectul, care este negativ și dezastruos pentru România.

Nu credem că este nevoie de amendarea sau completarea Legii nr. 17/2014, ci este nevoie de elaborarea – după consultări cu toți cei îndreptățiți – a unei LEGI NOI, în care în afara problemei menționate mai sus, să se facă clarificări cu privire la:

Scopul (obiectivele legii).

Aici trebuie reglementat clar:

1. Ordonarea pieței funciare din România;
2. Crearea unor exploatații agricole competitive, care constituie baza unui sistem agricol național performant;
3. Protecția patrimoniului funciar ca bun național, conform prevederilor constituționale, a cărui instrăinare nu poate fi făcută fără anumite condiții bine definite;
4. Formarea unui sistem agricol echilibrat și performant sub aspect productiv, calitativ și economic.
5. Clarificarea și ordonarea dreptului de preemțiune.

Obiectivele enumerate mai sus trebuie să fie părți componente ale tipului de agricultură pe care vrem să-l dezvoltăm în România:

I. Bipolar cu:

- exploatații agricole foarte mari (cât de mari, ca suprafață ?)
- exploatații mici (cât de mici, ca suprafață ?)

Este ceea ce avem, cu perspectivă de consolidare în viitor, fără a se cunoaște clar consecințele acestui sistem, care oricum par ca negative.

II. Formarea unui sistem echilibrat și performant sub aspectul exploatațiilor componente ale sistemului:

- exploatații mari (în ce pondere ?)
- exploatații mijlocii (în ce pondere ?)
- exploatații mici (în ce pondere ?)

Prin piața funciară (în primul rând) reorganizată prin noua lege, trebuie eliminată orice posibilitate de recreere a istoricei PROBLEME AGRARE, pe care am avut-o ca o piatră de moară legată de gâtul guvernanților și a României.

Nu trebuie uitat un lucru, ce trebuie evitat (este grav și cu consecințe grave).

După anul 1989, prin legislația creată și prin tot ce am făcut în zona proprietății funciare, am pus în discuție (și chiar anihilat) principiile de reformă agrară demarat în anul 1864 și chiar a celor din 1921 – 1922.

- Nevoia de statuare clară a dreptului de PREEMȚIUNE pentru suprafețele de teren din extravilan, aduse în piață.
- Creionarea clară prin lege a condițiilor ce trebuie să le îndeplinească cetățenii străini (persoane fizice și juridice) pentru cumpărarea de terenuri extravilane în România (UE, terțe țări);
- Limitarea suprafețelor exploatațiilor agricole, ca mărime a suprafeței, care au dreptul să cumpere pământ, până la 20 ha; 50 ha; 100 ha; 200 ha; 300 ha; 500 ha; 750 ha; 1000 ha ? (Cât de necesar este acum un studiu cu referire la mărimea fermelor, inclusiv a celor de familie).
- Care este suprafața care se poate achiziționa prin contractul de vânzare-cumpărare, și care este suprafața care poate fi revândută la liber: 0,5 ha; 0,7 ha; 1,0 ha; 1,5 ha sau 2,0 ha (ca în Polonia)?
- Cum se poate vinde și cumpăra terenul din extravilan ? :
 - prin vânzarea separată a unei sole dintr-o exploatație agricolă, micșorând suprafața acesteia;
 - prin vânzarea întregii suprafețe de teren a unei ferme sau exploatații (până la ce suprafață fermele se pun în piața funciară: 1,0 ha; 2 ha; 5 ha; 10 ha; 20 ha ?)
- Cât de mari (ca suprafețe de teren) trebuie să fie exploatațiile agricole (ale persoanelor fizice sau juridice) care achiziționează prin cumpărare teren din extravilanul localităților ? (20 ha; 30 ha; 50 ha, 80 ha; 100 ha; 200 ha; 500 ha; 1000 ha);

- La vânzarea terenului din extravilan de către o persoană fizică sau juridică străină, dreptul de preemțiune de prim rang îl au cetățenii români (cu cetățenie română) și de gradul doi, statul român.

Toate acestea, și altele, trebuie foarte bine clarificate în viitoarea lege, pentru a elimina toate tipurile de abuzuri și riscuri pe care le avem în domeniu, de foarte mulți ani, și care au produs o serie mare de neajunsuri și dezechilibre care au afectat sistemul agricol românesc și obiectivele de dezvoltare socio-economică a țării.

Legislația privind proprietatea asupra pământului cumpărat sau necumpărat, trebuie să fie extrem de bine precizată, pentru a nu se pune în afara legii și constituției dreptul statului român asupra unui bun național, care este pământul.

Prof. univ. dr. Valeriu TABĂRĂ

Vicepreședinte



al Academiei de Științe agricole și Silvicultură „Gheorghe IONESCU - Șişești”