



Acces la teren și politici de scară¹:

Implicații potențiale pentru drepturile de proprietate și piețele libere, pentru proprietatea și gestionarea terenurilor, precum și pentru politica agricolă și economia rurală în Europa

Februarie 2020

Din 1989, o perioadă de schimbare în Europa de Est fără precedent din 1945 s-a combinat cu globalizarea (pentru care blocul comunist a fost în mare măsură obstacolul major) și o schimbare majoră în economiile de scară din agricultură. Acest lucru nu numai că s-a dovedit dificil de gestionat, dar a acționat adesea ca un catalizator pentru insecuritățile latente din mediul rural. În același timp, politicile de restituire și privatizare, ele însele implementate adesea doar la scară limitată, au lăsat suprafețe mari de teren sub controlul sau conducerea statului, care au devenit apoi obiectul unor politici și decizii a căror uniformitate și transparența este adesea pusă sub semnul întrebării. Ca reacție, a început o dezbatere publică, adesea desfășurată în termeni emotivi, asupra politicilor de scară, folosind de obicei expresii umbrelă prost definite, cum ar fi „acapararea terenurilor”, care pun sub semnul întrebării atât forma viitoarei Politici Agricole, cât și funcționarea piețelor (în special Piața Internă a Uniunii Europene). Această dezbatere, care este mai puternică în noile state membre, care s-au angajat să privatizeze activele statului și piețele deschise pe diferite perioade de tranziție în tratatele lor de aderare la Uniunea Europeană, a urmărit totuși să dezvolte argumente bazate pe situații discrete în Europa de Vest și, în unele cazuri (în special Franța), politici de intervenție bazate pe introducerea drepturilor de preempțiune.

În prezent, este se pot distinge două tendințe, apariția în unele noi state membre a rezervelor de stat de terenuri agricole, care devin apoi obiectul unor cereri și favoruri politice, precum și o politică a micro-agriculturii care este urmărită în favoarea diversificării economiei rurale și poate fi utilizată în unele țări pentru a proteja rezerva de stat. La un nivel fundamental, acest lucru pune sub semnul întrebării intenția și poate chiar capacitatea unor noi state membre de a finaliza procesul de tranziție. Cu toate acestea, există un pericol grav ca problemele de astăzi să fie abordate în contextul lumii de ieri, în timp ce necesitatea este de a dezvolta o economie rurală vibrantă, durabilă și rezilientă, în care actorii trecutului să aibă în continuare un rol valabil și de validare pe viitor.

¹ Din engleză (orig.), „politics of scale”

Structura raportului

- I. Politica proprietății funciare, a politicii agricole și a silviculturii
- II. dreptul funciar, piața și capitalizarea economiei rurale
- III. O istorie problematică: Principii, politica și progresul restituirii
- IV. Politica de scară: ferme "familiale", o cravată la teren sau multi-funcționalitate?
Politica de scară în zonele marginale: Scoția
Politica de scară în Franța
- V. Diversificare și multifuncționalitate
- VI. Concluzii și recomandări: Integrarea economiei, a mediului și a societății

I. Politica Proprietății Funciare, a Politicii Agricole și a Silviculturii

- 1) **Forme de proprietate** (*proprietas* în Dreptul Roman) provin încă din Antichitate. Dreptul de proprietate oferă forma fundamentală a investițiilor de capital și, prin urmare, un mijloc esențial de capitalizare. Alternativele la proprietatea privată ca sursă de capital pentru economia rurală sunt cheltuielile publice (contribuabilul) sau instituțiile financiare (împrumuturi). Globalizarea stabilește acest lucru într-un context nou și mai larg, alături de o nevoie mai mare decât în trecut pentru validarea localizării. Cu toate acestea, o politică de scară a urmărit adesea să influențeze funcționarea piețelor de capital, politica de restituire (în Europa de Est), intervenția în structurile de gestionare a terenurilor și politica agricolă în sine într-un mod care are implicații profunde pentru viitorul peisajului rural european.
- 2) **Contextul istoric al politicii agricole.** Structura proprietății se reflectă doar parțial în structura exploatațiilor agricole. În timp ce multe ferme sunt ocupate de proprietari sau ferme familiale, altele sunt deținute de un proprietar, de multe ori un moșier local, iar agricultorul are un drept contractual de ocupație sau de închiriere. În Regatul Unit, un contract de închiriere poate fi reglementat de termenii Legii privind exploatațiile agricole (1948), modificată în 1986, sau poate fi un contract de închiriere agricol în temeiul AHA 1995. În cazul fermelor ocupate de proprietari, valoarea capitalului terenului și (de obicei) a clădirilor este furnizată de proprietar și/sau de familia proprietarului sau trebuie furnizată prin împrumut. În cazul fermelor locatate, o mare parte sau cea mai mare parte a valorii capitalului terenului este furnizată de proprietarul terenului.

Din punct de vedere istoric, exportul de cereale a fost o funcție crucială a regiunilor temperate, favorabile creșterii cerealelor. În Anglia, încă de la domnia reginei Elisabeta I, Consiliul Privat a reglementat permisiunea de a exporta cereale prin intermediul magistraților județeni pentru a încerca să echilibreze nevoia de securitate alimentară în anii grei cu nevoia cultivatorului să facă profit în anii buni. La sfârșitul secolului al XVIII-lea, importul și exportul de cereale au ajuns să fie reglementate în temeiul Actului Parlamentului, în conformitate cu prețul intern al pieței. De la începutul secolului al XIX-lea, o serie de state au avut politici de sprijinire a agriculturii, iar în Marea Britanie legile referitoare la porumb au îndeplinit această funcție din 1815-1846 prin menținerea prețului cerealelor la un nivel artificial ridicat. Cu toate acestea, comerțul liber care a urmat după abolirea legilor porumbului, a produs ulterior propriile probleme cu depresiunile agricole din anii 1870, 1890 și 1930. După al doilea război mondial, guvernul britanic a introdus un sistem de plăți de deficit, care a continuat până la aderarea Marii Britanii la CEE în 1973. În schimb, PAC s-a bazat inițial pe mecanismul unui preț de intervenție care a pus un punct pe piață, dar care, în timp, a încurajat supraproducția.

În Europa, principalii factori determinanți în evoluția PAC au inclus:

- necesitatea inițială de a asigura aprovizionarea cu alimente;
- o structură de ferme mici (și în unele țări adesea arendate) care generează propria filozofie socio-economică (reflectată în reforma terenurilor postbelice în unele țări europene și reprezentată în UE15, în special de AHA în 1948, în 1986 în Regatul Unit și de SAFER (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) în Franța;
- dezechilibrul dintre Est și Vest după 40 de ani de comunism;
- preferința pentru măsurile pe termen scurt privind oferta (retrase din circuitul agricol), urmată de trecerea la plățile pe suprafață, dar însoțită de nerecunoașterea pierderii biodiversității și combinată cu neîndeplinirea obligațiilor de a face ca pilonul 2 să devină obligatoriu și, în consecință, un accent politic continuu pe politica agricolă, ca o politică în primul rând pentru agricultură, mai degrabă decât economia rurală mai largă și a mediului.

Trei factori generali, niciunul dintre ei avuți în vedere la momentul reformelor funciare din prima jumătate a secolului al XX-lea, au afectat în special fermele mici:

- Mecanizarea și reducerea forței de muncă. Acest lucru a afectat ferme de toate dimensiunile de la introducerea tractorului și a secerătoarei, iar după, succesorul său, combina.
- Creșterea dimensiunii și eficienței mașinilor, în special utilizate în agricultura arabilă, a afectat în mod semnificativ economiile de scară. În special, utilajele agricole au devenit mult mai scumpe, în timp ce sunt capabile să acopere o anumită suprafață de teren mult mai repede. Înseamnă că aceste costuri fixe trebuie să fie repartizate pe o suprafață mult mai largă: în caz contrar, costurile fixe pe hectar trebuie să crească, în timp ce, în același timp, resursa mașinilor este utilizată pentru mai puține zile.

- Sistemele de creștere a animalelor (în special bovinele) sunt cea mai mare sursă de emisii de GES din agricultura europeană. Emisiile de metan provenite din fermentarea enterică la bovine au contribuit cu 38 % din emisiile de GES ale UE din agricultură în 2017 (procentul crește la 55 % în cazul în care se aplică un potențial de încălzire globală pe 20 de ani), cu încă 15 % din metan și oxid de azot provenite de la gestionarea bălegarului. O parte din emisiile de protoxid de azot provenite din solurile gestionate (care contribuie în toate cele 30 % din emisii) se datorează, de asemenea, utilizării terenurilor arabile pentru hrana animalelor. Cu toate acestea, din punct de vedere istoric, fermele mici s-au bazat adesea pe creșterea ratelor de stocare pentru a consolida profitabilitatea, iar acest lucru este exacerbate de unitățile intensive, care au fost o rută atractivă pentru ferme de a extinde afacerea fără a-și crește suprafața.

Problemele fermelor mai mici sunt, prin urmare, o funcție a economiilor de scară în schimbare, necesitatea fie de a extinde dimensiunea fermei, fie de a găsi alte modalități de a reduce costurile, precum și necesitatea de a reduce emisiile de GES.

În întreaga Europă, problemele noilor membri în domeniul agriculturii sunt de o ordine semnificativ diferită de trecutul recent. Problema capitalizării este deosebit de relevantă. Terenurile arendate au avut o contribuție importantă în fostele țări comuniste în 2005. Vezi see Johann F.M. Swinnen și Liesbet Vranken, *Land and EU Accession: Restrictions by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate* (CEPS, 2009), Tabel 2. Cu toate acestea, nu mai există o alegere simplă între proprietate (probabil finanțată prin împrumut) și închiriere sau tranzacționarea exclusivă și cooperantă, deoarece parteneriatele agricole și (în special ca răspuns la modificările dimensiunii și costului mașinilor) acordurile de contractare a exploatațiilor agricole (în cazul în care proprietarul suportă costurile variabile, iar profiturile sunt divizibile cu contractantul în conformitate cu o formulă convenită) sunt acum larg răspândite și oferă o flexibilitate mult mai mare decât structurile de închiriere sau de cooperare. În unele țări, au intrat în uz contracte precare gratuite sau acorduri agricole comune între coproprietari.

În consecință, s-a ajuns acum la o serie de întrebări:

- Care ar trebui să fie structura politicii agricole și care ar trebui să fie obiectivele acesteia?
- Este relevant conceptul de fermier activ și cum ar putea fi definit?
- Un astfel de concept ar introduce pur și simplu o "legătură cu terenul"?
- Care este rolul proprietarului în capitalizarea agriculturii?
- Este consolidarea terenurilor în primul rând o chestiune de proprietate sau de gestionare?
- Care este rolul multifuncționalității în economia și mediul rural?
- Ar trebui ca rolul politicii agricole să fie de a oferi o pernă împotriva fluctuațiilor prețurilor și a vremii prin intermediul pilonului 1 și de a promova standarde ridicate de mediu (câștig al biodiversității) și de a încuraja diversificarea economiei rurale prin intermediul pilonului 2, cu un al treilea pilon pentru climă?

- 3) **Politica forestieră** a rămas o competență națională în întreaga UE. În plus, o serie de țări au exploatații relativ mari de păduri publice, de exemplu Franța (unde pădurea de stat se întinde pe aproximativ 1,8 milioane ha, din care 690.000 ha sunt o fostă pădure regală, 340.000 ha pădure abbatială de dinainte de Revoluția Franceză, și 65.000 ha de dune împădurite guvernate de ordonanța din 5 februarie 1817) sau Germania (în cazul în care statul și țările dețin aproximativ 32% din păduri și comunitățile locale un alt 20%). În multe țări din Europa Centrală și de Nord, legile forestiere sunt în vigoare datând din secolul al XIX-lea. Cu toate acestea, în unele state membre, restituirea incompletă sau contestată repune sub semnul întrebării rolul adecvat al pădurii în ceea ce privește sistemele silviculturii și protecția împotriva exploatării forestiere ilegale.
- 4) **Dreptul funciar** nu este doar baza pentru definirea drepturilor individuale, ci este cadrul pentru normalizarea contextului economic pentru capitalizare. Un studiu al prețurilor terenurilor agricole în 2016 (care nu conținea totuși date despre Belgia sau Germania) a constatat că prețurile terenurilor au fost mai mari în Țările de Jos și Italia (un caz în Liguria a ajuns la 108 000 EUR/ha, iar apoi în Regatul Unit (aprox. €10k/ha), ușor mai mici în Irlanda, și 1K EUR/ha sau mai puțin în Franța, Finlanda, Suedia și Europa de Est (Eurostat, 21 martie 2018).

Valorile curente (2019) din Danemarca au fost cotate la aproximativ 20.000 de euro/ha, dar variind de la 16.700 de euro/ha în Jylland-ul de vest la 30.000 de euro ha în vestul Sjælland și Lolland. În țările în care o exploatație poate fi deținută de un proprietar, proprietarul aduce, prin urmare, o contribuție semnificativă la capitalizarea activității, care poate fi considerată ca diferența de valoare dintre terenurile cu posesie vacantă și terenurile închiriate, plus valoarea îmbunătățirilor aduse proprietarului (plus orice venit din chirii remis).

Cu toate acestea, o serie de probleme socio-politice în principal în unele state membre au influențat perspectivele și au fost percepute, în anumite trimestre, ca justificând un atac economic asupra structurilor de proprietate.

În Europa de Est, acestea au fost adesea complicate de:

- politicile politizate de restituire, combinând adesea limitele privind restituirea (accesul la terenuri) cu lăsarea unor suprafețe semnificative de teren în proprietatea și controlul statului;
- o politică de achiziționare de terenuri sau de acces la terenuri (leasing), care reflectă adesea politica restituirii, cu aplicarea criteriilor subiective și a lipsei de transparență;
- în consecință, problemele de viabilitate, cu abordări supra-prescriptive ale consolidării terenurilor (și ale răspândirii costurilor) și dependența excesivă de sursele externe de capital;
- acuzații privind achizițiile sau accesul la terenuri prin implicarea activă sau pasivă a Guvernului.

Atât în Europa de Est, cât și la nivel local, în vestul Europei, declanșatorii au fost:

- dorința de a menține ferme la scară mică, care provine dintr-o viziune pur agricolă a economiei rurale;
- reticența de a accepta noi structuri de afaceri;
- anxietate privind capitalul străin;
- necesitatea de a valorifica economia rurală în zonele marginale.

Astfel, este necesară restructurarea întreprinderilor agricole, care permite, de asemenea, micului proprietar să își păstreze dreptul de proprietate asupra terenurilor lui. Acest lucru este împiedicat atunci când încrederea în funcția transparentă a unei piețe funciare normale sau normalizate a fost pierdută.

Problema investițiilor străine în terenurile agricole a fost ridicată nu numai la nivel național, ci și european, de exemplu prin Rezoluția Parlamentului European din 14 februarie 2019, care se preconizează că va duce la o reglementare în octombrie 2020.

Această dezbatere are nevoie de o analiză atentă și de un element de deconstrucție. Deși la nivel intercontinental poate fi plauzibil și chiar necesar să se invoce considerente de securitate, la nivel național, astfel de argumente tind să fie îndreptate împotriva investițiilor cetățenilor altor state membre ale UE sau (precum în Franța) împotriva altor cetățeni, determinate de cerințele unei autorități de reglementare existente (SAFER) de a-și extinde propriul control prin drepturi de preempțiune în interesul "moralizării" pieței și numai în al doilea rând, de preocupările legate de "suveranitatea alimentară". În același timp, "acapararea terenurilor" este utilizată ca termen-umbrelă pentru a acoperi tranzacțiile de toate tipurile care implică terenuri în orice parte a lumii. A se vedea A. Stacherzak et al., 'State Interventionism in Agricultural Land Turnover in Poland, *Sustainability*, 11 (2019).

II. Dreptul funciar, piața terenurilor și capitalizarea economiei rurale

a) Sistemul de proprietate este o competență a statelor membre, astfel a fost recunoscut în articolul 345 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (TFUE). Cu toate acestea, dreptul de a dobândi, de a utiliza sau de a dispune de terenuri agricole este reglementat de libera circulație a principiilor capitalului prevăzut la articolele 63 și următoarele. Cele **Patru Libertăți** ale Uniunii Europene nu exclud intervenția națională. Cu toate acestea, este important ca intervențiile politice să accepte, în mod normal, o gamă largă de structuri diferite de proprietate, care includ persoane fizice și juridice, societăți cu acționari, trusturi și așezări familiale.

b) **Mecanisme restrictive care afectează tranzacțiile funciare.** Documentul Achiziției de terenuri agricole și dreptul Uniunii Europene (Comunicarea interpretativă a Comisiei, Bruxelles, 12 oct. 2017) iau în considerare, având în vedere jurisprudența CJUE, măsura în care o serie de măsuri restrictive pot fi aplicabile în temeiul TFUE, articolele 63 (libera circulație a capitalurilor), articolele 49 (libertatea de stabilire) și 345 (care prevăd că tratatele UE nu aduc atingere în niciun fel normelor statelor membre care reglementează sistemul proprietății). Orice condiție de **autorizare prealabilă** "trebuie să se bazeze pe

criterii obiective, nediscriminatorii, cunoscute în prealabil în așa fel încât să se deprecieze în mod adecvat exercitarea puterii de apreciere a autorităților naționale" (cauza C-567/07, Woningstichting Sint Servatius, n. 35), "criteriile trebuie să fie precise", iar "toate persoanele afectate trebuie să aibă acces la căi de atac legale". Acordarea **drepturilor de preempțiune** în favoarea anumitor categorii (cum ar fi fermierii arendași sau fermierii în general) poate fi justificată, în anumite circumstanțe, în ceea ce privește obiectivele Politicii Agricole (inclusiv ca modalitate de abordare a fragmentării proprietății asupra terenurilor) și este considerată preferabilă unei restricții privind achiziționarea de către cei ce nu sunt fermieri, care ar putea fi pur și simplu obligați să mențină terenul în uz agricol. **Controlul prețurilor** poate fi justificat pentru a preveni „prețurile nerezonabile” (excesiv de speculative). Cu toate acestea, "atât investitorul transfrontalier, cât și beneficiarul investiției sunt, în principiu, împiedicați în libertatea lor dacă nu sunt în măsură să stabilească în mod liber prețul în conformitate cu regula ofertei și a cererii". În schimb, „vânzarea de terenuri publice la un preț mai mic decât valoarea sa de piață ar putea constitui ajutor de stat", întrucât "o vânzare conferă un avantaj cumpărătorului și, în același timp, implică o pierdere de venit, prin urmare o reducere a bugetului de stat". O obligație generală de **întreprindere a activităților agricole în mod individual (self-farming)** nu este acceptată ca o măsură proporțională. Un motiv pentru acest fapt (dat în cauza C-452/01, Ospelt) este acela că reduce posibilitatea de a închiria terenuri fermierilor fără resurse proprii de a-și achiziționa terenuri. Cu toate acestea, este inacceptabil și pentru motivul că aceasta „ar afecta capacitatea sa de a desfășura alte activități profesionale și, prin urmare, libertatea sa de a desfășura o activitate comercială", precum și „dreptul său de a exercita o ocupație aleasă sau acceptată în mod liber". O **cerință privind calificările în agricultură** este, de asemenea, considerată inutilă, în cazul în care dobânditorul „poate garanta că terenul va fi cultivat în mod corespunzător" și, mai important, este inutilă deoarece „depășește ceea ce este necesar pentru a asigura cultivarea adecvată a terenului, productivitatea sau calitatea agricolă ridicată". O **cerință de ședere** este incompatibilă cu libera circulație a capitalurilor (din nou poziția adoptată de CJUE la Ospelt, la n. 54). Interzicerea vânzării către persoane juridice constituie „o restricție privind libera circulație a capitalurilor și, după caz, libertatea de stabilire". „În cazul în care obiectul unei persoane juridice este agricultura, **interdicția de a vinde persoanelor juridice** este un obstacol în calea operațiunilor care nu afectează în sine utilizarea agricolă." În general, **plafoanele de achiziție** sunt restricții privind libera circulație a capitalurilor. Unele plafoane par să contravină obiectivelor care sunt „în interesul public superior, și anume, de a crește dimensiunea exploatațiilor de teren, astfel încât acestea să poată fi exploatate pe o bază economică sau să permită dezvoltarea de ferme viabile. De asemenea, „având în vedere că terenurile agricole sunt o resursă limitată, alte plafoane de achiziție par a fi adecvate pentru a preveni concentrarea excesivă a proprietății asupra terenurilor pentru a sprijini agricultura familială și dezvoltarea de ferme mijlocii. Cu toate acestea, „justificarea și proporționalitatea efectivă" ar trebui examinate „în fiecare context național, având în vedere toate împrejurările de fapt și de drept ale cauzei". Drepturile și **privilegiile de preempțiune în favoarea cumpărătorilor locali** pot fi pur și simplu un mijloc ascuns de a avea un privilegiu recetătenilor statului membru relevant (contrar articolelor 49 și 43 din TFUE), dar ar putea fi legitim dacă intenția ar fi „de a dezvolta ferme viabile în comunitățile locale sau de a conserva o comunitate agricolă permanentă", cu condiția ca „privilegiile să reflecte aspectele socio-economice ale obiectivelor vizate".

Comentariu și observații: În observațiile de mai sus, este important să ne amintim că drepturile de preempțiune necesită asumarea unor ipoteze prealabile cu privire la dimensiunea la care un anumit tip de exploatație este viabilă la un moment dat și într-un anumit context și în ceea ce privește structura adecvată a întreprinderii agricole (prin urmare, probabilitatea ca, în unele cazuri, aceste ipoteze să fie nerealiste sau depășite), în timp ce drepturile de preempțiune atunci când sunt aplicate în cazul chiriașilor acționează ca o restricție semnificativă privind capacitatea și libertatea proprietarului de teren de a să-și desfășoare propria afacere.

c) **Restricțiile actuale** sau închiderea pieței funciare există în mai multe țări (în special în Polonia, dar într-o măsură mai mică în Ungaria și probabil în România, împreună cu plafoanele de proprietate (Ungaria, în practică în Polonia, mai recent Lituania, potențial în România) și impunerea de drepturi de preempțiune în favoarea claselor de persoane specificate, dar definite, care au dus de obicei la pierderea transparenței (de exemplu în Franța, dar și în Ungaria, Polonia, Bulgaria și, prospectiv, România). Acest lucru contrastează cu o abordare a pieței deschise (de exemplu, Marea Britanie, sau, în Europa de Est, în Republica Cehă și, până în urmă, România). Reticența de a reînnoi contractele de leasing de stat în Polonia oferă un factor major de descurajare pentru întreprinderile care se așteptau să investească pentru un viitor pe termen lung. În mod fundamental, problema libertății de contract este esențială atât pentru proprietate, cât și pentru gestionare (inclusiv pentru contractele de închiriere și de contractare a exploatațiilor agricole).

III. O Istorie Problematică: Principii, Politică și Progresul Restituirii

Restituirea, privatizarea și normalizarea legislației funciare au fost de o importanță deosebită în țările fostului bloc comunist și, în câteva cazuri, problemele nerezolvate continuă să denatureze. Acestea rezultă de obicei din consecințele unei reforme funciare anterioare (în unele țări, cum ar fi România, statele baltice și Cehoslovacia, de obicei în anii 1920), utilizarea diferitelor teste juridice aplicate pentru a determina calificarea, adoptarea unor limite arbitrare privind restituirea și/sau compensarea individuală (care să permită, de asemenea, crearea rezervelor de stat), problemele practice generate de integrarea fostelor ferme colective și de stat într-un sistem de proprietate privată și, la nivelul terenului, dificultăți în stabilirea limitelor fizice și a titlului juridic.

a) Republica Cehă

Retrocedarea castelurilor și caselor orășenești a fost urmată în 1991 de Legea Funciară (229/1991), conform căreia restituirea terenurilor expropriate din 1948 și aflate în mâinile statului a fost autorizată până la o limită de 250 ha de persoană (cu maximum 100 ha de teren agricol). Condițiile de restituire au fost cetățenia cehă în februarie 1948 și reședința, dovada titlului (aceasta a fost relativ simplă prin intermediul registrului funciar) și ca cererea să fie depusă înainte de 31 decembrie 1992. Limitările de mărime ale restituirii au fost eliminate în 1992. Cu toate acestea, bunurile deținute de germani (inclusiv germanii sudeți) sau maghiari și confiscate în temeiul decretelor Beneș din 1945, ratificate de

Adunarea Națională Interimară la 6 martie 1946, nu au fost supuse restituirii și, prin urmare, era important ca familia să nu fi ales cetățenia germană în 1938, așa cum au făcut unele familii cehe.

În total, au existat aproximativ 232 000 de cereri, dintre care aproximativ 800 nu au fost soluționate până în 2009. Cerința de ședere permanentă a fost anulată de Curtea Constituțională în 1995. În total, aproximativ 45 de castele cu moșii au fost retrocedate către 30 de familii (în unele cazuri la mai mult de o ramură), cea mai mare restituire fiind în valoare de aproximativ 15.000 ha. Un număr mic de cazuri au făcut obiectul unor întârzieri și al unor căi de atac. Cele mai importante dintre acestea au vizat Biserica Romano-Catolică (unde neglijarea pădurii înainte de restituire a permis infestarea de molid Bark Beetle (*Ips typographus*) să treacă necontrolată, ceea ce a dus la necesitatea de a replanta 1,2 milioane de copaci tineri). În cazul în care confiscarea a avut loc sub ocupația nazistă și a fost deținută de stat în 1948, au existat probleme semnificative (Opočno). Cele mai multe dintre suprafețele mari de teren restaurate proprietarilor au fost terenuri forestiere: în total, aproximativ 700.000 - 800.000 ha de pădure a fost retrocedată, o mare parte din ea proprietarilor mici și cu aproximativ 200 de proprietari recuperând peste 200 ha. Aproximativ 400.000 ha de teren agricol a fost restaurat: în 1948, terenurile agricole de peste 50 ha au fost distribuite micilor fermieri care au fost, la rândul lor, colectivizați în 1952, iar acest teren a fost returnat micilor fermieri. Aici, în general, în cazul în care terenurile expropriate nu mai erau deținute de stat, s-au făcut despăgubiri proprietarilor pre-1948 prin emiterea de obligațiuni. Deoarece majoritatea terenurilor agricole supuse restituirii au fost în participații mici sau foarte mici, acesta a fost cultivat în cadrul unui contract de leasing (86% din suprafața agricolă utilizată în 2005). Cu toate acestea, a existat o excepție în sensul că proprietățile desemnate patrimoniu cultural național au fost excluse de la restituire, de exemplu Český Krumlov, și palatul de la Telč, Palatul Lobkowitz de pe Hradčany, care a fost retrocedat lui William Lobkowitz în urma unui apel. În prezent, statul deține aproximativ 139.000 ha de terenuri agricole, dar aproximativ 35% din pădure. Au fost făcute acuzații de conflict de interese care se referă în principal la creșterea terenurilor deținute de stat și au condus la audituri ale Comisiei Europene. (Johannes Lobkowitz, 'Restitution and Restoration in the Czech Republic' (2011); Morten Hartvigsen, *Land reform in Central and Eastern Europe after 1989 and its outcome in the form of farm structures and land fragmentation* (ORBICON, 2013); New York Times, 4 Nov 2019.)

b) Slovacia

Restituirea a fost reglementată, în principiu, de legislația cehoslovacă (esp. 229/1991) adoptată înainte de "Divorțul de catifea" din 31 decembrie 1992. Cu toate acestea, a fost modificată pentru a introduce o limită de 250 ha per solicitant. În cauza Rosival (CEDO, 17684/02, deciziile din 13 februarie 2007, 23 sept 2008), Slovacia a plătit o compensație de 35 000 EUR în cazul în care o cerere la 1500 ha fusese depusă înainte de introducerea limitei de 250 ha. Limita ar putea fi atenuată în practică pentru o familie dacă frații ar și-ar pretinde fiecare drepturile (de exemplu, familia Kálnoky, care a reușit să recupereze peste 1 200 ha). Numărul de proprietari mici reconstituite a fost neobișnuit de mare, dar în 2006 proprietarii a aproximativ 438 000 ha de teren agricol (23%) nu erau cunoscuți (Hartvigsen). Din nou, cele mai multe terenuri agricole au fost, în consecință, cultivate în cadrul contractelor de leasing (91% în 2005, cea mai mare proporție pentru orice țară din Europa Centrală sau de Est, ibidem). Până în 2013, 961.000 ha de pădure au fost restituite

din 1.161.782 ha de pădure non-statală, cu 200,672 ha nedecontate (citată I. Ambrušová la al., *Forest Land Ownership Change in Slovakia*, European Forest Institute, Vienna, 2015). Statul deținea în 2013 drepturi de proprietate la 777.599 ha (40%) de pădure, ibidem.

c) Germania de Est

Exproprierea a avut loc în Germania sub regimul nazist, în special a terenurilor aparținând persoanelor implicate în complotul cu bombă din 20 iulie 1944 și a bunurilor aparținând proprietarilor evrei. Cu toate acestea, din 1945 sub ocupația rusă, a existat o expropriere generală a moșiilor. Punctul 7 din manifestul Partidului Comunist German din 11 iunie a insistat asupra *Liquidierung des Großgrundbesitzes, der großen Güter der Junker, Grafen und Fürsten und Übergabe ihres ganzen Grund und Bodens an die durch den Krieg ruinierten und besitzlos gewordenen Bauern*. Aproximativ 7.160 de proprietari de peste 100 ha au fost confiscate, în valoare de aproximativ 2.500.000 ha, iar alte 4.537 de proprietari sub 100 ha, în valoare de încă 131.742 ha, au fost confiscate pe baza asociației proprietarilor lor cu partidul nazist. Împreună cu 517, 241 ha anterior aparținând statului, acest lucru a creat un Bodenfonds de 3,200,000 ha, din care 2,200,000 ha a fost distribuit la 559.089 de țărani individuale landless, lucrători și refugiați, acesta din urmă de obicei din provinciile anexate poloniei după război. (Constanze Paffrath, *Macht und Eigentum: Die Enteignungen 1945-1949 im Prozeß der deutschen Wiedervereinigung* (Cologne, 2004)). După înființarea DDR în 1949, aceasta a fost urmată de colectivizare. Până în 1987, 82% din terenurile agricole se aflau în ferme colective, iar 8% erau deținute în fermele de stat (Verdery (2003), Tabel 2.2). Restituirea în Germania de Est a fost disponibilă numai pentru terenurile expropriate de guvernul nazist și, de obicei, luate de la persoanele implicate în complotul cu bombă din 20 iulie 1944. De exemplu, Neuhardenberg și Lietzen au fost redat familiei Hardenberg și Lübbenau la Graf zu Lynar. În mod controversat, terenurile expropriate sub regimul de ocupație rusă (1945-1999) nu au făcut obiectul restituirii sau al compensației (discutat pe larg în Paffrath, *Macht und Eigentum*). Deși guvernul german a susținut la acea vreme că acest lucru s-a datorat presiunilor exercitate de Uniunea Sovietică, Mihail Gorbaciov a negat (5 iulie 1994) că a ridicat vreodată întrebarea cancelarului german de atunci, iar fostul ministru de externe, Eduard Shervadnadse, a făcut o declarație similară (a se vedea, de exemplu, Martina Schellhorn, *Heimat Verpflichtet: Märkische Adlige, eine Bilanz nach 20 Jahren* (Brandenburgischen Landeszentrale für politische Bildung, 2012), 195). Anecdotic, este clar că atitudinea germană față de restituire a ajutat la închiderea cazului germanilor sudeți din Cehoslovacia.

Aproximativ 3.200.000 ha de terenuri agricole și forestiere au fost transferate în 1992 către Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), în succesiune la Treuhandanstalt al fostului DDR, pentru privatizare. Cu toate acestea, foștilor proprietari li s-a permis să răscumpere la o valoare redusă de 65 % (din 2004, stabilite la valoarea din 2004) o anumită sumă teren agricol și/sau forestier (până la o limită de 1.000 ha în cazul terenurilor forestiere) în cadrul Entschädigungs- und Ausgleichsgesetz (EALG) din 1994, un drept care a fost, de asemenea, extins la persoanele cu contracte de leasing agricol sau angajate în agricultură în ferme de stat sau colective. În 2010, 627.000 ha au fost privatizate, din care 391.000 ha în conformitate cu termenii EALG. În prezent, 869.000 ha de teren agricol și 596.000 ha de pădure au fost privatizate din 1990, din care 440.000 ha și, respectiv, 476.000 la un preț redus (cifre furnizate de Familienbetriebe Land und Forst, 2019). Printre familiile care își cumpără înapoi terenurile din Marca Brandenburg se numără v.

Oppen, Grafen Hahn v. Burgsdorff, v. Holtzendorff, Grafen v. Arnim, v. Stünzner-Karbe, v. Lochow, v. d. Hagen, v. Ribbeck (*Heimat verpflichtet*). Cu toate acestea, necesitatea de a crește prețul de reabilitare a fost un cost suplimentar peste necesitatea deja existentă de modernizare și recapitalizare a echipamentelor învechite și a clădirilor agricole.

[Cazul Jahn nu este luat în considerare aici, deoarece se referă la controversata lege Modrow adoptată de RDG în martie 1990 și ulterior abrogată de Bundestag.]

d) Ungaria (fără restituire, dar compensație limitată)

În 1987, 71% din terenurile agricole se aflau în ferme colective, 15% în fermele de stat și 14% erau cultivate în mod privat (Verdery (2003), Tabelul 2.2). Compensația parțială a fost autorizată în temeiul Legii XXV/1991 (care acoperă cauzele din 8 iunie 1949) și al Legii XXIV/1992 (care acoperă cauzele cuprinse între 1 mai 1939 și 8 iunie 1949). La sfârșitul perioadei comuniste, cooperativele dețineau 3.400.000 ha de terenuri agricole, echivalentul a 35% din întreaga țară, din care două treimi au fost rezervate în 1992 (prin Legea tranziției cooperative) pentru despăgubiri și o treime a fost acordată membrilor cooperativei și angajaților. Cu toate acestea, Cooperativele au ocupat, de asemenea, o suprafață de 1.800.000 ha în proprietatea oficială a aproximativ 1.600.000 de membri individuali, iar acest lucru a făcut obiectul restituirii. Cu toate acestea, persoanele care aveau dreptul la despăgubiri nu au primit, în principiu, înapoi terenurile lor inițiale, în pofida faptului că registrul funciar a rămas "pe deplin operațional" în perioada comunistă. În schimb, au primit bonuri valorice ("coroane de aur") pe baza valorii totale a terenului de până la 200.000 de forinți (aproximativ 10 ha) numai pe o scară degresivă de până la valoarea de 300 ha. Voucherele ar putea fi apoi folosite pentru a cumpăra terenuri la licitație. Regimul de vouchere a acționat, de asemenea, ca o formă de compensare pentru alte forme de discriminare în cadrul regimului comunist, astfel încât valoarea voucherelor primite ar fi putut fi dublată sau triplată în cazul în care reclamantul a fost închis și/sau i s-a refuzat urmarea cursurilor universitare. Deși după 18 ani au fost efectuate aproape 27.000 de licitații și 759.787 de proprietari au cumpărat 2.131.773 ha de teren (G. Czepek, contribuția la Masa Rotundă privind Restituirea/Compensația proprietăților: Măsurile generale de respectare a hotărârilor Curții Europene, București, ca. 2010), în mod normal, nu au putut răscumpăra același teren pe care s-a bazat compensația lor. Mai mult, prețul terenului a crescut ca urmare a întârzierilor în procesul de licitație, astfel încât a devenit și imposibil să se răscumpere o suprafață echivalentă cu cea pentru care au fost emise vouchere, iar anecdotic au existat exemple de persoane care își încasează voucherele pentru mașini de spălat. Alte 1.200.000 ha au fost distribuite foștilor membri și angajați ai Cooperativei, în timp ce majoritatea fermelor de stat au continuat în proprietatea publică cu aproximativ 18 până la 20% din totalul terenurilor agricole. Doar aproximativ șase familii nobile care au fost proprietari înainte de 1944 au fost în măsură să se restabilească ca proprietari și managerii terenurilor lor, deși un număr de altele (40-45) au fost în măsură să achiziționeze terenuri pe care le închiriază (pers. comm.).

Încă din 1987, persoanele străine (fizice sau juridice) au fost autorizate să cumpere terenuri în Ungaria cu permisiune prealabilă (Legea 1/1987). Prin Decretul 171/1991 și prin Legea LV/1994 privind terenurile arabile, aceasta a fost modificată pentru a impune persoanelor fizice să aibă cetățenie maghiară și să interzică achiziționarea de către persoane juridice, dar care să permită dobândirea drepturilor de uzufruct. Și acest lucru a fost eliminat în

cea ce privește terenurile agricole începând cu 1 ianuarie 2002. În prezent, un non-maghiar poate achiziționa terenuri de până la 300 ha, sub rezerva susținerii examenului și a procedurilor de preempțiune descrise mai jos.

Terenurile forestiere au fost însă supuse restituirii din 1992, iar până în 2013 1.150.000 ha erau deținute de stat și 865.000 ha în mod privat (din care 731.000 ha de către persoane fizice). (NEBIH, *Short report of the main facts of forestry in Hungary* (2013), citat de L. Jager et al. *Forest Land Ownership Change in Hungary*, Vienna, 2015).

e) România

Până în anii 1930, ca urmare a reformelor funciare din anii 1860 și 1920, 92% din terenurile agricole au fost deținute în ferme de sub 10 ha (cit. Verdery (2003), p. 44). Până la sfârșitul anilor 1980, 61% din terenurile agricole erau deținute în ferme colective și alte 30% în fermele de stat, în timp ce 9% erau cultivate în privat (Verdery (2003), Tabelul 2.2). Restituirea a început în 1991 cu decizia în temeiul Legii 18/1991 de a lichida fermele colective (aproximativ 3.700 în total, după Hartvigsen) și de a returna până la 10 ha de teren agricol și 1 ha de pădure (limite ridicate la 50 ha și, respectiv, 10 ha în 1997) la fiecare moștenitor legal al proprietarilor individuali pre-1945 (Hartvigsen; L. Nichiforel et al., *Forest Land Ownership Change in Romania* (European Forest Institute, Viena, 2015). Până în 2000, conform estimărilor Băncii Mondiale (iunie 2005), cifra se ridica la aproximativ 73,9% din terenurile arabile, în timp ce 350.000 ha sau 5% din suprafața forestieră a țării fusesse retrocedată (A. Lawrence și A. Szabo, *Forest Restitution in Romania*, Environmental Change Institute, Oxford, 2001). Terenul rămas a fost alocat unui fond de rezervă. Ulterior, Legea 1/2000 a autorizat restituirea terenurilor deținute de fermele de stat până la 50 ha de teren agricol și până la 10 ha de teren forestier persoanelor fizice, până la 30 ha de teren forestier la biserici și restituirea completă a pădurilor comune. În 2004, din aproximativ 2.387.600 ha de teren agricol deținute de stat, 1.704.200 ha fuseseră returnați, în conformitate cu Legea 18/1991, alți 574.600 ha fuseseră închiriați și alți 108.800 ha erau în curs de închiriere (Wikipedia). Aproximativ jumătate din suprafața totală a pădurilor a fost returnată (Lawrence și Szabo). Procesul de restituire cu dese complicații la nivel de sate este descris de Verdery. Cu toate acestea, Legea 247 din 2005 a autorizat restituirea integrală a terenurilor forestiere fără limită și se preconizează că, în cele din urmă, aproximativ 40 % ar rămâne la stat (Nichiforel la al.). Până în 2005, surse guvernamentale au calculat că 95,6% din totalul terenurilor agricole și aproximativ 33% din suprafața totală a pădurilor au fost returnate foștilor proprietari sau moștenitorilor legali ai acestora (Programul Național de Dezvoltare Rurală 2007-2013).

Unele cazuri de retrocedare a pădurilor rămân nerezolvate (aproximativ 80.000 ha conform legii din 2000, potrivit lui Nichiforel la al.), inclusiv, de exemplu, în cazul în care punerea în aplicare a unei hotărâri judecătorești a fost obstrucționată (pădurea Bánffy de 9.300 ha de la Răstolița (Ratosnya), Stânceni (Göde-Mesterháza) și Lunca Bradului (Palotailva) în județul Mureș (Maros)). Din punct de vedere istoric, această problemă este legată de transferul Transilvaniei "nordice" în Ungaria în 1940 și de faptul că baronul Daniel Bánffy era atunci liderul partidului transilvănean și membru al guvernului maghiar. În urma unui proces desfășurat în absența sa (el locuia în Ungaria) în 1952, care a redeschis un proces anterior la Cluj în 1946, el a primit o sentință de pierdere a proprietății. Deși restituirea pădurii a fost acordată lui Farkas Bánffy în 2007, Tribunalul Giurgiu a folosit

procesul din 1952 ca bază pentru anularea restituirii. Separat, manola ciuguzelului și aproximativ 800 ha de pădure și teren arabil au fost retrocedate familiei și administrate de Farkas Bánffy, dar ulterior, șapte restituiri separate de teren arabil, pășune și pădure de la 9 la 40 ha au fost atacate de prefectul județului Alba (Fehér), pe aceeași bază, iar certificările anulate. Moștenitorii Bánffy încearcă să ducă cazul la Curtea Europeană a Drepturilor Omului de la Strasbourg. (sinteză a cazului în *Átlátszó Erdély*, 12 Nov 2019.)

Separat, Curtea de Conturi a României a precizat că, în aproximativ 20% din cazurile de retrocedare a pădurilor, restituirea a fost ilegală și s-a susținut că anumiți membri ai Partidului Social Democrat și unii angajați ai Direcției Naționale a Pădurilor (ROMSILVA) au fost implicați în înființarea "unui grup infracțional organizat care a coordonat retrocedarea ilegală a pădurilor". Acest lucru a condus la implicarea procuraturii din Brașov (Balkan Insight, 17 octombrie 2014). Într-unul din cele trei dosare instrumentate de DNA – Direcția Națională Anticorupție, prejudiciul a fost estimat la 303.800.000 de euro, echivalentul a 43.227 de hectare de pădure (DNA, comunicat, 15 octombrie 2014). De asemenea, prefectul județului Buzău a fost acuzat de conducerea unui grup infracțional organizat care a retrocedat ilegal terenuri forestiere în valoare de 21.700.000 de euro (DNA, comunicat, 19 noiembrie 2014). În martie 2016, au fost formulate noi acuzații de restituire ilegală a pădurilor în care au fost implicate diferite persoane, prejudiciul cauzat statului fiind de 9 500 000 EUR (DNA, 3 martie 2016). Unele dintre procese sunt încă în desfășurare, în timp ce în 2019 un consilier al fostului premier, Adrian Năstase (care a primit el însuși o pedeapsă de patru ani de închisoare pentru corupție în 2014), a fost condamnat la patru ani de închisoare (iunie 2019).

Castele din Transilvania au fost, în general, returnate sub rezerva aceleiași limitări privința hectarelor și adesea în stare proastă (Bonțida). Restituirea ar putea lăsa vânzarea ca un hotel opțiunea cea mai realistă (castelul Haller la Ogra). În 2012, 3.350.000 ha de pădure se aflau în proprietatea statului, iar alte 980.000 ha aparțineau organelor administrative, 1.274.000 ha erau în proprietate privată individuală, 744.000 ha erau deținute în comun de locuitorii comunității locale (composesorate, obști) și 172.000 ha erau deținute de persoane juridice (Nichiforel et al.).

f) Bulgaria

În anii 1930, 89% din totalul terenurilor [agricole] erau deținute în ferme de sub 10 ha (cit. Verdery (2003), 44), iar dimensiunea medie a exploatației în 1946 a fost de 4,3 ha distribuită în medie în 11 parcele (Hartvigsen). Structura fermelor colective și de stat a fost suprapusă. În anii 1970, fermele de stat și colective au fost amalgamate, dar în urma unei inversări a acestei politici, aproximativ 70% din terenurile agricole au fost deținute în ferme colective, cu 17% în fermele de stat și 13% cultivate în mod privat până în 1989 (Verdery (2003), Tabelul 2.2). Restituirea a fost autorizată în Bulgaria în conformitate cu cele două legi privind restituirea din 9 aprilie 1992. În acel moment, 99% din terenurile agricole erau deținute de cooperative și ferme de stat, iar 51 000 de cereri de restituire fuseseră primite până la sfârșitul lunii octombrie 1992. Cu toate acestea, restituirea a fost disponibilă numai în cazul în care proprietatea a făcut obiectul unei "luări" formale, legale de către stat. În cazul în care proprietatea a fost pur și simplu confiscată, statul a fost tratat ca fiind proprietar după zece ani de posesie și nu a existat nici o restituire. Din cazul Novecon reiese că, în practică, în lipsa documentației, era dificil sau imposibil să se stabilească că a existat

o "abordare legală". De asemenea, în cazul în care proprietatea nu mai exista în forma sa inițială sau fusese vândută de stat (vânzări la o valoare insuficientă către funcționarii Partidului Comunist, exceptate), restituirea nu a fost disponibilă, deși ar putea exista o cerere de despăgubire. Distrugerea limitelor de proprietate de către fermele colective a cauzat noi probleme de identificare, mai ales că doar mărturiile orale erau disponibile, ca în România. Pădurile au rămas proprietatea statului. (Leland Rhett Miller, *Land Restitution in Post-Communist Bulgaria* (European Policy Network, 2002)). Străinii nu puteau cumpăra terenuri agricole (spre deosebire de a le lua în arendă) pentru o perioadă de tranziție după aderarea la UE în 2007, cu excepția cazului în care sunt înregistrați în Bulgaria ca fermieri independenți sau ca persoane juridice (C. Yancheva et al., „Agri-land management in Bulgaria: Current legal state of play regarding tenure”, *Journal of Rural Law* (denumită în continuare JRL), 3 (2017), 26-32).

g) Lituania

Restituirea a fost disponibilă din 1991, cu alternative de a primi terenuri echivalente în altă parte (de exemplu, în cazul în care familia s-au mutat din 1940) sau de compensare. O limită inițială de 50 ha de teren agricol și 10 ha de pădure a fost majorată la 150 ha în 1997. În 2006, era de așteptat ca 400 000 ha să rămână neprivatizați după finalizarea procesului. (PiatraDeva)

h) Letonia

În urma unei legi inițiale din 1990 care autoriza foștii proprietari, moștenitorii și utilizatorii de terenuri să solicite alocări de terenuri pentru utilizarea lor, în 1994 au fost emise vouchere pentru a permite acestor persoane să cumpere terenul în cauză, până la o limită de 100 ha pentru terenuri agricole (Hartvigsen). În 2012, 1.640.000 ha de teren forestier erau deținute de stat și 1.711.000 ha erau în proprietate privată, din care 1.174.000 ha erau deținute de persoane fizice (L. Vilkrīste și Z. Zalīte, *Forest Land Ownership Change in Latvia*, Viena, 2015).

i) Polonia (non-restituire)

Terenurile agricole din provinciile estice, care au făcut parte din Polonia și nu din Germania în 1939, au fost distribuite în general micilor fermieri în perioada 1944-1945, în urma Decretului comunist de reformă funciară din 6 septembrie 1944, când proprietățile agricole și forestiere de peste 100 ha, sau cu mai mult de 50 ha de terenuri agricole au fost expropriate fără compensații. Proprietarii expropriați nu aveau să locuiască în același județ, dar teoretic aveau dreptul la o alocare de 5 ha și la o pensie mică (în practică, aceasta nu a fost primită de obicei). Un număr mic de proprietari cu proprietăți mici și un *dworek* au supraviețuit totuși (nouă enumerate de Maciej Rydel- 2019. (A se vedea, de asemenea, Longina Jakubowska, *Patrons of History: Nobility, Capital and Political Transitions in Poland* (Londra și New York, ed. 2, 2016), Capitolul 4.).

Terenul a rămas, în general, în proprietatea micilor fermieri în perioada comunistă și nu a fost colectat. La fel ca în anii 1980, doar 4% din terenurile agricole se afisau în ferme

colectivizate, 18% erau deținute în ferme de stat, iar 78% erau cultivate în mod privat (Verdery (2003), Tabelul 2.2). Terenurile agricole din Wielkopolska și din fostele provincii germane (Silezia, Pomerania, Prusia, așa-numitele "terenuri recuperate") au rămas, în general, în proprietatea statului. În 1992, controlul terenurilor agricole deținute de stat a fost investit în Agenția pentru Proprietate Agricolă (APA, în prezent ANSC). Cu toate acestea, în timp ce proprietatea aparținând Bisericii Romano-Catolice a fost complet retrocedată, nu a existat nici o restituire generală a castelurilor, caselor de țară sau terenurilor forestiere. În cazuri rare, un conac a fost retrocedat de către comunitatea locală în urma unei plăți simbolice de 1 zlot (Kruszyna, Zbydniów). La Brodnica, familia a cumpărat înapoi casa și a transformat-o într-un hotel de familie, dar terenul a fost vândut separat. Rudnik (nad Sanem) a fost redobândit de familia Tarnowski în 1996, și Dukla în 2012, dar a făcut obiectul unui contract de închiriere a Muzeului care era deja ocupat. În alte cazuri, o familie poate ocupa fosta sa casă, sau o parte din ea, permisiv (Żywiec) (Jakubowska, capitolul 7) (Alte exemple îl includ pe Maciej Rudziński). Propunerile de lege privind restituirea au fost blocate de consilierii președintelui Kwaśniewski, iar în prezent guvernul se bucură de veniturile din terenuri forestiere confiscate. Astfel, restituirea poate fi tratată numai de la caz la caz prin intermediul instanțelor. Cu toate acestea, volumul creanțelor împotriva APA (care afectează aproximativ 450 000 ha) a blocat efectiv vânzările agenției până în 2010, când foștilor proprietari li s-a acordat un drept de preempțiune (la prețul pieței). De asemenea, restituirea Stadnicki se referă la un hotel spa, inhalatorium, etc la Szczawnica, cumpărat în 1909 de către contele Adam Stadnicki și recuperate în 2005 de către descendenții săi, Nicolas Mańkowski și sora lui Helena. În total, 36 de case și castele sunt enumerate ca fiind redobândite de familie de către M. Rydel (2019), deși nu le include pe cele două menționate mai sus, restituite la un preț simbolic. Unele dintre aceste case au fost în stare foarte proastă, de exemplu, Bałtow, Krzeszowice. Altele sunt în prezent goale. Rydel a observat doar trei cazuri în care familia a reușit să reacțiioneze terenuri cu casă, respectiv 120 ha (Broniewo), 520 ha (Michałow, în apropiere de Klemensów) și 600 ha (Korczew). În consecință, multe case sunt utilizate ca hoteluri sau muzee după restaurare.

Terenurile forestiere confiscate în 1944-195 rămân în mâinile statului polonez.

În 1945, guvernul polonez s-a angajat să despăgubească cetățenii polonezi pentru proprietățile pierdute în așa-numitele granițe estice din Lituania, Belarus și Ucraina de astăzi. În *Hotărârea Broniowski împotriva Poloniei* (CEDO, 2004), Curtea a statuat, într-o acțiune colectivă, că nepunerea în aplicare a acestuia constituia o încălcare a articolului 1 din Convenția europeană a drepturilor omului. Acest lucru a dus la o legislație privind compensațiile în anul următor pentru astfel de cazuri. Propunerile guvernului din octombrie 2017 ar urma să ofere decontarea creanțelor (aproximativ 80.000 în total) pe baza a 20% din valoarea plătită în numerar sau vouchere, sau 25% plătite în obligațiuni guvernamentale de lungă durată.

În *Hotărârea Hutten-Czapska împotriva Poloniei* (cererea nr. 35014/97, CEDO, 2005), s-a statuat că legislația care împiedica proprietarul să recupereze sumele necesare pentru întreținere, ca să nu mai vorbim de un profit minim, din închirierea de apartamente, încălca articolul 1 din Protocolul nr. 1 (Protecția proprietății) la Convenția europeană a drepturilor omului.

j) Croația

În cadrul regimului socialist, proprietatea privată la scară mică a terenurilor a fost permisă, iar restituirea se referă, prin urmare, la proprietăți de dimensiuni medii sau mai mari. Conform Legii 92 din 1996, cererile de restituire trebuiau făcute până în 1997. Potrivit Silvija Krajer Ostoić et al., *Forest Land Ownership Change in Croatia* (Viena, 2015), aproximativ 78% din terenurile forestiere aparțin statului (inversarea poziției în statul membru adiacent Slovenia), cu 22% (593.027 ha) în proprietate privată, deși cifrele obișnuite menționate în prezent (2019) sunt de 26% în proprietate privată și 74% în proprietate publică. Aproximativ 37.000 de ha de pădure a fost retrocedată (inclusiv Bisericii Romano-Catolice și mănăstirilor ortodoxe), iar aproximativ 15.000 ha este încă în curs de restituire. Cele mai multe au fost retrocedate proprietarilor mici. Cu toate acestea, restituirea a fost adesea costisitoare pentru reclamanți (unul a pretins că a cheltuit 500 000 EUR în costuri pentru a obține, până în prezent, restituirea a 500 ha, iar altul a spus că, după 22 de ani, familia sa a recuperat zece la sută din fostele sale exploatații). În provincia Slavonia, opt membri ai asociației proprietarilor de păduri au obținut restituirea a aproximativ 15.000-20.000 ha și se așteaptă să li se alăture alți doi membri la finalizarea procesului.

După 1918, majoritatea terenurilor agricole din Croația au fost supuse redistribuirii în cadrul reformei terenurilor și, în consecință, au existat puține cazuri semnificative de restituire a terenurilor agricole, de maximum 100 sau 200 ha (pers. comm.). Suprafața actuală a terenurilor agricole (pe baza primirii plăților PAC) este de 1.003.690 ha, dar suprafața terenurilor agricole încă deținute de stat este estimată în mod diferit ca fiind între 700.000 ha și 1.700.000 ha. (Dificultățile în obținerea unei cifre mai exacte pot fi agravate de incertitudinile care decurg din suprapunerea dintre cadastrul austro-ungar și registrul ulterior de cultivare.) În consecință, suprafețe mari de terenuri agricole rămân arendate de la stat.

Casele și obiectele de interes național de patrimoniu au fost excluse din restituire, astfel (de exemplu) Castelul Trakošćan rămâne un muzeu deținut de stat. În plus, au fost permise numai cererile de revendicare din partea descendenților în linie directă.

k) Slovenia

Restituirea în Slovenia a fost reglementată de Legea privind denaționalizarea din 1991, care prevedea restituirea în rem sau despăgubiri. În 2010, statul deținea 22 % din terenurile forestiere (cu 75 % în proprietate privată și 3 % deținute de municipalități), dar deținea în continuare 27 % din terenurile agricole (Janez Krč et al., "Slovenia", în *Forest Land Ownership Change in Europe*, 2015). Deși familia Attems (de exemplu) a recuperat aproximativ 5.000 ha, alte familii (de exemplu Auersperg) semnaseră deja că renunță din timpul regimului socialist și primeau compensații (simbolice) din Austria.

1) Restituirea nu este însă pur și simplu o chestiune de justiție, deoarece restituirea și privatizarea sunt, de asemenea, mijloacele de atracție a energiei și a investițiilor.

a) Republica Cehă: Boskovice, Častolovice, Český Šternberk, Chotáboř, Chlumec n. Cidlinou, Dobříš, Drahenice, Kostelec n. Orlicí, Nelahozeves, Orlik, Rychnou n. Knážnou, Ždár n. Sázavou.

b) Germania de Est. Exemple de restituții: Neu-Hardenberg, Lübbenau, Teutschenthal. În plus, un număr de familii expropriate în 1945 au fost în măsură să cumpere înapoi și / sau să ia în „leasing” înapoi o parte din proprietatea familiei. Exemple: Friedersdorf (v. d. Marwitz), Schönfeld (v. Plessen), Petkus (v. Lochow(lochow).

c) Ungaria (achiziționată cu vouchere): Degenfeld (răscumpărarea casei familiale și a podgoriilor de la Tokaj), Draskovich. A se vedea mai jos.

d) România: Tibor Kálnoky la Kőröspatak și Miklósvár (Micloșoara), cu un model de afaceri care combină restaurarea clădirilor istorice cu turismul în sistem self-catering (pensiuni), călărie în mediul rural, un muzeu al vieții și mediului transilvănean (vizionarea faunei sălbatice).

e) Polonia: în ciuda obstrucționării, există exemple de familii care își cumpără casele și/sau terenuri și re-energizează proprietatea (Zamoyski, Mańkowski).

IV. Politici de scară: fermele „de familie”, legare de pământ sau multifuncționalitate?

Amploarea privatizării, uneori sporită de restricțiile privind restituirea, a creat o nevoie și o oportunitate atât pentru capitalul străin, cât și pentru cel din afara UE. Cu toate acestea, la un alt nivel, această nevoie de capitalizare prin noi proprietăți se găsește în întreaga Europă, în cadrul căreia zonele marginale, cum ar fi Highlands din Scoția, sau sierrele spaniole, formează o categorie specială. În circumstanțele neobișnuite care predomină în unele țări din Europa de Est, procesul s-a dovedit totuși controversat. Suprafețe mari de teren nerestituit au fost adesea lăsate în proprietatea sau sub controlul statului și au devenit o zonă contestată pentru politică și aplicarea sa detaliată. S. Kay et al., *Extent of Farmland Grabbing in the EU* (DG Internal Policies, mai 2015) ilustrează acuzații de "marginalizare a agriculturii familiale" (de obicei înțelese ca o fermă lucrată cu munca în familie) și "negarea intrării", o "combinație de proprietate corporativă ridicată asupra terenurilor cu niveluri ridicate de sărăcie rurală și șomaj", "credite de teren la scară largă, prin controlul lor (sic), privatizarea și/sau deposedarea resurselor naturale" și "degradarea terenurilor" (în special "producția monoculturală", "utilizarea intensivă a produselor agrochimice" și "creșterea culturilor de energie").

a) Polonia

Gestionarea terenurilor agricole aparținând stocului de proprietate agricolă al Trezoreriei de Stat este reglementată de Actul Sejmului din 19 octombrie 1991 și de legislația ulterioară. Cu toate acestea, restricțiile impuse străinilor care achiziționează proprietăți imobiliare în Polonia revin la legea din 24 martie 1920. Privatizarea a luat în mod normal

forma leasingului, de obicei în termeni de la 15 la 25 de ani, iar până în 2011 au apărut aproximativ 1 085 de exploatații de peste 465 ha în acest mod (*Countryside*, nr. 166). Practic, a fost o modalitate de a recapitaliza fostele ferme de stat, chiriașii care au preluat activele și datoriile și răspunderea pentru angajați. Între 1999 și 2005, doar aproximativ 1.400 ha de teren a fost cumpărat de străini în Polonia. Cu toate acestea, Kay et al., *Extent of Farmland Grabbing in the EU* și repetat în S. Kay, *Land grabbing and land concentration in Europe* (TNI, Amsterdam, decembrie 2016), susține că "potrivit rapoartelor fermierilor locali, peste 200.000 ha din provincia Pomerania de Vest au fost cumpărate de companii străine de extracție olandeză, daneză, germană (sic) și britanică". Permisele de vânzare eliberate străinilor între 2000 și 2016 sunt analizate de Stacherzak et al., Figs 1 și 2. Cu toate acestea, consolidată de suspendarea de la 30 aprilie 2016 (a se vedea mai jos) a vânzării agenției pentru proprietate agricolă, "contractul de închiriere agricolă a devenit titlul de bază în temeiul căruia terenurile agricole din stoc sunt gestionate în prezent în Polonia (peste 1 milion ha)" (R. Budzinowski și A. Suchoń, "Purchasing and renting agricultural land in Poland: Legal framework and practical issues", *JRL*, 3 (2017)).

În temeiul Legii privind sistemul agricol (*Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego*) din 11 aprilie 2003 (modificată ulterior în septembrie 2011 și 5 august 2015), statul are dreptul de a organiza vânzări pe bază de licitație limitată pentru fermierii individuali. Articolul 6 din lege definește un agricultor individual (*rolnik indywidualni*) ca fiind (printre altele) un proprietar, uzufructuar perpetuu, posesor sau chiriaș de proprietăți agricole cu o suprafață totală de maximum 300 ha, având calificări agricole corespunzătoare și având reședința timp de cel puțin cinci ani în districtul în care se află cel puțin una dintre proprietăți. Reședința se dovedește printr-un certificat de reședință personală înregistrată (*meldunek stały*), care, la rândul său, este solicitat pe baza unui permis de ședere permanentă. Străinii (inclusiv resortisanții UE) au dreptul de a solicita permisul de ședere permanentă numai după cinci ani de ședere efectivă, aplicând astfel un test de cinci ani plus cinci ani pentru alți resortisanți ai UE, deși cetățenii polonezi care locuiesc, de exemplu, în alte țări din UE pot dobândi în continuare certificatul de ședere personală înregistrată. În același timp, APA a dobândit un drept de preempțiune asupra vânzării de terenuri.

În septembrie 2011, Legea a fost modificată pentru a permite Agenției pentru Proprietate Agricolă să propună chiriașilor terenurilor mai mari de 429 ha închiriate de la stat predarea a 30% din terenul din contractul de închiriere. Deși chiriașii aveau dreptul de a refuza, aceștia și-au pierdut apoi dreptul în viitor de a intra într-o procedură de licitație pentru a achiziționa restul, iar orice reînnoire a contractului de închiriere ar fi limitată la 300 ha. În consecință, planurile de afaceri ale chiriașilor au devenit adesea neviabile, iar aproximativ 40% dintre cei afectați au refuzat să predea terenuri (Krystyna Naszkowska, *Oko Press*, 5 dec 2017). Avocatul Poporului a anunțat în octombrie 2019 că va contesta modificarea din 2011 la Curtea Constituțională.

De la jumătatea anului 1999, vânzările de terenuri agricole deținute de stat pe baza licitațiilor restrânse către fermieri s-au ridicat la 222 000 ha și alte 261 400 ha au fost închiriate (ibid.). În perioada 30 aprilie-31 decembrie 2016, ANSCA a primit 6.954 de cereri privind transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor agricole, în urma cărora au fost luate 4.087 de decizii privind o suprafață de 11.542 ha. Dintre acestea, 3.730 de decizii care au acoperit 10.116 ha au fost pozitive, 52 au fost negative (565 ha) și 305 cereri (861 ha) au fost întrerupte (ibid.). Au apărut cazuri în care cetățenilor UE deja rezidenți și care

desfășurau activități agricole pe terenuri arendate în Polonia li s-a refuzat accesul la vânzări limitate de licitație, în pofida deținerii unui certificat de reședință personală înregistrată pe motiv că nu a fost deținut suficient de mult timp. [De exemplu, Stéphane Gérard (Babinek)].

La 21 decembrie 2015, suprafața terenurilor agricole deținute de Trezoreria statului prin APA s-a ridicat la 4 739 396 ha (Stacherzak et al.). Cu toate acestea, prin Legea din 14 aprilie 2016, vânzările au fost suspendate timp de cinci ani de la 30 aprilie 2016. APA a fost de atunci rebranduit ca Centrul Național de Sprijin pentru Agricultură.

În 2008, terenurile deținute de Pădurile Statului s-au extins la 7.595.372 ha, inclusiv 6.972.731 ha împădurite, 91.714 neîmpădurite, 153.261 ha terenuri agricole, 102.742 ha pământ necultivat (wasteland), 9.392 ha apă și 13.118 ha de arbori și arbuști în afara pădurii (Wikipedia).

b) Ungaria

Privatizarea a avut ca rezultat un model fragmentat de proprietate, în care aproximativ 59% din suprafața agricolă utilizabilă a fost cultivată în cadrul contractelor de leasing în 2005 (Hartvigsen), în principal de la stat. Kay et al., *Extent of Farmland Grabbing in the EU*, afirmă că "s-au obținut aproximativ 1 milion de ha de teren" utilizând așa-numitele "contracte de buzunar" care nu au fost înregistrate în cartea funciară "de către persoane străine sau societăți în ultimele două decenii, inclusiv de extracție austriacă, olandeză, daneză, germană și britanică", o afirmație repetată în Kay, *Land grabbing and land concentration*, deși folosirea în prezent a contractelor de buzunar este în prezent reglementată de Codul Penal Maghiar din 2012.

Modificările aduse Legii LV/1994 care au intrat în vigoare la 1 ianuarie 2013 au adoptat că un uzufruct nu mai putea fi creat în mod valabil prin contract decât în favoarea unui "membru apropiat al aceleiași familii" și cu condiția ca un astfel de uzufruct deja existent și creat pentru o perioadă nedeterminată sau pe o durată determinată care expiră după 31 decembrie 2032 să nu mai fie valabil de la 1 ianuarie 2033. Acest lucru a fost reiterat de Legea CXXII/2013 privind tranzacțiile cu terenuri agricole și forestiere, care a definit "membrii apropiați ai aceleiași familii" ca soți, descendenți direcți, copii adoptați, copii și copii vitregi, părinți adoptivi, părinți vitregi, părinți adoptivi, frați și surori. Totuși, acest lucru nu a fost suficient, iar prin Legea CCXII/2013, de adoptare a unor măsuri tranzitorii în legătură cu Legea CXXII, normele privind încetarea drepturilor uzufructului au fost modificate din nou, astfel încât orice uzufruct existent la 30 aprilie 2014 și creat pe o perioadă nedeterminată sau pe o durată determinată care expiră după această dată printr-un contract între persoane care nu sunt membri apropiați ai aceleiași familii să înceteze la 1 mai 2014. Persoanele care dețin drepturi de uzufruct urmau să fie notificate până la 31 octombrie 2014 de către autoritatea responsabilă cu registrul funciar și trebuiau să prezinte, în termen de 15 zile, o declarație de relație de familie strânsă: nu au fost permise prelungiri ale acestui termen după 31 decembrie 2014, și în cazul în care nu a fost dezvăluită nicio relație de familie strânsă sau nu s-a făcut nicio declarație, autoritatea putea anula înregistrarea uzufructului în termen de șase luni de la termenul limită pentru primirea declarației și, în orice caz, nu mai târziu de 31 iulie 2015.

Aceste dispoziții legale fac obiectul Cazurilor Segro și Horváth (CJEU, C-52/16 și C-113/16), în care și guvernele italiene, austriece și portugheze au prezentat observații. CJUE a constatat, la 6 martie 2018, că aceste dispoziții încalcă dreptul la libera circulație a capitalurilor, iar în aprilie 2019, acestea constituiau o privare de proprietate.

Cu toate acestea, în 2013 au fost introduse o serie de cerințe generale suplimentare, inclusiv faptul că terenul trebuie să fie achiziționat de o persoană cu o calificare în agricultură sau silvicultură sau cu o experiență practică de trei ani, un angajament de a exploata terenul personal, un drept de preempțiune în favoarea fermierilor locali și o limită de 300 ha în proprietate personală și uzufruct, sau până la 1.200ha (de preferat 1.800) în uz (inclusiv teren în arendă), (A. Raisz, „Probleme de actualitate ale legii ungare de transferuri de terenuri: achiziții și închirierea de terenuri agricole, cadru legal și probleme practice”, *JRL*, 3 (2017), 68-74). În prezent, o examinare de bază (care este stabilită în limba maghiară) trebuie să fie luată și aprobată. În plus, trebuie publicat contractul de vânzare, iar Comitetul local funciar trebuie să acorde permisiunea pe baza unui număr de criterii, unele (cumpărătorul „are nevoie” de teren, sau este achiziția „speculativă”) au fost criticate ca fiind subiective. În acest moment, alte persoane locale pot încerca să exercite un drept de preempțiune prin intermediul Comitetului. Incapacitatea de a forma o companie familială și de a deține un teren este considerată ca fiind în mod excesiv restrictivă. Deși o companie poate închiria terenuri, aceasta este supusă aceleiași proceduri de preempțiune. În prezent, statul deține aproximativ 100/150.000 ha de teren arabil (com. Pers.).

În același timp, au fost invocate acuzații de improprietate în vânzarea și leasingul de terenuri deținute de stat (de exemplu, *New York Times*, 4 noiembrie 2019). Acestea se referă, printre altele, la presupusa vânzare a 12 companii agricole de stat către „cumpărători conectați politic” în 2002 și mai recent o închiriere de 500 ha în județul Borsod-Abaúj-Zemplén, o vânzare de peste 1.500 ha în județul Fejér și o vânzare de 500 ha în județul Csongrád.

c) România

Până în 2013, aproximativ 1.600.000 ha de terenuri agricole au rămas în proprietatea statului sau a municipalității și au fost închiriate fermelor private. Multe dintre fermele mai mari au fost structurate ca asociații agricole care au evoluat din fostele ferme colective (Hartvigsen). Fermele de stat au fost restructurate cu acționari (în unități de 50 ha, conform Britannica.com). În principiu, perioada de tranziție post-2007, constă în străini care cumpără pământ și care trebuiau să fie înregistrați în România ca fermieri independenți sau ca persoane juridice (Yancheva et al.). Potrivit Comisiei Europene, străinii au dobândit drepturi de a utiliza sau de a controla 84.000 ha de teren arabil (sau 0,4 la sută din total) până în 2015 (*Achiziționarea de terenuri agricole și legislația UE*). Această cifră pare a fi contestată de B. Szocs et al., *Achiziția de terenuri în România* (Eco Rurals, 2015), care afirmă că, potrivit Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, terenurile agricole deținute de străini au fost de 700.000 ha sau 8,5% din total, și de Kay et al., *Extent of Farmland Grabbing in the EU*, care enumeră 18 „tranzacții raportate” în România care implică alte țări din UE cu o „mărime a contractului” în valoare totală de

aproximativ 126.160 ha (inclusiv două contracte forestiere cu o valoare totală de 12.000 ha, respectiv 7.261 ha), apoi susține că „până la 10% din terenurile agricole sunt în mâinile investitorilor din afara UE, cu 20-30% suplimentar controlat de investitori din UE”. (Această afirmație se repetă în Kay, *Land grabbing and land concentration*, reproducă de LAPAR (nr. 215, 6 dec. 2016), sub forma „potrivit Institutului transnațional olandez de cercetare (TNI), din totalul terenurilor agricole din România, peste 40%, respectiv 5.300.000 ha aparțin investitorilor străini”.) Kay, în *Land grabbing and land concentration*, continuă să critice acordurile de vânzare și închiriere operate „în cel puțin 51 de sate românești din întreaga zonă de vest, sud și est” de Rabo Farm, un fond de investiții agricol înființat de Dutch Rabobank. Cu toate acestea, o serie dintre cele mai mari proprietăți citate de Szocs et al. par proprietate românească: InterAgra (Ioan Niculae), 55.000 ha, Racova (Adrian Porumboiu), peste 40.000 ha, și TCE 3Brazi (familia Tărâță), cu peste 65.000 ha, deși ultima pare să fie la fel ca Maria Group, declarată a fi o companie libaneză (Kay et al., *Extent of Farmland Grabbing in the EU*, repetată în Kay, *Land grabbing and land concentration* și LAPAR nr. 215/6 dec 2016). Companiile italiene sunt declarate de Szocs et al. drept cele ce „controlează” 220.000 ha, deși cele trei exemple citate sunt Genagricola, 4.460 ha, Padova Agricoltura, 4.820 ha și Riso Scotti, 11.000 ha. Andreas C. Bardeau este declarat că a cumpărat 12.000 ha de la Domeniul de Stat și a închiriat alte 5.800 ha, plus 3.000 ha de la micii proprietari (Szocs et al., în mare parte, repetat în Kay et al., *Extent of Farmland Grabbing in the EU*). Compania finlandeză Tornator Oyj afirmă că a cumpărat 12.000 ha pădure (același contract menționat mai sus) și Schweighofer, o companie austriacă, 14.299 ha (Szocs și colab.), În timp ce Universitatea Harvard a declarat că a cumpărat 32.000 ha pădure și 2.000 ha teren agricol în 1997 (LAPAR), deși aceasta a fost apoi vândută din nou, deoarece au fost disputate aproximativ 600 ha (Nichiforel et al.).

În acest context, se scoate în evidență faptul că fermierii locali nu au bani pentru a cumpăra teren, în timp ce băncile și fondurile de investiții cumpără terenuri în scopuri speculative (Szocs et al.) Este, de asemenea, revendicat de Kay, *Extent of Farmland Grabbing in the EU*, că „cerințele de forță de muncă ale operațiunilor de agroalimentare intensive în comparație cu agricultura familială sunt minime”, deși exemplul citat de Emilana West Rom cu 99 de angajați pe o suprafață de 11.000 ha nu ar fi în conformitate cu operațiunile arabile din vestul Europei (nu este clar dacă cifra angajaților pentru al doilea exemplu se referă la toate terenurile menționate).

În anul 2019 au fost prezentate propuneri de modificare a legilor 17/2014 și 268/2001 privind achiziția de terenuri agricole în afara zonelor urbane și a satelor. Aceste propuneri ar stabili drepturi de preempțiune în favoarea proprietarilor și a rudelor de gradul întâi, apoi a arendașilor sau a proprietarilor de investiții fixe pe teren, apoi proprietarilor sau chiriașilor terenurilor agricole adiacente. După aceea, drepturile de preempțiune ar putea fi exercitate de către fermierii tineri (definiți ca o persoană sub 40 de ani, așa cum este definit în Regulamentul 1305/2013 al Parlamentului European și al Consiliului, intenționând să fie agricultor, cu prioritate specifică pentru cei implicați în animale), apoi Academia de Științe Agricole și Silvicultură, apoi persoanele fizice cu domiciliul sau cu rezidența în raioanele administrative unde se află terenul și, în final, statul, prin Agenția Domeniilor Statului. În general, s-ar impune o condiție de cinci ani de rezidență în districtul administrativ sau, în cazul companiilor este impus să fie înființate și să activeze pe teritoriul național, deși în cazul unui fermier tânăr, acesta se reduce la un an pe teritoriul

național. În absența exercitării drepturilor de preempțiune, persoanele fizice care au domiciliat în România timp de cinci ani și care își desfășoară activitatea agricolă acolo în acea perioadă, pot achiziționa terenurile, cu condiția să fi fost înregistrate și în scopuri fiscale în același timp și să fie calificați în studii agricole. Impozitul la optzeci la sută din valoarea notarială va deveni impozabil pentru o revânzare în opt ani. Această măsură, despre care se spune că este destinată fondurilor de investiții, s-ar aplica și transferurilor de 25% sau mai mult din valoarea unei companii care deține terenul. O altă propunere (aparent respinsă de guvern) ar impune o limită de 750 ha pe terenurile deținute de autoritatea prealabilă persoanei fizice.

În același timp, există preocupări cu privire la amploarea exploatării ilegale în Carpați, estimată în cazul României să ajungă la 38 de milioane de mc. anual (*Romania Insider*, 25 oct. 2019). În anul 2018, Direcția de Investigare a Infracțiunilor de Crimă Organizată a raportat o represiune, iar un armator forestier a fost împușcat și ucis în octombrie 2019.

d) Bulgaria

În ciuda restituirii / privatizării, statul deține în prezent 280.000 de hectare de teren agricol (mai ales închiriate) și 4 milioane de pădure (cifre din 2019). S-a calculat că fermele cu o dimensiune medie de 336,5 ha dețin 66% din terenurile agricole și că 34% sunt deținute de fermele mici cu o dimensiune medie de 1,8 ha. Prin urmare, există un grad considerabil de fragmentare în urma restituirii, cu implicații pentru viabilitate, menținerea schemelor de irigație (unde se spune că zona irigată a scăzut cu aproximativ 90%) și depopularea rurală. În consecință, au fost promovate o serie de scheme locale de consolidare a terenurilor. (Kiril Stoyanov, „Scurtă introducere a statutului de consolidare a teritoriului Quo și impactul său asupra dezvoltării rurale” (aprilie 2018)). În unele zone, așa-numitele „pete albe”, proprietarii sunt obligați să își declare intenția de a-și folosi terenurile în fiecare an până la o dată specifică, în lipsa căreia municipalitatea va închiria terenul către arendatori pentru „chiria regională medie”: proprietarii au trei ani pentru a solicita chiria de la municipalitate (G. Medarov, „Land concentration, land grabbing and land conflicts in Europe: the case of Boynitsa in Bulgaria”, în J.C. Franco and S.M Borrás (eds.), *Land Concentration, Land Grabbing and Peoples' Struggles in Europe* (TNI, Amsterdam, 2013)), unde compania Tianjin Farms Agribusiness Group a dobândit 2.000 ha în arendă la Boynitsa pentru a cultiva cereale.) Potrivit Kay et al., *Extent of Farmland Grabbing in the EU*, investitorii din „Bulgaria, Austria și SUA” au fost implicați în tranzacții de terenuri de peste 21.400 ha, dar se precizează separat că El Ana Financial Land Opportunity Fund (deținut de QVT Fund LP, cu sediul în Insulele Cayman), Allianz Bulgaria (parte a grupului german Allianz) și Credit Suisse Securities controlau 29.320 ha la începutul anului 2009, că Ceres Agrigrowth Investment Fund a deținut aproximativ 22.000 ha în 2008 și că Winslow Group JSC (un parteneriat bulgar-britanic) deținea 2.500 ha în 2008. Cu toate acestea, străinii au dobândit drepturi de a utiliza sau de a controla 68.000 ha (sau 1,3%) din terenurile agricole până în 2015 (*Achiziționarea terenurilor agricole și legislația UE*). În 2013, Parlamentul bulgar a extins unilateral regimul tranzitoriu pentru persoanele străine care dobândesc terenuri până în 2020, cu condiția suplimentară ca persoanele fizice sau juridice care dobândesc terenuri agricole să aibă rezidența în Bulgaria timp de cinci ani. Aceasta a fost anulată de Curtea Constituțională în 2014, cu toate acestea, Parlamentul a ignorat Curtea, a reiterat regula pe cinci ani și a introdus o

serie de cerințe suplimentare: vânzările de peste 1 ha trebuie să fie destinate persoanelor fizice cu o calificare agricolă sau forestieră sau care practică agricultura sau silvicultura timp de trei ani, aprobarea prealabilă a Agenției de Stat pentru Agricultură, protejarea contractelor de închiriere existente și drepturile de preempțiune (Yancheva). La fel ca în alte țări, populația agricolă îmbătrânește (36% din fermierii cu vârsta peste 65 de ani, dar doar 14% dintre cei sub 40 de ani).

e) Estonia

În urma restituirii în temeiul Legii privind reforma funciară din 1991, aproximativ 2,5 milioane ha sunt privatizate, în timp ce aproximativ 1,8 milioane ha (inclusiv 1,2 milioane ha teren forestier, 95 000 ha teren agricol, plus apă, zone umede etc.) aparțin în continuare statului.

f) Letonia

În 2005, aproximativ 24% din suprafața agricolă utilizabilă era în arendă (Hartvigsen).

g) Lituania

Aproximativ 53% din suprafața agricolă utilizabilă a fost lucrată în arendă în 2005, iar în 2011 mărimea fermei medii a fost de 5,3 ha (Hartvigsen). În 2015, străinii au dobândit dreptul de a utiliza sau de a controla aproximativ 8.000 ha, sau 2,3% din totalul terenurilor agricole (Kay et al., *Extent of Farmland Grabbing in the EU*, repetate în *Acquisition of Farmland and EU Law*). În 2013, statul deținea 1.078.000 ha pădure, în timp ce 853.000 ha se aflau în proprietate privată (D. Mizaraite și S. Mizaras, *Forest Land Ownership Change in Lithuania*, Viena, 2015). În 2019 a fost stabilită o limită de 1.500 ha pentru proprietatea privată a terenurilor forestiere, de la care au fost scutite companiile de stat și statul. În prezent, statul deține 175.433 ha teren arabil și 1.079.470 ha pădure.

h) Germania de Est

Achiziția colectivă de ferme în tranzacții EALG 1994 a rezultat în ferme foarte extinse, dar sub-capitalizate. Structura rezultată pare să fi contribuit indirect la povestea KTG Agrar, chiar dacă compania a avut altă origine. În prezent, este sugerat ca dreptul de a cumpăra pământ să prezinte restricții în ceea ce privește plafonul și/sau drepturile de preempțiune. Aceasta ar putea fi o problemă pentru Lander și a fost cu siguranță interes în Sachsen-Anhalt.

Politica de scară în zonele marginale

i) În **Scotia**, există o lungă istorie a marilor proprietăți în zonele montane (și în special în Highlands). Integrarea treptată într-o economie de piață mai largă la sfârșitul secolului al XVIII-lea și începutul secolului al XIX-lea s-a dovedit extrem de dificilă și două treimi din moștenirile ancestrale din Highland au fost vândute. Ajustarea economică, care a avut loc într-o perioadă de creștere a populației, a fost marcată de mișcarea adesea controversată, pentru a încerca să salveze o situație de colaps economic, pentru a reorienta economia rurală departe de agricultura de subsistență, prin introducerea agriculturii extinse de ovine și refacerea populației din satele nou construite, bazate pe meșteșuguri sau pescuit, combinate cu crofting sau altceva ce să ajute emigrării lor (în special de pe coasta de vest) în America de Nord (proces care a fost descris drept „evacuări”). Potrivit unui sondaj realizat de R. Hindle et al., care adopta o definiție multifuncțională a „moșiei” (estate) ca deținerea de proprietate „cu o serie de interese care pot include agricultura, fermele, interesele sportive, silvicultura, proprietăți rezidențiale, spații de lucru, turismul și facilități comunitare”, aproximativ 1.125 de moșii controlează circa 4.100.000 ha, sau aproximativ 70% din terenurile rurale, cu 667 de suprafețe cuprinse între 1.000 și 10.000 ha și 87 de suprafețe mai mari de 10.000 ha (R. Hindle et al., *Economic Contribution of Estates in Scotland: An Economic Assessment for Scottish Land and Estates* (SLE, Edinburgh, 2014). În ciuda declarației atribuite lui A. McKee et al., „The Private Private Scotland”, în J. Glass et al., *Lairds, Land and Sustainability: Scottish perspectives on upland management* (Edinburgh, 2013), că există un grad relativ ridicat de continuitate intergenerațională între proprietarii de moșii mari, numărul de moșii mari din Highland aflate în posesia familiilor istorice scoțiene este în jur de zece [de ex. Sutherland, Seafield, Cawdor, Moray, Invercauld, Atholl, Locheil, Dunvegan, Argyll, cf. în sudul Scoției, Buccleuch, care deține 210.000 de acri (plus Boughton, Northamptonshire 11.500 acri) este mai mare decât oricare dintre acestea]. Realitatea este că de la sfârșitul secolului al XIX-lea, moșiile Highland au avut tendința de a fi recapitalizate cu bani externi (istoric din Anglia, Balmoral fiind un exemplu timpuriu). Recent, s-a exprimat îngrijorarea că dreptul de proprietate asupra proprietăților Highland este din ce în ce mai absent și străin. Anders Povlsen, care se spune acum că ar fi cel mai mare proprietar privat din Scoția, este danez. Cu toate acestea, există o diferență majoră între Buccleuch (în sud) și Povlsen (în Highlands), atât în ceea ce privește structura, cât și obiectivele, întrucât interesul lui Buccleuch este pentru o economie rurală diversificată (agricultură, silvicultură, agrement și amenajări, energie regenerabilă, proprietăți), în timp ce interesul lui Povlsen stă în principal în natură și reeducare.

j) S-a sugerat, de asemenea, că ar trebui să fie o condiție pentru achiziția de terenuri în Scoția de către persoane juridice care sunt înregistrate într-o țară a UE (LRRG, 2014). Conform *Research on interventions to manage land markets and limit the concentration of land ownership elsewhere in the world* (Scottish Land Commission, 2018), acest lucru se datorează parțial motivelor de trasabilitate și responsabilitate în interesul public și parțial ca o măsură de prevenire a fraudei fiscale și a evaziunii fiscale (deși nu au fost citate exemple în acest sens). În același raport se menționează că „motivațiile non-economice (în special recrearea) pot depăși motivele economice pentru achiziționarea de terenuri.

Mai târziu, însă, raportul notează că în Europa Centrală și de Est, o preocupare importantă a fost fragmentarea terenurilor, mai degrabă decât comasarea. „Fragmentarea are efecte negative asupra pieței funciare prin creșterea costurilor de negociere și informare și reducerea performanței la fermă” (citând J. Loughrey et al., *Inegalitatea dimensiunilor terenurilor agricole în Europa de Vest*, 2016).

k) Trebuie menționat faptul că multe dintre problemele ariilor marginale din zona montană se găsesc și în sierrele spaniole, unde, totuși, modelul de așezare găsit în Highland Scoția a fost absent încă din istorie. Practic, multe discuții despre proprietatea pe scară largă din Spania au avut tendința de a ignora distincțiile dintre sierra, dehesa și câmpiña și de a-și asuma disponibilitatea potențială a irigațiilor. Cu toate acestea, în realitate, rolul crucial din viitor al acestor zone marginale este probabil să fie contribuția lor la politica de mediu (și în special climatică): menținerea acoperirii solului, menținerea și creșterea acoperirii copacilor și protejarea biodiversității.

Politica de scară din Franța

(1) SAFER în Franța

SAFER au fost înființate în fiecare departament în 1960 prin Legea 60/808, ca parte a dispozițiilor mai extinse ale Codului Rural instituit în anii 1958-1962. SAFER operează prin faptul că are un drept de preempțiune (dar nu un drept de cumpărare obligatoriu) în cazul unui transfer cu titlu de onoare (à titre onéreux), care le permite să înlocuiască un cumpărător sau un chiriaș la alegere într-o anumită tranzacție. Cu toate acestea, SAFER-ul nu poate să prezică situația în care un arendator își cumpără terenul de la proprietar sau o situație în care arendatorul decide să predea terenul, iar proprietarul decide apoi să-l exploateze singur (indiferent dacă lucrează el însuși sau are un contractant) sau cazul unei companii, unde se transferă mai puțin de 90% din valoarea acțiunii. În mod evident, în acele circumstanțe în care SAFER poate interveni, tranzacțiile pot urma un proces de „negociere pe cale amiabilă”, dar procedura de preempțiune există ca o putere de retragere în mâinile SAFER. Deși SAFER (și cumpărătorul înlocuitor al acestora) ar trebui să corespundă prețului convenit, SAFER poate să facă apel la instanță împotriva prețului de vânzare convenit anterior. Cu toate acestea, proprietarul poate retrace proprietatea dacă acesta nu este de acord cu condițiile oferite de SAFER.

Surfaces Minima d'Installation (SMI), din 2015 înlocuite de Surfaces Minimales d'Assujettissement (SMA) au fost înființate (adesea pe zone) în cadrul fiecărui departament pentru polyculture-elevage și pentru culturi de specialitate individuale (de exemplu, pentru polyculture-elevage în Vienne, 25 ha în zone de plain și 34 ha în zona defavorizată), cu un SMA național implicit de 12,5 ha, fixat de arrêté ministerial în 2015, înlocuind SMI național implicit anterior din 1985. De atunci, SMA-urile locale au fost înființate de către arrêté de Préfet din fiecare departament.

SMI / SMA au fost considerate dimensiunea minimă pentru un cuplu tânăr care să desfășoare activități agricole și au fost baza pentru statutul social al fermierului. În ceea ce privește vânzarea (sau încetarea unei arende) a unei ferme mai mari decât de două ori dimensiunea SMI / SMA, SAFER-ul are un drept de preempțiune exercitabil în favoarea unui fermier ales de către cei care au o fermă sub această dimensiune. Această limită superioară este fixată din 1999 în raport cu Unité de Référence (UR), care este de obicei de două ori mai mare decât SMI / SMA (de exemplu, 50 ha în zona de plaine a Viennei), deși relația dintre concepte este variabilă conform *departament*, întrucât în Eure, SMI / SMA pentru *polyculture-elevage* este de 38 ha, UR este de 90 ha, dar nivelul sub care pot fi exercitate drepturile de preempțiune este de 3 x SMI, adică 114 ha (arrêté 17 juin 2014, sfaturi despre Chambre d'Agriculture, site-ul web). Înainte de 2015, SAFER trebuia să achiziționeze toate proprietățile sau niciuna din acestea și nu putea să achiziționeze pădure, dar aceste restricții au fost eliminate. În prezent, este o problemă de dezbătut dacă trebuie să li se ofere capacitatea de a achiziționa acțiuni într-o companie.

Recenziile decenale agricole, de ex. 1979-1980 și cel mai recent 2009-2010, reprezintă o sursă importantă de date de la departament, din care se poate calcula media de suprafață agricolă utilitară (SAU). Pentru a da exemple de SMA-uri pentru *polyculture-elevage* în 2016 (cu excepția cazului în care se prevede altfel) în raport cu SAU-uri medii la 2010:

	<u>SML/SMA în ha</u>	<u>Media SAU în HA (2010)</u>
Aisne	10 sau 19 (în functie de zona)	97
Allier	20	88
Aube	17,5	71
Cher	32 (SMI în 2008)	114
Eure	38 (SMI în 2014) (UR90)	75
Eure-et-Loir	16,5	104
Loir-et-Cher	16	84
Loiret	30 (UR92)	93
Maine-et-Loire	10	56
Nord	10 or 12,5 (în functie de zona)	53
Oise	15 or 18,65 (în functie de zona)	110
Orne	15 or 21 (în functie de zona)	67
Pas-de-Calais	18, 20, 25 (în functie de zona)	69
Saone-et-Loire	10,12,13 or 15 (în functie de zona)	67
Sarthe	12	70
Seine-		
Maritime	24 (UR 50)	61
Seine-et-		
Marne	20	128
Somme	12,14,16 or 17 (în functie de zona)	86
Yonne	15	98
Yvelines	20	94

Cu toate acestea, cifrele SAU pot masca întreprinderile de exploatare mai mari din zonele de îngrijire a culturii de cereale, de ex. Picardie, Île-de-France, Centru. Este clar că există un model recunoscut în agricultură la scară mai mare (definitiv), de exemplu, „Des exploitations toujours plus grandes” (Picardie), „capacitate agricolă, efectul major de exploatare” (Cher), „Les grandes exploitations deviennent majoritaires” (Loiret). (Sursa: Agreste). Acest model decurge în principalele economii de scară în agricultura arabilă. Echipamentele moderne sunt mai mari și mai costisitoare și trebuie să fie dislocate pe scară largă sau mai mult timp în SMA. Acest lucru poate face intervenția SAFER imposibilă, deoarece nu este funcția lor aceea să ajute întreprinderile cu costurile lor fixe.

Dezbaterea politică este, de obicei, cuplată în termeni precum „la lutte contre l'accapement des terres agricoles” și „préservation des terres agricoles”. În martie 2017, Consiliul Constituțional a eliminat două clauze ale unei propuneri de lege care ar fi permis SAFER-urilor să împiedice transferul participațiilor majoritari în societăți proprietare de ferme (2017/748 DC du 16 mars 2017).

O serie de critici au fost aduse SAFER, inclusiv faptul că și-au pierdut din vedere obiectivele inițiale (Cour des comptes, 2013), că ar trebui să se concentreze în a ajuta noii intrați în agricultură (în 2012, din 88.000 ha subiect de retrocesiune de către SAFER, doar 2.761 ha au fost în legătură cu intrarea tinerilor fermieri în agricultură). Procedurile lor de alocare a terenurilor nu au adesea transparență. Prin faptul că profită de scutirea de drepturi de înregistrare acordate pentru a facilita instalarea tinerilor fermieri, au reușit să-și dezvolte rolul de intermediar și să primească comisioane de ordinul a 5% și, iar în unele cazuri să obțină un profit de 8% (SAFER Aquitaine-Atlantique), cu bonusuri pentru salariați (adesea, foarte bine plătite) (Cour des comptes, Wikipedia), în ciuda faptului că sunt organizații non-profit, acestea devin astfel jucători pe piața funciară. Totuși, SAFER impune în mod clar un cost de tranzacție vânzătorului / proprietarului și împiedică capacitatea proprietarului de a gestiona propria lui proprietate (de exemplu, prin comasarea fermelor luate în arendă). Proprietarul de teren care dorește să cumpere societatea fermierului care vrea să iasă la pensie și îi plătește arenda, adaugând ferma la propria exploatare agricolă, este subiect de discriminare. *Statutul fermierului* a fost descris ca *une prison pour les propriétaires* (Josiane Béliard, SNPR, 2019). Mai mult, un tânăr fermier care renunță la agricultură este încurajat să vândă, mai degrabă decât să-și păstreze investiția în teren și să întocmească altă afacere sau să negocieze condiții mult mai flexibile. Se pare că înțelegerea SAFER a viabilității economice rămâne mult în urma realității. De asemenea, din moment ce Franța a avut cea mai mare pondere (la 19,2 la sută) din emisiile de GES ale UE din CH4 din categoria 3.A.1 (fermentație enterică de la bovine) în 2017 a prezentat una dintre cele mai mici reduceri comparate cu anul 1990 (9%), SAFER ar putea împiedica o reducere a emisiilor din cea mai importantă categorie agricolă (comparați Germania, cu 14,8% din emisiile 3.A.1 în 2017, dar o reducere de 28% la nivelurile din 1990).

În noiembrie 2018, grupul SAFER a emis o declarație publică intitulată *Contribution ... aux réflexions sur le foncier*, solicitând ca proprietatea imobiliară (*foncier*) să fie plasată „sub protecția (*sauvegarde*) Națiunii” și crearea unui singur punct de vânzare auto-administrat (*un guichet unique géré par le Safer*), cu supraveghere asupra tuturor întreprinderilor terestre (*contrôler l'ensemble des projets d'exploitation*), pe motiv că statul trebuie să poată interveni și poate contesta potențialul tuturor acestor afaceri (*de pouvoir intervenir sur tout projet d'exploitation et de pouvoir éventuellement s'y opposer*) și de a reglementa

toate piețele (*contrôler l'ensemble des marchés immobiliers et mobiliers*). Grupul SAFER a afirmat că sistemul de drepturi de preempțiune pe care îl operează moralizează piața imobiliară (*les droits de préemption des Safer ont fait la preuve de leur utilité et efficacité pour moraliser le marché du foncier*) și a insistat că reglementarea ar trebui să se bazeze pe trei axe: transparența tuturor piețelor imobiliare, controlul țintit al piețelor și prețurilor și orientarea piețelor în favoarea obiectivelor politicii publice. SAFER a susținut că 62% din suprafața terenurilor era administrată de companii și a regretat că vânzarea părților companiilor nu a fost reglementată (adică nu este supusă sistemului de preempțiune operat de SAFER), insistând că încurajarea agriculturii profesionale presupune o definiție juridică a fermierului (*définir le statut juridique de l'exploitant*).

Mai recent (2019), a fost anunțat că va exista o nouă lege care reglementează piața imobiliară la începutul anului 2022. Președintele FNSAFER a fost citat și a spus că întreaga piață trebuie reglementată, inclusiv acțiunile și munca de specialitate (*l'ensemble du marché doit être régulé, y compris les parts sociétaires et le travail à façon*) și că întreprinderile care lucrează pe suprafețe mari de peste 1.000 ha nu gestionează terenul, ci îl "de-gestionează" (*quand des entreprises travaillent sur 1,000, 2,000 voire 12,000 hectares en région Centre, vous n'aménagez pas le territoire, vous le déménagez*).

O publicație recentă, Frédéric Courleux, *Réguler les marchés fonciers agricoles: les principaux arguments économiques* (Agriculture Stratégies, noiembrie 2019), expune teoria din această perspectivă. *La législation foncière vise précisément à garantir la coexistence harmonieuse des différents ayants droit*. Acest lucru presupune un „pachet” de drepturi: *le concept de faisceaux de droits s'applique particulièrement bien aux terres agricoles, surtout en France où les droits du fermier sont clairement établis et coexistent avec ceux du propriétaire*. Cu alte cuvinte, *avec le statut du fermage, notre régime foncier agricole s'éloigne assez largement du modèle de la propriété privée absolue*. Argumentul economic potrivit căruia acest acces pentru handicapuri la credit este respins: *les protections accordées aux fermiers leur ont donné une stabilité quasiment équivalente à la propriété*. Deși, desigur, acest lucru nu poate fi decât costul proprietarului, se susține că, *si les régulations du foncier limitent les prérogatives des propriétaires, c'est en premier lieu pour donner aux fermiers les conditions propices pour entreprendre et investir*. Într-adevăr, ni se spune că *le contrôle des loyers de la terre d'oeuvre depuis 1945 est un facteur d'autant plus positive pour la compétitivité de l'agriculture française que plus de 63 pour cent des terres sont en location*. Mai mult, prețul terenurilor este mai mic în Franța, deoarece dincolo de Rin a existat o capitalizare a subvențiilor PAC. Inevitabil, concluzia acestui argument este: *La crise agricole actuelle n'est pas la conséquence d'une régulation des marchés fonciers qui aurait empêché l'expression des économies d'échelle en agriculture. On the contrary, la politique foncière agricole ne saurait par porter le chapeau des errements d'une politique agricole commune (PAC) La régulation des marchés fonciers organise une sorte de réforme agraire permanente à la base du mode d'organisation de la production agricole de type familiale*. Modul în care „conviețuirea armonioasă” depinde de discriminarea față de proprietar și apoi necesită bani publici pentru a o susține a fost rareori exprimat mai clar.

V. Diversificarea și multifuncționalitatea.

Proprietatea este fundamentală pentru un răspuns al managementului care să permită moșiei să acționeze ca o platformă pentru agricultură, silvicultură și conservare și politică climatică și, în același timp, ca platformă pentru întreprinderile mai mici din economia rurală. Aceste întreprinderi pot fi ferme tradiționale luate în arendă, dar pe măsură ce diversificarea continuă, acestea depind de obicei de reutilizarea clădirilor agricole și a cabanelor. Astfel, moșia trece de la un obiectiv pur agricol sau agricol și forestier la un rol mai larg într-o economie rurală mai largă.

Următoarele exemple sunt oferite, deși în cele mai multe cazuri sunt tipice:

- 1) Holkham: 25.000 acri (8.000 a. lucrați manual, inclusiv 2.000 a. iarbă, 11.000 a. între 15 fermieri locatari, 2.000 a. pădure, 4.000 a. NNR)
 - a) Angajare directă a 220 de persoane (290 în sezonul de „vară”, unele semi-pensionate).
 - b) Publicul ca parte a modelului de afaceri.
 - c) Îmbunătățirea fertilității în urma rotației cu 6 căi (de exemplu, orz de iarnă, rapiță oleaginoasă, grâu, sfeclă de zahăr, orz de primăvară, cartofi; poate să includă și iarbă)

Proprietatea ca platformă pentru întreprinderile mai mici: valorificarea fermelor luate în arendă (reservoirs); activități de acces public / turism, inclusiv hotel, loc de rulote, mers pe jos, observarea păsărilor; Longlands, conversie de 2 Mln de lire sterline pentru clădiri ferme redundante în birouri (7 întreprinderi, una angajând 70 de persoane, celelalte 6 angajând 30); 290 de căsuțe (285 de chiriași rezidenți).

- 2) Blenheim: 10.900 acri, din care 25% sunt crescute direct în mână și 60 la sută de opt ferme de chiriași, cu 15% silvicultură, cu activități suplimentare și proprietăți rezidențiale.
- 3) Buccleuch: aproximativ 219.999 acri în sudul Scoției, inclusiv terenuri lucrate manual, ferme luate în arendă, silvicultură, turism, proprietăți rezidențiale și energie regenerabilă. În plus, la Boughton (Northamptonshire), 11 500 de acri, inclusiv 4.000 de acri de teren lucrat manual, nouă ferme de 350-900 de acri fiecare și 2.300 de acri forestieri).
- 4) Ford și Etal: 15.000 acri, cu 30 de exploatații agricole înregistrate pentru 18 chiriași și / sau fermieri contractori, cuprinse între 10 ha și 900 ha; 193 proprietăți rezidențiale; 31 chiriași comerciali microbusiness; 120 de angajați ai moșiei, chiriașilor și altor afaceri; numere importante de vizitatori din turism.
- 5) Proprietatea Esterházy (Austria). Silvicultură 22.400 ha (pădure înaltă 15.900 ha și 6.500 ha coppice), animale sălbatice și zone umede (Neusiedler See) 16.000 ha (8.400 ha stuf), agricultură 5.600 ha (agricultură organică în condiții de precipitații scăzute, 2.200 ha, 15 angajați), patrimoniu istoric construit (Eisenstadt, Forchtenstein).
- 6) Moșia Galina Peycheva-Miteva (Bulgaria). Acesta este un bun exemplu de diversificare de către un proprietar energetic. Viță de vie 60 ha, lavandă 40 ha, trandafiri 10 ha, coriandru (bio) 100 ha, lucerna (bio) 100 ha, grâu 89 ha, orz 78 ha, floarea soarelui 110 ha, amestecuri de iarbă (bio) 200 ha, ciulin de lapte 54 ha, bumbac 10 ha.

- 7) Kálnoky (România), citată deja.
- 8) Degenfeld, Tokaj (Ungaria). Afacere cu vinuri și conac de familie.
- 9) Castello di Reschio (Italia). Au abandonat fermele și le-au convertit în cazare pentru vacanță.
- 10) Dehesa de Los Llanos (Spania). Cereale, lucerna, unele irigate, dar 30 la suta toamna rotativă (pe pământuri mai sărace), dehesa, lavandă, măslina, viță de vie, maci, energie regenerabilă (panouri solare), producția de brânză Manchego (60 de angajați).
- 11) Sannarp (Suedia). Silvicultură, agricultură (cereale, iarbă, leguminoase, amestecuri de nectar pentru insecte), energie regenerabilă, 12 case închiriate (rezidențial și vacanță)
- 12) Heerlijkheid Mariënwaerd (Țările de Jos).
- 13) Landgoed Middachten (Țările de Jos).
- 14) Bistorf-Nordsteimke (Woldsburg, Germania)

VI. Concluzii și Recomandări: Integrarea Economiei, a Mediului și a Societății

Se va vedea că aplicarea (și în cele mai multe cazuri în introducerea recentă) măsurilor restrictive pe piața funciară este acum răspândită. Utilizarea **drepturilor de preempțiune** (inclusiv privilegiile în favoarea cumpărătorilor locali) este cea mai frecventă (Franța, Ungaria, România, Bulgaria). Criticile principale în acest sens sunt lipsa de transparență și pierderea (necompensată) libertății de gestionare de către proprietar. În mod fundamental, încercarea de a folosi drepturile de preempțiune ca măsură socială într-o economie rurală în schimbare implică un model intrinsec „social” pentru Politica Agricolă și menține fermele sub nivelul de viabilitate, implicând totodată o lipsă fundamentală de diversificare economică în sectorul rural. Acest lucru este legat de dezbaterea „auto-agricultură”: un agricultor „autentic” este perceput, nu în termeni de persoană angajată într-o activitate agricolă realistă, ci ca cineva „legat” de pământ, o perspectivă adesea profund neatractivă pentru tineri din cauza anacronismului său evident. Cu toate acestea, nu s-a sugerat că forța de muncă, în sine, ar trebui să aibă o protecție echivalentă: în schimb, ea este de obicei redistribuită în timp în economia rurală, așa cum s-a întâmplat, de exemplu, în Marea Britanie și Germania. **Cerințele pentru calificarea în agricultură** sunt considerate în mod corect inutile de către autorii achiziției de terenuri agricole în dreptul UE, în cazurile în care se poate asigura că terenurile vor fi corect cultivate. Practic, ei fac discriminare împotriva dreptului de proprietate și introducerea capitalului exterior.

În cazul în care există aceste cerințe, standardul de cunoștințe solicitate nu este considerat în sine rezonabil. O restricție de vânzare sau deținere de către persoane juridice (Ungaria, Bulgaria) sau alte restricții generale (România) este deschisă obiecțiilor menționate deja de *Acquisition of Farmland and EU Law*, iar în contextul proprietății familiale este considerată pe scară largă o ingerință nejustificată în capacitatea familiei de a-și gestiona propriile afaceri printr-un singur vehicul legal. **Plafoanele de achiziție** (Ungaria, Polonia,

Lituania, posibil România, în practică Franța) sunt răspândite și sunt deschise criticii potrivit căreia acestea sunt stabilite la niveluri arbitrare.

Deși este înțeles că problema fermierului din zonele rurale și viitorul dezvoltării comunităților rurale ar trebui să ne îngrijoreze, diagnosticul este retrogresiv. Soluția noastră nu este aceea de a ajuta fermierul mic să fie puțin mai mare, dar să devină legat de pământ. Este vorba despre redistribuirea micilor fermieri într-o economie rurală mult mai largă, să își poată păstra proprietățile dacă doresc, dar cu niște condiții care îi va ajuta să gestioneze terenul mult mai eficient. Problemele au fost recunoscute în anii '60 de la Dr. Sicco Mansholt.

Prin majoritatea Europei de Est și Centrale, restituirea și privatizarea nu au fost realizate în perioadele de tranziție negociate în Tratatul de aderare. Procesul de normalizare trebuie acum finalizat într-un interval de timp realist.

Între timp, plățile PAC în noile state membre rămân la un nivel mai scăzut din motive bugetare și economice mai largi. Fără finalizarea restituirii și privatizării, rămâne dificil să ne gândim la ce bază ar putea fi realizată convergența.

În același timp, este recunoscut faptul că marilor companii agricole care se concentrează pe agricultură le lipsește gradul de diversificare adesea întâlnit pe proprietăți tradiționale mai mari din Regatul Unit, Germania și Scandinavia.

Obiectivele Politicii Agricole trebuie să includă o gamă mai largă de acțiuni, inclusiv:

Politica Climatică: Sechestrare, Înlocuire și Construirea Rezilienței

Forestier

Biodiversitate

Peisaj

Diversificarea Economiei Rurale

În acest fel se pot atinge și obiectivele sociale.

VII. Scurtă Biografie

Acquisition of Farmland in European Union Law (European Commission, 2017)

Ambrušová, L., Forest Land Ownership Change in Slovakia (European Forest Institute, Vienna, 2015)

Átlátszó Erdély (12 Nov 2019)

Budzinowski, R. and A. Suchoń, 'Purchasing and renting agricultural land in Poland: Legal

framework and practical issues', Journal of Rural Law (henceforth JRL, 3 (2017)

Courleux, Frédéric, Réguler les marchés fonciers agricoles: les principaux arguments économiques

(Agriculture Stratégies, 2019)

Franco, J.C. and S.M. Borrás (eds), Land Concentration, Land Grabbing and People's Struggles in

Europe (TNE, Amsterdam, 2013)

Glass, J. et al., Lairds, Land and Sustainability: Scottish perspectives on upland management

(Edinburgh, 2013)

Hartvigsen, Morten, Land Reform in Central and Eastern Europe after 1989 and its outcome in the

form of farm structures and land fragmentation (Orbicon, 2013)

Hindle, R. et al., Economic Contribution of Estates in Scotland: An economic assessment for Scottish

Land and Estates (Edinburgh, 2014)

Jager, L. et al., Forest Land Ownership Change in Hungary (Vienna, 2015)

Jakubowska, Longina, Patrons of History: Nobility, Capital and Political Transitions in Poland (2nd ed., London and New York, 2016)

Kay, S., Land Grabbing and Land Concentration in Europe (TNI, Amsterdam, 2016)

Kay, S. et al., Extent of Farmland Grabbing in the EU (DG Internal Policies, 2015)

Krajter Ostoić, Silvija, Forest Land Ownership Change in Croatia (Vienna, 2015)

Krč, Janez et al., 'Slovenia', in Forest Land Ownership Change in Europe (2015)

Lawrence, Anna and Alina Szabo, Forest Restitution in Romania (Environmental Change Institute, Oxford, 2001)

Lobkowicz, Prince Johannes, 'Restitution and Restoration in the Czech Republic' (address at CILANE Congress, Malta, 2011)

Loughrey, J. et al., Inequality of Farmland Size in Western Europe (2016) McKee, A. et al, 'The Scottish Private Estate', in Franco and Borrás (2013)

Medarov, G., 'Land concentration, land grabbing and land conflicts in Europe: The case of Boynitsa in Bulgari', in Franco and Borrás (2013)

Miller, Leland Rhett, Land Restitution in Post-Communist Bulgaria (European Policy Network, 2002)

Mizaraitė, D. and S. Mizaras, Forest Land Ownership Change in Lithuania (Vienna, 2015)

Naszkowska, Krystyna, in *Oko Press* (5 Dec 2017)

New York Times (4 Nov 2019)

Nichiforel, L. et al., Forest Land Ownership Change in Romania (Vienna, 2015)

Paffrath, Constanze, *Macht und Eigentum: Die Enteignungen 1945-1949 im Prozeß der deutschen Wiedervereinigung* (Cologne, 2004)

Raisz, A., 'Topical issues of the Hungarian land-transfer law: Purchasing and renting agricultural land, legal framework and practical problems', *JRL*, 3 (2017)

Research on interventions to manage land markets (Scottish Land Commission, 2018)
Romania Insider (25 Oct 2019)

Schellhorn, Martina, *Heimat Verpflichtet: Märkische Adlige, eine Bilanz nach 20 Jahren* (Brandenburgischen Landeszentrale für politische Bildung, 2012)

Short report of the main facts of forestry in Hungary (NEBIH, 2013)

Stacherzak, A., et al., 'State interventionism in agricultural land turnover in Poland',

Sustainability, 11 (2019)

Stoyanov, Kiril, 'Short Introduction of the Land Consolidation Status Quo and its Impact on the

Rural Development' (April, 2018)

Swinnen, Johann G.M. and Liesbet Vranken, *Land and EU Accession: Restrictions by New Member*

States on the Acquisition of Agricultural Real Estate (CEPS, 2009) Szocs, B. et al., *Land Grabbing in Romania* (Eco Ruralis, 2015)

Verdery, Katherine, 'The Elasticity of Land: Problems of Property Restitution in Transylvania', *Slavic Review*, 53 (1994)

Verdery, Katherine, 'Seeing like a Mayor, or how local officials obstructed Romanian land restitution', *Ethnography* (2002)

Verdery, Katherine, *The Vanishing Hectare* (Cornell, 2003)

Vilkriste, L. and Z. Zalite, *Forest Land Ownership Change in Latvia* (Vienna, 2015)

Yancheva, C. et al., 'Agri-land management in Bulgaria: Current legal state of play regarding tenure', *JRL*, 3 (2017)

Pentru informații suplimentare vă rugăm să îi contactați pe:

Mr Michael Sayer: msayer@sparhamhouse.com

Mrs Emmanuelle Mikosz: emmanuelle.mikosz@elo.org