

DEPARTAMENTUL DE STUDII PARLAMENTARE ȘI POLITICI UE
DIRECȚIA STUDII ȘI DOCUMENTARE LEGISLATIVĂ

REGLEMENTĂRI PRIVIND ARENDAREA ÎN STATE MEMBRE ALE UNIUNII EUROPENE

studiu documentar

aprilie 2023

Lucrările elaborate în cadrul Direcției studii și documentare legislativă au caracter documentar și nu reprezintă punctul de vedere al Camerei Deputaților.

Documentele legislative oficiale au fost consultate în limba de origine, iar traducerea informațiilor relevante selectate nu reprezintă o traducere oficială, fiind furnizată ca un mijloc de înțelegere a unui document original, scris în altă limbă.

Baza de date cuprinzând totalitatea studiilor elaborate de Direcția studii și documentare legislativă poate fi accesată prin intermediul paginii de Intranet a Camerei Deputaților la adresa:

<http://www.cdep.ro/infoparl/dip.studii?par1=2021>

Documentare și sinteză: Virgilia Ioan

Consilier parlamentar - Direcția studii și documentare legislativă
Palatul Parlamentului, str. Izvor nr.2-4, sect.5, București

Tel: 021.316.03.65; 021.414.13.50/ 51, Interior 1350/1349, camera 5070

E-mail: doc@cdep.ro

CUPRINS

INTRODUCERE	4
BELGIA.....	6
BULGARIA	8
DANEMARCA.....	10
FRANȚA	11
GERMANIA.....	13
ITALIA.....	15
POLONIA.....	17
SLOVACIA.....	19
SPANIA.....	22
ȚĂRILE DE JOS	25
WEBOGRAFIE	27

INTRODUCERE

Datele și informațiile din prezentul material documentar sunt sintetizate din Raportul tehnic – *Agricultural land market regulations in the EU, 2021*¹ – realizat de Centrul Comun de Cercetare al Comisiei Europene ([JRC](#)), în scopul de a oferi un suport științific solid pentru procesul de elaborare a politicilor europene.

Statele membre ale Uniunii Europene au adoptat diverse reglementări care stabilesc condiții și restricții privind tranzacțiile cu terenuri agricole – vânzare, cumpărare, închiriere. Legislațiile naționale care reglementează tranzacțiile cu terenuri au în vedere atingerea unor obiective precum menținerea terenurilor în folosință agricolă, menținerea populației rurale, reglementarea și monitorizarea fragmentării terenurilor, evitarea concentrării terenurilor sau consolidarea poziției fermierilor locali în raport cu investitorii străini.

Guvernele statelor membre au adoptat o gamă vastă de măsuri, care servesc unor scopuri precum protecția chiriașului, protecția proprietarului-cultivator, protecția proprietarului și prevenirea fragmentării. Primul set de măsuri vizează protejarea accesului chiriașului la terenuri și include reglementări care impun o durată minimă a contractului de închiriere, prețuri maxime de închiriere, reînnoirea automată a contractului de închiriere, condiții de reziliere a contractului de închiriere și drepturi de preemțiune pentru chiriași. Al doilea grup de măsuri (pentru a proteja proprietarul-cultivator) include reglementări privind prețurile maxime de vânzare, drepturile de preemțiune pentru fermierii vecini și suprafața maximă care poate fi tranzacționată. Aceste măsuri favorizează, de obicei, proprietatea asupra terenurilor de către cultivator și, prin urmare, descurajează cumpărarea terenurilor de către investitorii care nu sunt interesați de agricultură. Cel de-al treilea grup de măsuri (de protecție a proprietarului) include măsuri de protecție a proprietarului care nu este fermier. Acestea cuprind reglementări privind prețurile minime de închiriere și durata maximă de închiriere, astfel încât proprietarii să poată închiria relativ ușor și mai avantajos terenul unui alt chiriaș (un chiriaș care plătește o chirie mai mare sau care are mai multă grijă de teren). În cele din urmă, ultimul grup de măsuri (de prevenire a fragmentării) include reglementări privind dimensiunile minime ale parcelelor și drepturi de preemțiune pentru coproprietari.

Adoptarea și punerea în aplicare a reglementărilor privind piața funciară agricolă intră în competența statelor membre UE. Nu există o legislație specifică (secundară) a UE care să reglementeze tranzacțiile de pe piața funciară. Cu toate acestea, achiziția de terenuri agricole trebuie să respecte principiile de liberă circulație care guvernează funcționarea pieței interne a UE. Mai exact, tratatele UE interzic impunerea de restricții asupra liberei circulații a capitalurilor, una dintre cele patru libertăți fundamentale ale

¹ Vranken, L., E. Tabeau, P. Roebeling, P. Ciaian with contributions from country experts, *Agricultural land market regulations in the EU Member States*, EUR 30838 EN, Publications Office of the European Union, Luxembourg, 2021, ISBN 978-92-76-41990-7, doi:10.2760/86127, JRC126310, <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC126310>

pieței interne a UE. Tratatul UE recunoște, în același timp, natura diversă a terenurilor agricole și permite impunerea de restricții asupra investițiilor străine, dacă aceste restricții sunt proporționale cu protejarea unor interese publice legitime, inclusiv, de exemplu, conservarea comunităților agricole, dezvoltarea și menținerea unei agriculturi durabile sau prevenirea speculei cu terenuri. În plus, jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene legitimează acest mod de acțiune. Cu toate acestea, trasarea unei linii de demarcație între o protecție proporțională și una disproporțională a intereselor publice nu este întotdeauna clară și reprezintă o provocare pentru mai multe state membre.

Contribuția la dezbaterile privind investițiile străine în terenurile agricole a fost obiectivul unei [Comunicări interpretative a Comisiei privind achiziția de terenuri agricole și legislația UE, JO 2017/C 350/05, din 18.10.2017](#), care se referă la beneficiile și provocările investițiilor străine în terenurile agricole. Comunicarea nu numai că a răspuns solicitării Parlamentului European de a publica orientări cu privire la modul de reglementare a piețelor de terenuri agricole în conformitate cu dreptul UE, ci a urmărit *să informeze dezbaterile privind investițiile străine în terenurile agricole, să ajute statele membre care sunt în curs de a-și consolida legislația, precum și să contribuie la promovarea unei difuzări mai largi a celor mai bune practici în acest domeniu complex*.

Potrivit [Eurostat - Agricultural land prices and rents, 2023](#), nu toate terenurile sunt deținute de fermierii care le lucrează. Mulți fermieri își închiriază terenurile, fie pe termen scurt, fie pe termen lung. Costul închirierii terenurilor este un alt factor de care agricultorii trebuie să țină cont în activitatea lor. Ca o oglindă a variației prețurilor terenurilor arabile, prețurile anuale de închiriere a unui hectar de teren agricol (media pentru terenuri arabile/pășuni permanente) variază, de asemenea, în mod semnificativ de la o țară la alta, dar și de la o regiune la alta.

Chiria pentru un hectar de teren arabil și/sau de pășune permanentă a fost cea mai ridicată în Țările de Jos (836 EUR/ha în 2021), urmată de Danemarca (547 EUR/ha) și Grecia (459 EUR/ha). Potrivit datelor din 2020, Italia s-a numărat printre țările cu cele mai ridicate chirii pe terenuri (837 EUR/ha). Prețurile de închiriere a terenurilor agricole în 2021 au fost cele mai mici în Slovacia (62 EUR/ha), Croația (74 EUR/ha), Malta și Letonia (ambele 83 EUR/ha).

La nivelul regiunilor, chiria pentru un hectar de teren agricol a fost cea mai ridicată în 2021 în regiunea olandeză Flevoland (1721 EUR/ha), urmată de Insulele Canare din Spania (1119 EUR/ha) și de Attiki din Grecia (927 EUR/ha). Conform datelor din 2020, Venezia Giulia din Italia (1714 EUR/ha) se număra printre regiunile cu cele mai mari chirii; în schimb, cele mai mici au fost în Mellersta Norrland și Övre Norrland (ambele 25 EUR/ha) din Suedia, urmate de Východné Slovensko (42 EUR) din Slovacia.

Printre țările UE care au raportat prețuri de închiriere specifice pentru terenurile arabile și pentru pășunile permanente, închirierea pășunilor permanente a presupus întotdeauna costuri mai mici decât închirierea terenurilor arabile. Chiria pentru un hectar de pajiști permanente în 2021 a variat de la un minim de 39 EUR în medie în Slovacia la 337 EUR în medie în Irlanda, în comparație cu prețurile de închiriere pentru terenurile arabile care au variat între 79 EUR și 466 EUR în aceleași două țări.²

BELGIA

Reglementările privind închirierea se aplică bunurilor imobile care, din momentul în care chiriașul intră în posesia lor (la începutul sau pe parcursul perioadei de închiriere), pot fi utilizate de către chiriaș în principal în activități agricole. „Activitate agricolă” înseamnă exploatarea comercială a proprietății imobiliare în scopul producerii de produse agricole destinate în principal vânzării. Cu toate acestea, nu este necesar ca producția agricolă să fie o ocupație principală. Utilizarea unei parcele de teren pentru producția de alimente pentru uz personal nu intră sub incidența reglementărilor privind închirierea. „Afaceri” implică o operațiune economică, desfășurarea unei activități reglementate și prezența unui minim de echipamente de operare adecvate. Aceasta exclude o serie de alte utilizări specifice, cum ar fi închirierea pentru îngrășarea industrială sau creșterea animalelor în mod independent de o fermă, precum și contractele de cultivare (contractul în temeiul căruia un operator de terenuri/pășuni, după ce a efectuat lucrările de pregătire și fertilizare, atribuie unei terțe părți, contra cost, exploatarea unei anumite culturi agricole; contractul de cultivare presupune o utilizare de mai puțin de un an).

Contractele de închiriere³ au o durată minimă de 9 ani. În absența unei clauze specifice de reziliere, închirierea se prelungește automat pentru perioade consecutive de 9 ani, chiar dacă prima perioadă de utilizare efectivă a durat mai mult de 9 ani. Timp de zeci de ani, acest lucru a însemnat că, dacă nu a fost transmisă o notificare corespunzătoare de reziliere a contractului, închirierea s-a prelungit automat pentru următorii 9 ani. O schimbare importantă este că, începând din 2020, în Valonia sunt posibile doar trei prelungiri după perioada inițială de închiriere. După cea de-a treia prelungire, contractul de închiriere se va încheia. Cu toate acestea, dacă chiriașul rămâne pe teren după cea de-a treia prelungire, acest lucru va duce la o prelungire tacită, iar contractul de închiriere va continua de la un an la altul. În timpul acestei perioade de prelungire tacită, nu poate avea loc niciun transfer (privilegiat) al contractului de închiriere. Un nou instrument introdus în Valonia a fost contractul de închiriere “la sfârșit de carieră”. Acest contract de închiriere este utilizat pentru a acoperi perioada dintre sfârșitul unui contract de închiriere obișnuit (respectiv, după a

² *Agricultural land rents – stark variation across EU, 2022,*

<https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2>

³ <https://ediwall.wallonie.be/reforme-des-legislations-relatives-au-bail-a-ferme-septembre-2020-numerique-073435>

treia reînnoire) și atingerea vârstei de pensionare a chiriașului. La finalul acestui contract, locatorul va avea în mod automat libera folosință a bunului închiriat, fără ca locatarul să poată să se opună.

În plus, există și contractul de închiriere “de carieră”, în cadrul căruia un proprietar încheie cu un chiriaș un contract de închiriere până când acesta din urmă împlinește vârsta de 65 de ani, cu o durată minimă legală a contractului de 27 de ani. Prin urmare, chiriașul trebuie să aibă mai puțin de 38 de ani la momentul încheierii acestui tip de contract de închiriere. Totuși, acest contract de închiriere încetează necondiționat la împlinirea vârstei de 65 de ani și nu este posibilă reînnoirea. Pe durata contractului de închiriere pentru carieră, sunt permise subînchirierea și transferul de închiriere. Rezilierea unilaterală în această perioadă nu este posibilă. Această formulă îi oferă chiriașului siguranța unei cariere profesionale complete și îi oferă locatorului anumite avantaje în ceea ce privește chiria și impozitul pe venit. Se datorează doar impozitul pe proprietate, în timp ce venitul din contractul de închiriere de carieră nu este impozitat.

Proprietarii pot rezilia un contract de închiriere numai în anumite condiții. De exemplu, în cazul în care proprietarul sau o rudă apropiată dorește să cultive terenul, contractul poate fi reziliat cu un preaviz de 2 ani. Chiriașul poate rezilia contractul în orice moment, cu un preaviz de minimum un an.

Prețul de închiriere este convenit între proprietar și chiriaș, dar există un prag maxim de închiriere. Acest prag se bazează pe [venitul cadastral](#) și pe [coeficientul de închiriere](#), care variază în funcție de regiunea agroecologică. Venitul cadastral se bazează pe venitul anual net de închiriere care s-ar fi obținut în 1975 pentru imobilul respectiv dacă ar fi fost închiriat. Venitul cadastral este indexat anual. Coeficientul de închiriere este publicat în Monitorul Oficial al Belgiei, este stabilit de o comisie de specialitate și diferă în funcție de tipul imobilului (teren sau clădire).⁴

În cazul în care terenul agricol urmează să fie vândut, chiriașul are drept de preempțiune. Contractele de arendă sunt moștenite la decesul chiriașului sau al proprietarului: noul dobânditor al terenului moștenește contractul de arendă, dar și moștenitorul chiriașului moștenește contractul de arendă.⁵

În anumite zone, un [fond funciar](#) (organism guvernamental) are drept de preempțiune. Scopul înființării acestor entități a fost acela de a permite punerea în aplicare a politicilor și proiectelor de interes public local. Fondul funciar își poate exercita dreptul de preempțiune pentru a realiza obiectivul unui proiect de amenajare a terenurilor sau al unui proiect, plan sau program conform prevederilor [Codului de amenajare a teritoriului](#) sau pentru un proiect de consolidare a terenurilor, de conservare a naturii

⁴ <https://statbel.fgov.be/fr/themes/agriculture-peche/fermages-dans-lagriculture>

⁵ <https://agriculture-natpro.be/2019/09/02/dossier-acces-a-la-terre-comment-a-evolue-le-bail-a-ferme-en-wallonie/>

sau pentru a achiziționa terenuri care se află, în totalitate sau parțial, în zone inundabile delimitate sau în zone riverane.⁶

Prețul de închiriere a terenului agricol reprezintă suma plătită anual de chiriaș proprietarului pentru folosirea terenului în scopuri agricole.⁷ În 2021, un fermier belgian a trebuit să plătească în medie 322 EUR/ha pe an pentru închirierea terenurilor cultivate și 280 EUR/ha pentru pajiști. Într-o perioadă de 10 ani, prețul de închiriere a terenurilor agricole a terenurilor agricole a crescut cu 33%, iar cel al pajiștilor cu 21%.

Creșterea prețului este cea mai semnificativă din Flandra, la suprafețele cultivate cu 41% și la pajiști cu 25%. În Regiunea Valonă, creșterea este mai mică (+23% și respectiv +15%). Terenurile cultivate sunt închiriate cu 410 EUR/ha în Flandra față de 250 EUR/ha în Valonia, iar pajiștile sunt închiriate cu 340 EUR/ha în Flandra față de 230 EUR/ha în Valonia.

La nivel provincial, în Flandra de Vest sunt percepute cele mai mari chirii, respectiv terenuri cultivate închiriate în medie cu 490 EUR/ha și pajiști 418 EUR/ha. Aceste sume sunt de peste două ori mai mari decât sumele plătite în provincia Luxemburg, unde prețurile de închiriere a terenurilor agricole pentru terenurile cultivate și pajiști se ridică la 194 EUR/ha, respectiv, 176 EUR/ha.

BULGARIA

Toți cetățenii UE pot achiziționa terenuri agricole în Bulgaria. Cu toate acestea, persoanele fizice trebuie să fie rezidente, iar persoanele juridice trebuie să fie înființate în Bulgaria de cel puțin 5 ani pentru a putea dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole. Persoanele juridice înregistrate în temeiul legislației bulgare de mai puțin de 5 ani pot dobândi drepturi de proprietate asupra terenurilor agricole dacă asociații societății, membrii asociației sau fondatorii societății pe acțiuni au reședința în țară de mai mult de 5 ani. Fiecare modificare a dreptului de proprietate trebuie să fie atestată și înregistrată de un notar public. O parte importantă a procedurii constă în faptul că notarul public verifică și asigură legalitatea tranzacției. În plus, cetățenii statelor membre UE – agricultori independenți, care doresc să se stabilească și să locuiască permanent în Bulgaria și sunt înregistrați în urma procedurii prevăzute de [Legea privind registrul comerțului](#) – pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole (și asupra terenurilor forestiere) doar în scopul desfășurării de activități agricole. În astfel de circumstanțe, nu există nicio cerință de rezidență în momentul achiziționării terenului. În general, fermierii și coproprietarii vecini au drepturi de preempțiune pentru a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole. Această dispoziție are ca scop reducerea fragmentării proprietăților funciare.

⁶ <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/c903d5d4-482e-11ec-91ac-01aa75ed71a1/language-en>

⁷ <https://statbel.fgov.be/en/themes/agriculture-fishery/agricultural-land-renting-prices>

În Bulgaria există două tipuri de **contracte de închiriere**. Primul tip include contractele de închiriere, care au o durată minimă de un an și o durată maximă de 10 ani pentru terenurile arabile. Pentru anumite tipuri de terenuri, sunt posibile contracte de arendă pe durate mai lungi. Contractele de arendă se încheie întotdeauna în formă autentică, în fața notarului, iar înregistrarea acestora în registrul funciar este obligatorie. În plus, rezilierea contractelor de închiriere trebuie să fie înscrisă în registrele notariale. Plata chiriei este stabilită în [Legea privind contractul de arendă agricolă](#). Având în vedere că acest contract se încheie în formă autentică, acest fapt implică o modalitate destul de ușoară pentru proprietar de a obține executarea silită în cazul în care chiriașul nu plătește chiria convenită. În plus, în contractul de arendă trebuie să fie inclusă o schiță/hartă a proprietății, ceea ce asigură claritate în identificarea terenului agricol în cauză și reduce la minimum posibilitatea apariției unor litigii cu privire la întinderea proprietății. Prin urmare, condițiile contractului de arendă protejează drepturile proprietarului de teren.

Al doilea tip de închiriere include contracte de închiriere fără o durată minimă, dar cu o durată maximă de 5 ani. Acest tip de contract poate fi încheiat verbal; prin urmare, înregistrarea într-un registru funciar nu este obligatorie. O preocupare cu privire la aceste contracte de închiriere pe termen scurt o reprezintă situațiile în care s-au constatat fraude între proprietari și chiriași. Acest tip de contract poate fi manipulat destul de ușor, deoarece este dificil de urmărit și de verificat validitatea semnăturilor (dacă acestea au existat) persoanelor implicate în tranzacție. Prin urmare, proprietarii de terenuri agricole pot fi înșelați cu ușurință.

Ambele tipuri de contracte pot fi reînnoite, astfel încât închirierea efectivă poate dura perioade mai lungi, dar nu există o reînnoire automată. Chiriașii existenți au drept de preempțiune în cazul reînnoirii contractului. Contractele de închiriere nu pot fi moștenite la decesul chiriașului, cu excepția cazului în care acest lucru este stipulat chiar în contractul de închiriere.

O suprafață semnificativă de teren (aproximativ o treime din totalul terenurilor agricole, în 2015) este deținută de stat sau de municipalități. Terenurile agricole vacante din fondul funciar al statului sau al municipalităților pot fi închiriate prin licitație sau concurs. Durata contractului de arendă nu poate fi mai mare de 10 ani pentru terenurile arabile și de 30 de ani pentru culturile permanente și nu mai mică de 5 ani de activitate agricolă, așa cum se stabilește în [Legea privind contractul de arendă agricolă](#). Terenurile publice, care cuprind fonduri funciare de stat și municipale, reprezintă un instrument important pentru intervențiile pe piața terenurilor agricole din Bulgaria. Tranzacțiile cu aceste terenuri se realizează prin licitații. Terenurile de stat și municipale sunt utilizate în principal pentru a compensa foștii proprietari (persoane fizice) și pentru a facilita extinderea terenurilor agricole pentru fermierii mici și tineri.

Terenurile statului sau ale municipalității sunt uneori distribuite și localnicilor care nu dețin terenuri sau care dețin o suprafață mică de teren (adesea dobândită ca urmare a restituirii terenurilor). Acest proces este descris la articolul 20 din [Legea privind proprietatea asupra terenurilor agricole și exploatarea acestora](#). Articolul 21 din lege

stabilește prioritatea pe baza căreia sunt distribuite cu titlu gratuit terenurile: persoane angajate în activități agricole în localitatea în care se află terenul; persoanele care locuiesc permanent în localitate; profesioniști în agricultură, precum și familiile tinere care desfășoară activități agricole; persoanele expropriate pentru cauză de utilitate publică.

DANEMARCA

Terenurile agricole din Danemarca sunt deținute în principal de cultivatori sau de familiile acestora. În Danemarca, cultivarea de către proprietar și proprietatea familială sunt formele dominante de proprietate, iar protecția cultivării de către proprietar a fost și încă este menționată ca obiectiv al [Legii privind exploatarea terenurilor agricole](#).

Reglementările privind terenurile agricole din Danemarca sunt formulate în principal în legea sus-menționată și în [Legea privind proprietățile agricole](#), acte normative care acoperă toate tipurile de activități agricole. În ultimele decenii, reglementările au fost liberalizate și s-a pus mai puțin accent pe cultivarea de către proprietar. Accesul la noi tipuri de finanțare și la noi tipuri de proprietate a fost considerat necesar pentru dezvoltarea unui sector agricol competitiv. Nu mai există o limită superioară a suprafeței de teren pe care o poate deține un fermier, o cerință de calificare sau cerința ca proprietarul să administreze singur proprietatea. În plus, cerința ca proprietarul să locuiască pe proprietate a fost eliminată.

Potențialul companiilor de a deține proprietăți agricole a crescut începând din 2010. Investitorii - danezi sau străini - pot înființa o societate prin care pot achiziționa o proprietate agricolă. Persoana care îndeplinește condițiile pentru achiziționarea proprietății agricole trebuie să dețină o poziție de control în cadrul societății.

Nu este surprinzător faptul că închirierea de terenuri a devenit tot mai importantă în ultimele decenii. În 1965, ponderea terenurilor închiriate era mai mică de 10%, iar în 2020 această pondere a crescut la aproximativ 40%. Ponderea exploatațiilor agricole pe terenuri închiriate a crescut de la mai puțin de 15%, la aproximativ 50% între 1965 și 2020. Până în 2020, o exploatație agricolă se întindea, în medie, pe 190 ha de teren, din care 70 ha erau închiriate.

Reglementările generale ale pieței funciare sunt limitate. Atât piețele de închiriere, cât și cele de vânzare sunt foarte liberale în Danemarca, existând puține restricții. Cadrul de reglementare este relativ transparent și simplu de implementat, iar invocarea excepțiilor și formularea de interpretări sunt limitate.

Integrarea datelor privind persoanele fizice și persoanele juridice în sistemele publice de date din Danemarca face, de asemenea, relativ ușoară corelarea și evaluarea informațiilor necesare pentru a asigura aplicarea legislației. În plus, organizarea și integrarea puternică a fermierilor ajută la monitorizarea aplicării legislației. Este destul de dificil pentru fermieri sau pentru alți actori de pe piața funciară să nu respecte principalele norme, întrucât cei care ar avea de suferit de pe urma nerespectării pot

descoperi relativ ușor comportamente sau practici incorecte. În general, se consideră că sistemul juridic este eficient, pentru că are, pe de o parte, un efect preventiv și, pe de altă parte, desființează acordurile ilegale din acest domeniu.

FRANȚA

În Franța continentală, suprafața agricolă utilizată reprezintă 54% din teritoriul național. În 2016, existau 437.400 de exploatații agricole, cu o dimensiune medie de 63 ha. Doar 20% din suprafețele cultivate erau în proprietate, restul fiind închiriate. Din cele 80% din suprafețele închiriate, aproximativ 20% (aproximativ 16% din totalul suprafețelor utilizate) erau exploatate de parteneriate agricole sau de societăți care închiriau de la partenerii agricoli.

În Franța, orice vânzare de terenuri trebuie să fie aprobată de societățile de amenajare a terenurilor și așezărilor rurale - [SAFER](#). Rolul SAFER-urilor este de a reglementa tranzacțiile cu terenuri agricole în vederea evitării speculațiilor, de a favoriza instalarea fermierilor, în special a celor tineri, de a sprijini consolidarea terenurilor și de a favoriza protecția mediului. SAFER-urile intervin pe piețele funciare în cazul în care o tranzacție nu este în conformitate cu obiectivele și prioritățile de mai sus și pot respinge tranzacția înainte de finalizarea transferului de proprietate. Nu există un preț maxim legal de vânzare. Cu toate acestea, SAFER-urile intervin atunci când prețul cerut de vânzător este considerat prea mare pentru contextul regional dat (regiune, tip de teren) și solicită vânzătorului o scădere a prețului. Respingerea vânzărilor de către SAFER poate avea loc, de asemenea, atunci când, de exemplu, vânzarea implică dezmembrarea unei ferme. În ceea ce privește transferul de acțiuni ale unei societăți agricole, SAFER-urile pot opri un transfer de acțiuni, dar numai în cazurile în care toate acțiunile sunt vândute o dată. În cazul în care se vinde doar o parte din acțiuni, SAFER nu pot interveni, ceea ce dă naștere uneori la preocupări legate de o potențială concentrare a terenurilor.

Reglementările funciare din Franța protejează puternic chiriașii. Nivelul prețurilor de închiriere este reglementat, la fel ca și durata închirierii. Prețurile de închiriere trebuie să se încadreze într-un interval, iar prețurile minime și maxime sunt stabilite în fiecare an prin decret ministerial.⁸ Duratele minime de închiriere sunt stabilite pentru 9 ani, 18 ani sau 25 de ani.⁹

Există stimulente fiscale pentru încheierea de contracte de închiriere pe 18 ani. Închirierea anuală este posibilă numai atunci când se presupune că un succesor va prelua o fermă (închirierea anuală nu poate fi reînnoită de mai mult de cinci ori) sau

⁸ <https://www.reussir.fr/dossier/lindice-des-fermages-2021-est-sorti>

⁹ <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31643>

atunci când SAFER-urile închiriază terenuri. Când durata contractului de închiriere depășește 12 ani, acesta trebuie încheiat în formă autentică, în fața unui notar.¹⁰

Contractele de închiriere nu pot fi reziliate de către proprietari, cu excepția cazurilor în care terenul urmează să fie vândut. În acest caz, chiriașul respectiv are drept de preempțiune pentru a cumpăra terenul. La sfârșitul contractului de închiriere, acesta este reînnoit automat pentru aceeași durată. Proprietarii de terenuri au posibilitatea, de asemenea, de a rezilia contractul de închiriere numai dacă ei (sau moștenitorii lor) intenționează să îl exploateze timp de cel puțin 9 ani. În acest caz, proprietarii de terenuri trebuie să informeze chiriașul cu cel puțin 18 luni înainte de încetarea contractului de închiriere.¹¹

Contractele de închiriere sunt moștenite după pensionarea sau decesul respectivului chiriaș, adică succesorul fermei este automat noul chiriaș. Proprietarii de terenuri sunt liberi să aleagă un alt fermier chiriaș numai dacă în situația de mai sus nu există un succesor.¹²

Începând cu 2016, pot fi încheiate contracte de închiriere transferabile (*bail cessible*), în baza cărora chiriașul care iese poate alege noul chiriaș. Contractele transferabile pot dura doar 18 ani (nu 9 ani) și nu presupun reînnoirea automată.

În 2016 a fost introdus un tip suplimentar de contract de închiriere, și anume contractul de închiriere ecologică (*bail ambiental*). Acest contract poate fi încheiat doar la începutul unui nou contract sau la reînnoirea unui contract existent (un contract în curs de desfășurare nu poate fi transformat, spre deosebire de *bail cessible*). Prin acest contract, fermierul-chiriaș se angajează să aplice practici ecologice pe terenul închiriat (care urmează să fie convenite între părți); în schimb, prețul de închiriere cerut de proprietarul terenului poate fi stabilit sub prețul minim reglementat. Cu toate acestea, acest tip de contract de închiriere a fost, până în prezent, foarte puțin utilizat.

Chiriașii au drepturi de preempțiune, de asemenea statul (pentru a urbaniza terenurile) și SAFER-urile. Acestea din urmă nu pot interveni într-o vânzare de terenuri între un proprietar și un chiriaș (care are drept de preempțiune asupra terenului închiriat) dacă chiriașul cumpărător a exploatat terenul timp de cel puțin 3 ani și se angajează să îl exploateze pentru cel puțin următorii 9 ani. Există o ordine de prioritate suplimentară pentru achiziția de terenuri agricole (în afara drepturilor de preempțiune): (1) chiriașul de pe teren, (2) un tânăr fermier vecin și (3) alți fermieri vecini.

În cazul în care SAFER refuză o tranzacție deoarece prețul nu este reprezentativ pe piață, SAFER negociază cu părțile implicate în tranzacție pentru a ajunge la un acord. În cazul în care acest lucru nu este posibil, SAFER-urile au un drept de preempțiune și pot cumpăra terenul la prețul modificat. Terenul deținut de SAFER-uri este apoi vândut unui nou cumpărător sau închiriat până la vânzare. Cu toate acestea, unele tranzacții cu terenuri nu sunt reglementate de SAFER-uri din cauza faptului că acestea

¹⁰ <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31643>

¹¹ <https://www.legalplace.fr/guides/resiliation-bail-rural/>

¹² <https://jurisportail.com/bail-commercial-heritage-options-des-heritiers/>

nu sunt notificate, deși tranzacțiile sunt supuse notificării. În plus, uneori, SAFER-urile nu dispun de fonduri suficiente pentru a achiziționa terenuri în virtutea dreptului de preempțiune, ceea ce le reduce puterea de a interveni pe piața vânzării de terenuri.

Nu există nicio restricție în ceea ce privește dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole de către cetățenii din afara UE, dar există o restricție privind utilizarea agricolă a terenurilor achiziționate: cetățenii din afara UE care doresc să cultive terenul trebuie să obțină o [autorizație agricolă](#).

Terenurile aflate în proprietate publică sunt rareori vândute în Franța. Doar câteva cazuri de vânzări de terenuri publice au fost înregistrate în ultimii ani. De exemplu, în 2020-2021, a fost scos la vânzare un teren proprietate publică (teren, clădiri, fermă) în Grignon, o zonă din apropierea Parisului folosită timp de decenii de Institutul Național de Cercetare pentru Agricultură, Alimentație și Mediu (INRAE) și de [AgroParisTech](#). Procedura încă nu s-a încheiat, fiind contestată pe temeiul valorii de patrimoniu: un castel din secolul al XVII-lea, catalogat ca monument istoric, 130 de hectare de teren agricol, inclusiv o fermă experimentală, și peste 133 de hectare de pădure.¹³

În general, domeniul este destul de bine reglementat în Franța, cu excepția a două situații principale. În primul rând, este obligatoriu să se notifice SAFER-urile cu privire la toate tranzacțiile de terenuri, dar acest lucru nu se întâmplă întotdeauna; SAFER-urile nu sunt notificate cu privire la unele tranzacții (cifrele exacte nu sunt disponibile), ceea ce înseamnă că astfel de tranzacții evită intervenția SAFER-urilor. În al doilea rând, se crede că se utilizează practica informală și ilegală a [pas de porte](#) (chirie suplimentară), în special în nordul Franței (nu este disponibilă o estimare a numărului exact de tranzacții).

GERMANIA

Există diferențe mari în ceea ce privește utilizarea și proprietatea asupra terenurilor în Germania, din cauza istoriei sale geopolitice bogate. Există diferențe uriașe în ceea ce privește suprafața medie a exploatațiilor agricole la nivel de land între estul și vestul Germaniei, dar există și diferențe mari în cadrul landurilor. În partea de vest a Germaniei, ponderea terenurilor închiriate este de 56%. În unele regiuni, cum ar fi Bavaria, majoritatea fermelor sunt [ferme cu timp parțial](#) și ferme de hobby, adesea mai mici de 10 ha. În Schleswig-Holstein, în nord, aproximativ 65% din terenuri sunt cultivate în ferme mai mari de 100 ha. În partea de est a Germaniei, există ferme mult mai mari, cu suprafețe de aproximativ 244 ha. În partea de est, ponderea terenurilor închiriate este, de asemenea, mai mare decât în vest, ajungând la 69%.

¹³ <https://www.lefigaro.fr/culture/patrimoine/le-chateau-de-grignon-desaffecte-va-accueillir-des-sans-abri-pour-l-hiver-20221215>

Cele mai importante reglementări pentru vânzările de terenuri agricole din Germania sunt Legea privind tranzacțiile funciare ([GrdstVG](#)) și Legea privind utilizarea terenurilor agricole ([RSiedlG](#)).

În ceea ce privește efectele sale, reglementarea actuală a vânzărilor de terenuri este considerată ca fiind destul de liberală, dar și ambiguă în anumite privințe. GrdstVG, de exemplu, prevede că orice achiziție de terenuri trebuie înregistrată și aprobată de autoritățile locale (de obicei, comitete sau birouri la nivel de district). Aprobarea unei achiziții poate fi refuzată (art.9, GrdstVG) numai dacă:

- achiziția ar duce la o "distribuție nesănătoasă a terenurilor";
- tranzacția duce la o fragmentare neeconomică a parcelelor;
- există un dezechilibru între prețul cerut și valoarea reală a terenului.

Agricultorii beneficiază de drepturi de preemțiune, dar nu în mod direct, ci prin intermediul organizațiilor publice. În cazul în care un fermier este dispus și autorizat să utilizeze un drept de preemțiune, o organizație regională de exploatare a terenurilor trebuie să cumpere și să înregistreze mai întâi terenul. Fermierul poate cumpăra terenul de la această organizație la un preț care include, de asemenea, taxele de înregistrare și impozitul pe vânzări de terenuri plătite de organizație, de aproximativ 5%. Astfel, utilizarea unui drept de preemțiune ar presupune ca agricultorii să plătească de două ori impozitul pe vânzări de terenuri și taxele de înregistrare, pe lângă prețul inițial.

Vânzările sunt, de asemenea, refuzate în cazul în care există un dezechilibru între preț și valoare, în special dacă prețul de vânzare este cu peste 50% mai mare decât valoarea parcelelor comparabile. În landul Baden-Württemberg, plafonul maxim este de 20% peste valoare. Este important de reținut că nu există restricții în ceea ce privește vânzarea de ferme întregi (inclusiv terenuri). Cu toate acestea, după tranzacție, cumpărătorul are posibilitatea de a lichida ferma și, în acest fel, fermierii nu își vor putea exercita drepturile de preemțiune (indirecte).

Piața de închiriere a terenurilor din Germania este reglementată de [Codul Civil](#) și de Legea privind publicitatea terenurilor agricole ([LPachtVG](#)).

Contractele de închiriere de terenuri trebuie să fie înregistrate la autoritățile regionale responsabile; înregistrarea acestora poate fi respinsă, ca și în cazul vânzărilor, atunci când:

- închirierea terenului duce la o distribuție nesănătoasă, în special la o acumulare nesănătoasă de terenuri;
- închirierea terenurilor duce la o fragmentare neeconomică a terenurilor;
- prețul de închiriere este nerezonabil în raport cu venitul care ar putea fi obținut prin cultivarea adecvată și durabilă a terenului.

În cazul în care contractul de închiriere a terenului nu este înregistrat, nu se aplică nicio sancțiune. Prin urmare, se estimează că doar aproximativ 25% din contractele

de închiriere sunt înregistrate.¹⁴ Durata contractului de închiriere poate fi negociată în mod liber.

Cu excepția lipsei de sancțiuni pentru neînregistrarea contractelor de închiriere și a anumitor obligații de formalitate și fiscale, reglementările funciare sunt aplicate pe scară largă în Germania. Începând din 2015, au avut loc unele dezbateri pentru a introduce noi reglementări pe piața funciară, de exemplu, impunerea înregistrării contractelor de închiriere, introducerea posibilității de a respinge contractele de vânzare din cauza unei concentrări ridicate a proprietății, necesitatea de a aproba tranzacțiile cu acțiuni, adică tranzacționarea de ferme întregi, eliminarea dublei impozitări a drepturilor de preempțiune, reducerea dezvoltării terenurilor și sprijin pentru instalarea tinerilor fermieri. Cu toate acestea, până în prezent (2020), propunerile nu s-au tradus încă în noi reglementări funciare.

ITALIA

Cadrul juridic în materia tranzacțiilor cu terenuri agricole îl reprezintă [Legea nr.203/1982 privind contractele agricole](#). Structura exploatațiilor agricole din Italia este foarte fragmentată, cu o suprafață medie a exploatațiilor de 9,5 ha în 2016. Reglementările funciare în vigoare vizează, de obicei, creșterea suprafeței medii a exploatațiilor agricole prin consolidarea proprietății funciare prin intermediul tranzacțiilor (de către agricultori), prin liberalizarea contractelor de închiriere a terenurilor și prin drepturi de preempțiune la achiziționarea de terenuri.

În anii '90, s-au observat creșteri puternice ale prețurilor terenurilor ca urmare a concurenței dintre utilizările alternative ale terenurilor (de exemplu, rural versus urban), a creșterii productivității și a schemelor de subvenții, în special a plăților directe acordate în cadrul primului pilon al PAC. În prezent, prețurile terenurilor sunt relativ stabile.

Un instrument important pentru consolidarea terenurilor aplicat în Italia este dreptul de preempțiune. În cazul vânzărilor de terenuri, drepturile de preempțiune revin următoarelor persoane (în ordine de prioritate): (a) coproprietarul; (b) chiriașul (al cărui contract să fie activ de cel puțin 2 ani); (c) fermierii vecini, atât timp cât aceștia pot fi clasificați drept "fermieri familiari" sau "fermieri profesioniști", în conformitate cu legislația italiană.

Fermierii familiari sunt definiți de legislația națională ca fiind acei fermieri care, împreună cu familia lor, își petrec cel puțin o treime din orele de lucru în fermă, cu un minim de 104 zile pe an. În plus, agricultura trebuie să reprezinte activitatea lor de lucru predominantă și sursa lor principală de venit.

Agricultorii profesioniști sunt definiți de legislația națională ca fiind acei agricultori care își petrec cel puțin 50% din timpul de lucru în exploatație și care obțin cel puțin 50%

¹⁴ <https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/Ernaehrungsreport2019.html>

din venitul lor din activități agricole. În plus, agricultorii profesioniști trebuie să îndeplinească cel puțin unul dintre următoarele criterii: (a) să dețină o diplomă în științe agricole sau în domenii conexe, (b) să dețină o diplomă de bacalaureat în științe agricole sau în domenii conexe, (c) să fi urmat un curs de calificare profesională în domeniul agriculturii, acreditat de autoritățile regionale sau (d) să aibă cel puțin 3 ani de experiență în calitate de întreprinzător în sectorul agricol.

Drepturile de preempțiune au fost recent extinse la persoanele juridice din domeniul agricol, cu condiția ca cel puțin 50% dintre membri să poată fi clasificați drept "fermieri familiari" sau "fermieri profesioniști". Rudele nu au nicio prioritate, cu excepția moștenitorilor. În cazul în care mai multe rude moștenesc o anumită suprafață de teren, iar unul dintre acești moștenitori dorește să își vândă partea sa de teren, ceilalți moștenitori au drepturi de preempțiune.

Proprietarii de terenuri pot încerca să evite utilizarea drepturilor de preempțiune pentru a fi liberi atunci când decid să își vândă terenurile. Din acest motiv, este destul de frecvent ca, în contractul de închiriere, proprietarul să îi ceară chiriașului să se angajeze să elibereze terenul agricol la sfârșitul contractului, ceea ce va fi interpretat juridic ca o renunțare la dreptul de preempțiune. În ceea ce privește drepturile de preempțiune ale fermierilor vecini, deoarece prioritatea revine chiriașului, dar acesta obține astfel de drept de preempțiune numai după un contract de minimum 2 ani, proprietarii de terenuri care își vând terenurile înainte de expirarea celor 2 ani își pot vinde liber terenurile, deoarece nici chiriașul, nici vecinii nu pot invoca drepturile lor de preempțiune. În plus, proprietarii de terenuri inițiază adesea procese civile pentru a demonstra că există o barieră fizică între ferma lor și ferma vecină (de exemplu, un drum, un canal sau ceva similar), astfel încât vecinii nu își pot invoca dreptul.

În ultimii 5 ani, stimulentele fiscale au fost, de asemenea, utilizate pentru a stimula consolidarea terenurilor. Următoarele dispoziții au fost introduse începând din 2009, iar unele dintre acestea din 2016:

- a) proprietarii de terenuri care sunt "fermieri de familie" în conformitate cu legislația italiană sunt scutiți temporar de orice impozit pe venit sau impozit pe utilizarea terenurilor;
- b) chiriașii care sunt "fermieri de familie" în conformitate cu legislația italiană sunt scutiți temporar de orice impozit pe venit pentru utilizarea terenurilor;
- c) în cazul achiziționării de terenuri, cumpărătorii care sunt "agricultori familiari" sau "agricultori profesioniști" în conformitate cu legislația italiană plătesc o taxă de înregistrare egală cu 1% din prețul de vânzare (în timp ce rata standard de impozitare pentru non-agricultori este de 15%).

Din 1960, chiriașii și agricultorii care doresc să cumpere terenurile pe care le folosesc au la dispoziție împrumuturi subvenționate. De-a lungul timpului, această posibilitate a fost extinsă la fermierii familiari și la fermierii profesioniști care doresc să își extindă exploatațile agricole. În ultimii ani, accesul la aceste împrumuturi subvenționate a fost limitat la tinerii fermieri cu vârste sub 40 de ani. Împrumuturile sunt, de obicei, pe

termen lung (30 de ani), iar beneficiarii obțin o subvenție pentru reducerea costurilor dobânzilor.

Închirierea a devenit un element crucial pentru consolidarea structurilor agricole din Italia. Ponderea terenurilor închiriate a crescut de la 23% în 2000 la 46% în 2016. Suprafața medie a tuturor exploatațiilor agricole deținute de un fermier este de numai 6,5 ha, în comparație cu 15,4 ha pentru exploatațiile închiriate și de 20 ha pentru exploatațiile "mixte" cu terenuri deținute/închiriate. Astfel, închirierea terenurilor pare a fi unul dintre instrumentele-cheie de consolidare, în special pentru cele mai mari ferme.

Dacă anterior, durata contractelor de închiriere a terenurilor și prețul de închiriere erau stabilite prin lege (15 ani ca durată de referință), în prezent, atât durata, cât și prețul de închiriere sunt stabilite în mod liber între proprietar și chiriaș. Singura cerință este că, la semnarea acestui tip de contract de închiriere "liberalizat", chiriașii și proprietarii de terenuri trebuie să fie susținuți de organizațiile lor (de exemplu, syndicatele agricultorilor și organizațiile de proprietari de terenuri).¹⁵

Toate vânzările de terenuri publice au loc în cadrul unei licitații publice.

În general, abordarea legislației italiene în ceea ce privește reglementarea pieței funciare este mai degrabă liberală. Acesta este rezultatul unui proces care a avut loc pe parcursul mai multor decenii, cu obiectivul de a reduce fragmentarea terenurilor, atât prin consolidarea proprietății funciare de către fermieri, cât și prin liberalizarea contractelor de închiriere a terenurilor. În general, nu există constrângeri majore în ceea ce privește tranzacțiile cu terenuri (atât vânzările, cât și închirierile de terenuri), cu excepția drepturilor de preempțiune, care reprezintă piatra de temelie a celor mai importante legi care reglementează piețele funciare. În general, toate dispozițiile principale sunt aplicate în mod eficient, iar încercările de eludare a legilor sunt destul de limitate, deși există unele practici de evitare a invocării drepturilor de preempțiune. Cu toate acestea, punerea în aplicare a legislației a întâmpinat mai multe dificultăți în atingerea obiectivului său pe termen lung, respectiv de a favoriza o consolidare a structurii exploatațiilor agricole, care este încă extrem de fragmentată. Din acest motiv, în ultimii ani au fost introduse stimulentele fiscale menționate, iar impactul acestora pe termen mediu va fi ținut sub observație.¹⁶

POLONIA

În 2019, în Polonia existau peste 1,4 milioane de ferme care foloseau 14,7 milioane de hectare de teren agricol. Majoritatea terenurilor agricole din Polonia sunt deținute de proprietari privați (peste 90%). Cu toate acestea, aproximativ 1,3 milioane de

¹⁵ <https://fiscomania.com/affitto-di-fondo-rustico/>

¹⁶ <https://www.idealista.it/news/finanza/fisco/2021/12/22/157096-contratto-affitto-terreno-agricolo>

hectare aparțin încă statului, fiind gestionate de [Centrul Național de Sprijin pentru Agricultură](#), care, de obicei, le închiriază fermelor private.

Utilizarea terenurilor este foarte fragmentată între numeroase ferme familiale mici. Reglementările privind tranzacțiile cu terenuri atât private, cât și de stat, au ca scop principal sprijinirea și protejarea fermelor de familie.

Persoanele care nu sunt fermieri pot cumpăra, fără restricții, doar un teren mai mic de un hectar. Fermierii individuali care administrează o fermă de familie pot cumpăra parcele mai mari de 1 ha. Un fermier individual este definit ca fiind o persoană fizică care are calitatea de proprietar, de utilizator sau de chiriaș al unei suprafețe agricole care nu depășește 300 ha. Acesta trebuie să aibă o calificare în domeniul agriculturii, să fie rezident al unei anumite municipalități (în care se află cel puțin una dintre parcelele agricole) și să gestioneze personal ferma timp de cel puțin 5 ani. Cumpărătorul unei parcele mai mari de 1 ha (incluzând terenul deținut) este obligat să administreze ferma timp de cel puțin 5 ani. În această perioadă, parcelele de teren cumpărate nu pot fi vândute sau transferate altor persoane.

Vânzările de terenuri de stat pot avea loc numai dacă, în urma tranzacției, suprafața totală de teren agricol deținută de cumpărător nu depășește 300 ha. Cu toate acestea, pot fi vândute parcele de teren mai mici de 2 ha, în timp ce parcelele mai mari de 2 ha pot fi doar închiriate. În general, vânzarea de terenuri aflate în proprietatea statului este efectuată de către Centrul Național de Sprijin pentru Agricultură, în conformitate cu [Legea din 14 aprilie 2016](#) privind suspendarea vânzării de bunuri din stocul de proprietate agricolă al Trezoreriei Statului și modificarea anumitor legi.

Există mai multe limitări în achiziționarea de terenuri agricole de către persoanele juridice. De fapt, persoanele juridice pot achiziționa terenuri numai cu acordul directorului general al Centrului Național de Sprijin pentru Agricultură.¹⁷

Drepturile de preempțiune sunt în beneficiul chiriașilor care sunt fermieri individuali și administrează o fermă mai mică de 300 ha, precum și al statului (respectiv Centrul Național de Sprijin pentru Agricultură). Dreptul de preempțiune nu operează în cazul în care terenul este vândut unei rude (adică descendent, ascendent, frați, frați ai părinților, soț/soție, copil adoptat sau copil vitreg). Este demn de remarcat faptul că transferul de terenuri între membrii familiei reprezintă un procent semnificativ din toate tranzacțiile din Polonia. De asemenea, dreptul de preempțiune nu operează în cazul în care vânzarea de proprietăți agricole are loc între entități juridice ale aceleiași biserici sau asociații religioase. În plus, dreptul de preempțiune nu se aplică în cazul achiziției de bunuri imobiliare agricole încheiate între membrii unei cooperative agricole (sau prin contracte de vânzare a participațiilor funciare în astfel de cooperative).

Unele studii susțin că dreptul de preempțiune al chiriașilor și al Centrului Național de Sprijin pentru Agricultură a fost introdus, în primul rând, pentru a crea bariere în calea achiziționării de bunuri imobiliare agricole de către străini, mai degrabă decât pentru

¹⁷ <https://www.kowr.gov.pl/ukur/zgody-na-nabycie-nieruchomosci-rolnych>

a modela și promova dezvoltarea sectorului agricol, așa cum se specifică, de exemplu, în preambulul legii funciare ([Legea din 11 aprilie 2003 privind modelarea sistemului agricol](#)).

În general, reglementările funciare sunt aplicate cu strictețe în Polonia. Centrul Național pentru Sprijin Agricol, fiind agenția de control, a devenit un actor important pe piețele de terenuri agricole. Acesta nu numai că gestionează terenurile agricole deținute de stat, dar exercită, de asemenea, controlul asupra tranzacțiilor private de terenuri agricole.

SLOVACIA

Suprafața agricolă totală din Slovacia este de 2,39 milioane de hectare. În 2017, 4,4 milioane de persoane din Slovacia (dintr-o populație totală de 5,4 milioane) dețineau terenuri agricole. În medie, un proprietar de terenuri deținea mai puțin de un hectar de teren agricol, împărțit în aproximativ două parcele. O parcelă de teren era deținută, în medie, de 12 persoane. În 2017, în Slovacia existau 100,7 milioane de relații de proprietate asupra terenurilor agricole. Fragmentarea extremă a proprietății funciare determină costuri de tranzacție semnificative la cumpărarea sau închirierea terenurilor. Nu este surprinzător faptul că există o nevoie puternică de consolidare a terenurilor, iar acest lucru ocupă un loc important pe agenda politică. În 1995, a fost adoptată [Legea nr. 180/1995 privind unele măsuri de consolidare a proprietății funciare](#). Aceasta include norme juridice privind dimensiunile minime ale parcelelor de teren agricol care sunt situate în afara zonelor construite ale municipalităților și măsuri de prevenire a fragmentării suplimentare a terenurilor. Proprietarul trebuie să plătească o taxă egală cu 10% din valoarea terenului agricol în cazul în care noua parcelă de teren creată prin subdivizarea celei existente este mai mică de 2 ha, dar mai mare de 0,5 ha. O taxă egală cu 20% din valoarea terenului agricol trebuie plătită atunci când parcela nou creată este mai mică de 0,5 ha, dar mai mare de 0,2 ha. Crearea de parcele de teren mai mici de 0,2 ha nu este permisă prin lege. Cu toate acestea, legea prevede unele excepții.

Proprietatea funciară este fragmentată, dar nu și utilizarea terenurilor. Dimensiunea medie a exploatațiilor agricole este de 73,6 ha în Slovacia, de aproape cinci ori mai mare decât dimensiunea medie a exploatațiilor agricole din UE, respectiv 15,2 ha. O proporție semnificativă de exploatații agricole mari au o suprafață mai mare de 100 ha în Slovacia, comparativ cu alte state membre UE.

Aproximativ 90% din terenuri sunt închiriate; prin urmare, contractele de închiriere domină piața terenurilor agricole din Slovacia. Fermele închiriază terenuri în principal de la persoane fizice (peste 50%), de la [Fondul funciar slovac](#)¹⁸, de la membri ai

¹⁸ Fondul funciar slovac este o entitate juridică înființată prin lege pentru administrarea terenurilor de stat și a terenurilor cu proprietari necunoscuți. Terenurile proprietarilor necunoscuți sunt terenuri fără documente de proprietate din cauza lipsei datelor despre proprietari, acestea fiind pierdute sau distruse.

cooperativelor agricole sau de la alte instituții (de exemplu, Biserica Romano-Catolică). Aproximativ 60% din terenuri sunt închiriate pentru 5-10 ani, 22% din terenuri sunt închiriate pentru 10-15 ani, iar restul de 18% sunt închiriate pentru mai mult de 15 ani.

Închirierea terenurilor este reglementată în prezent de [Legea nr.504/2003 privind închirierea terenurilor agricole](#), a întreprinderilor agricole și a terenurilor forestiere. Aceasta stipulează că durata minimă a unui contract de închiriere de terenuri agricole pentru desfășurarea de afaceri de către întreprinderi este de 5 ani, iar durata maximă este de 15 ani. În cazul închirierii de terenuri agricole pentru desfășurarea de activități comerciale de către o întreprindere agricolă, în cazul în care contractul de închiriere este încheiat pentru o perioadă de timp nedeterminată, acesta poate fi reziliat începând cu 1 noiembrie 2020, cu un preaviz de 5 ani. Legea stabilește o chirie minimă de 1% din valoarea terenului. În practică, chiria este considerabil mai mare decât minimul stabilit prin lege. În cazul în care proprietarul este Fondul funciar slovac, normele interne ale Fondului funciar slovac au stabilit chiria minimă la 2,2% din valoarea terenului în 2014.¹⁹ Chiria de piață este încă aproximativ dublă față de valoarea de 2,2% din valoarea terenului. În 2020, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale a declarat că Fondul funciar slovac va percepe chiria obișnuită - chiria medie din zona cadastrală în care este situat terenul.

Legislația slovacă protejează mai mult utilizatorul terenului agricol (chiriașul) decât proprietarul; nu există restricții privind dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole pentru cetățenii UE și nici drepturi de preempțiune pentru cumpărători. Este important de menționat că, de la 1 iulie 2014, în Slovacia a intrat în vigoare [Legea nr. 140/2014 privind dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole](#). Acest act a avut ca scop introducerea de noi norme privind achiziționarea de terenuri agricole. În conformitate cu acest act, dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole poate fi dobândit numai de către o persoană care are fie reședința permanentă (în cazul unei persoane fizice), fie un sediu social (în cazul unei persoane juridice) în Slovacia de cel puțin 10 ani și care desfășoară activități de producție agricolă timp de cel puțin 3 ani înainte de data încheierii contractului de achiziție a terenului.²⁰ Legea prevede, de asemenea, publicarea ofertelor de vânzare în locuri publice desemnate.

Terenurile proprietarilor necunoscuți, împreună cu terenurile de stat, ocupă aproximativ un sfert din totalul terenurilor agricole din Slovacia.

¹⁹ Până în 2014, chiria solicitată de Fondul funciar slovac de la locatar a fost de 1,5 % din prețul terenului, determinat în funcție de [Bonited Soil-Ecological Units](#). În 2014, rata de închiriere a crescut la 2,20 % din acest preț, iar din 2015 este modificată anual cu rata medie anuală a inflației publicată de Oficiul de Statistică al Republicii Slovace pentru anul precedent. Aceste modificări au ca scop apropierea plății de închiriere a terenurilor Fondului funciar slovac de prețurile de închiriere de pe piață.

²⁰ Tinerii fermieri nu trebuie să respecte cerința de a fi desfășurat 3 ani de activitate în domeniul producției agricole. Totuși, aceștia nu pot închiria, vinde sau dona terenul agricol achiziționat timp de 3 ani de la dobândirea dreptului de proprietate.

Cu toate acestea, la 14 noiembrie 2018, Curtea Constituțională a Republicii Slovace a decis că Legea nr.140/2014 este neconstituțională și a abrogat unele dintre dispozițiile sale.²¹ În urma acestei decizii a Curții Constituționale, nu există restricții privind dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole de către resortisanții UE și nici drepturi de preempțiune la achiziționarea de terenuri agricole.

În ceea ce privește reglementarea pieței de închiriere, chiriașul are un drept de preempțiune de a încheia un nou contract de închiriere, cu excepția existenței unor condiții specifice. În plus, durata minimă a unui contract de închiriere este de 5 ani în cazul în care terenul este închiriat de o întreprindere pentru desfășurarea unei activități comerciale, iar contractul nu poate fi reziliat mai devreme, cu excepția cazului în care se ajunge la un acord de reciprocitate. Chiriașul are dreptul de a solicita o reducere a chiriei în cazul în care veniturile preconizate nu au fost realizate din cauza unei modificări substanțiale a condițiilor economice sau dacă prețurile produselor de bază scad la jumătate. În plus, contractele de închiriere intră în masa succesorală.

În Slovacia, aproximativ 77,5% din terenurile agricole se află în proprietate privată, 16,7% sunt deținute de proprietari necunoscuți și 5,8% sunt terenuri de stat. Terenurile cu proprietari necunoscuți și terenurile de stat sunt gestionate de Fondul funciar slovac. Aceasta înseamnă că peste 20% din terenurile agricole se află sub controlul statului. Statul închiriază aceste terenuri. După cum s-a menționat mai sus, pentru o lungă perioadă de timp, acestea au fost închiriate la prețuri reglementate, care erau considerabil sub nivelul chiriilor de pe piață. Acest lucru s-a schimbat în 2020, când Fondul funciar slovac a început să utilizeze chiria obișnuită, care reprezintă media din zona cadastrală în care se află terenul. La închirierea terenurilor, Fondul funciar slovac este obligat prin lege să acorde prioritate:

- fermierilor tineri;
- fermelor mici sau microîntreprinderilor care se concentrează pe producția vegetală specială sau pe producția animală specială;
- fermierilor care, pe cel puțin jumătate din suprafața cultivată, desfășoară o producție vegetală specială (fructe și legume);
- fermierilor care produc un produs final și care pot dovedi că dețin terenuri agricole sau închiriază terenuri agricole de la alți proprietari.

Cu toate acestea, în realitate, Fondul funciar slovac a închiriat doar suprafețe foarte mici fermelor mici sau tinerilor fermieri. Motivele sunt că, inițial, contractele de închiriere au fost semnate pe o durată lungă, în condițiile în care fermele mari au o poziție dominantă și un acces mai mare la informații privind cadastrarea specifică în care se află terenurile de stat sau terenurile unor proprietari necunoscuți gestionate de Fondul funciar slovac (se adaugă și influența politică a fermelor mari). În plus, unele contracte de închiriere sunt problematice. Acesta este rezultatul situației de pe piața funciară, care suferă din cauza costurilor de tranzacționare extrem de ridicate, care provin din lipsa unor documente juridice sau din cauza documentelor eronate sau

²¹ La nivelul UE, Comisia Europeană a inițiat un proces împotriva Slovaciei pe motiv că acest act este contrar Tratatului privind funcționarea UE.

incomplete; cadastre vechi și imprecise; dificultatea sau imposibilitatea de a contacta proprietarii (decedați, absenți, adrese necunoscute, coproprietari în litigii, succesiuni incomplete); corespondența insuficientă între sistemul de informații privind parcelele de teren utilizat pentru distribuirea plăților directe și registrele cadastrale pentru înregistrarea proprietății funciare. Ca urmare, contractele de închiriere pentru utilizarea terenurilor sunt incomplete în Slovacia. Unele parcele de teren sunt utilizate de exploatații agricole fără un contract de închiriere, iar unii coproprietari ai unei parcele de teren nu au semnat contractul de închiriere cu exploatația agricolă.

În conformitate cu Legea nr. 504/2003, dacă un utilizator de terenuri care își folosește terenul fără un contract de închiriere dovedește că a propus încheierea contractului de închiriere și că proprietarul nu a refuzat încheierea contractului în termen de 2 luni de la data primirii propunerii, se presupune că contractul de închiriere este stabilit între utilizatorul de teren și proprietar pentru o perioadă nedeterminată. Acest lucru îi favorizează puternic pe actualii utilizatori de terenuri în ceea ce privește accesul la terenuri. În acest caz, preavizul adecvat pentru rezilierea contractului este de 1 an.

Imperfecțiunile de pe piața închirierii terenurilor sunt tolerate; conflictele apar adesea atunci când noi fermieri, de obicei tineri, intră în afacere și încearcă să închirieze terenuri sau atunci când fermele încearcă să se extindă. Numărul de conflicte legate de utilizarea terenurilor a crescut în Slovacia după aderarea la UE, odată cu introducerea plăților directe din cadrul PAC (în special a schemei de plată unică pe suprafață). Conflictele legate de terenuri sunt soluționate prin acord sau se recurge la sistemul juridic. Utilizarea sistemului juridic pentru soluționarea conflictelor funciare necesită un timp semnificativ, ceea ce cauzează o problemă majoră pentru unele exploatații agricole în ceea ce privește accesul la terenuri.

Problema apare adesea în cazul așa-numitei duble declarații a parcelelor de teren pentru plățile directe. Acesta este cazul în care doi fermieri diferiți revendică dreptul de a utiliza aceeași parcelă de teren pentru a primi plăți directe. Într-un astfel de caz, agenția de plăți refuză să plătească plățile directe ambelor exploatații, ceea ce ar putea crea probleme semnificative pentru ambele sau cel puțin pentru una dintre ele. Cererile duble sunt uneori folosite ca un comportament strategic al unor ferme pentru a crea costuri pentru concurentul lor.

SPANIA

În sectorul agricol spaniol s-a observat tendința de reducere a numărului de exploatații agricole și de creștere a suprafeței medii a exploatațiilor, cu o scădere accentuată a numărului de exploatații care cultivă suprafețe mai mici de 2 ha și o ușoară creștere a numărului de exploatații care cultivă mai mult de 50 ha.

Aproape toate terenurile (aproape 95% din terenurile agricole) se aflau în proprietatea unor persoane fizice în 2016. Între 2003 și 2016, ponderea suprafețelor agricole utilizate închiriate a crescut de la 19% la 33%, în timp ce ponderea terenurilor cultivate

de proprietari a scăzut de la 94% la 59%. Terenurile care se aflau sub alte regimuri au crescut de la 4% la 8%. Printre celelalte regimuri se numără: arenda (*aparcería*), terenurile comunale concesionate exclusiv pentru utilizare (*tierras comunales cedidas en suerte de explotación*), terenurile utilizate prin concesiune gratuită (*tierras explotadas por cesión gratuita*), terenurile în fiducie/trust (*en fideicomiso*), terenurile aflate în litigiu (*en litigio*) și terenuri închiriate cu titlu oneros (*en precario*).

În general, în Spania, nu există restricții legate de naționalitatea cumpărătorului atunci când achiziționează un teren, cu excepția terenurilor situate în anumite zone, cum ar fi insulele, teritoriile spaniole din Africa de Nord și Strâmtoarea Gibraltar.

În cazul tranzacției cu terenuri prioritare se aplică scutirea sau reducerea taxelor de transfer și de înregistrare. "Terenurile prioritare" sunt terenuri deținute de fermieri profesioniști (persoane fizice sau juridice) care permit ocuparea a cel puțin o unitate de muncă agricolă (adică munca unei persoane cu normă întreagă pe parcursul unui an) și al căror venit din muncă este cuprins între 35% și 120% din venitul de referință (venitul național mediu brut pentru activități neagricole). În cazul persoanelor juridice (cooperative, [Sociedad Agraria de Transformación](#) sau altele), cel puțin 50% dintre membri trebuie să fie agricultori profesioniști, potrivit art.4-6 din [Legea nr.19/1995 privind modernizarea exploatațiilor agricole](#). Un agricultor profesionist este o persoană fizică, proprietar de terenuri agricole, care obține cel puțin 50% din venitul său din activități agricole sau din alte activități complementare (de exemplu, gestionarea, prelucrarea produselor agricole, vânzarea directă, reprezentarea instituțională), cel puțin 25% din venit este direct legat de agricultură și dedică cel puțin o jumătate de unitate de muncă agricolă ²² activităților agricole și complementare (articolul 2.5). În cazul în care tranzacțiile conduc la unificarea unor parcele de teren într-o singură parcelă, aceasta poate deveni "prioritară", astfel încât se aplică scutiri de impozit. Pentru a beneficia pe deplin de aceste reduceri de impozit, nu sunt permise transferuri parțiale sau totale în următorii 5 ani.

Există, de asemenea, reduceri speciale ale impozitului de transfer pentru tinerii fermieri în următoarele condiții: au vârste sub 40 de ani, au calificări agricole sau în curs de a le dobândi în următorii 2 ani, sunt deja fermieri profesioniști sau au această intenție și locuiesc în zona administrativă în care este situat terenul. Terenul care urmează să fie achiziționat trebuie să necesite desfășurarea a cel puțin o unitate de muncă agricolă sau fermierul se angajează să ajungă la o astfel de ocupație în termen de 2 ani (articolul 2.7).

Proprietarii de terenuri adiacente terenului care urmează să fie vândut au drepturi de preempțiune în anumite condiții. În cazul în care proprietarul deține terenuri "prioritare", dacă parcela vândută este mai mică decât dublul suprafeței agricole minime și dacă, prin achiziționarea parcelei, proprietarul obține o parcelă de dimensiune agricolă minimă sau mai mare, atunci proprietarul adiacent are drept de

²² Așa cum este definită de [Decretul Regal 613/2001 pentru îmbunătățirea și modernizarea structurilor de producție agricolă](#), Unitatea de Muncă Agricolă (*Unidad de Trabajo Agrario*) reprezintă munca desfășurată de o persoană timp de un an, cu normă întreagă, în activități agricole.

preempțiune pentru achiziționarea parcelei. În cazul în care niciunul dintre proprietarii adiacenți nu ar putea atinge suprafața minimă, atunci dreptul de preempțiune îl are cel care deține o parcelă mai mare. Proprietarii adiacenți au, de asemenea, drepturi de preempțiune pentru parcelele cu o suprafață mai mică de 1 ha. În plus, chiriașii, coproprietarii și coerezii / comoștenitorii dețin drepturi de preempțiune. În cazul în care sunt exercitate drepturile de preempțiune, atunci terenul nu poate fi vândut timp de 6 ani de la data achiziționării sale.

Contractele de închiriere au o durată minimă de 5 ani și pot fi reînnoite cu aceeași durată. În anumite condiții specifice, contractul poate fi reziliat. Contractele de închiriere intră în masa succesorală, în sensul că noul dobânditor al terenului moștenește contractul de închiriere, dar și moștenitorul chiriașului moștenește contractul de închiriere. Contractele de închiriere a terenurilor pot fi reziliate dacă nu se plătește chiria, dacă chiriașul nu folosește terenul pentru agricultură, dacă chiriașul subînchiriază terenul sau dacă terenul este deteriorat în mod intenționat. În cazul în care proprietarii intenționează să nu mai reînnoiască închirierea la sfârșitul duratei contractului de închiriere, se aplică o perioadă de notificare de 1 an (în caz contrar, contractul se reînnoiește automat). Cu toate acestea, nu există condiții specifice pentru proprietarul terenului, stabilindu-se că acesta poate rezilia contractul doar dacă intenționează să cultive el însuși terenul.²³

Persoanele fizice care sunt deja proprietare a mai mult de 500 ha de teren agricol în zone cu precipitații sau a 50 ha de teren agricol irigat nu sunt eligibile pentru a fi chiriași. În cazul în care terenul agricol este dedicat creșterii extensive a animalelor, limita este de 1000 ha. În cazul cooperativelor agricole, aceste limite de suprafață se înmulțesc cu numărul de membri.

Există proceduri speciale pentru vânzarea de terenuri agricole publice, deși legea datează din anii 1970 și, în prezent, în Spania se efectuează rar vânzări de terenuri publice.

În general, sectorul agricol din Spania face obiectul unor reglementări relativ exigente, care vizează, printre alte obiective de politică, stimularea mobilității terenurilor. Cu toate acestea, în ceea ce privește piețele funciare, există puține restricții privind tranzacțiile cu terenuri în vigoare, atât pentru persoanele fizice, cât și pentru cele juridice. Excepție fac restricțiile privind achiziția de terenuri din motive de securitate națională în anumite zone geografice ale teritoriului spaniol, precum și măsurile care vizează îmbunătățirea accesului tinerilor la terenuri, promovarea cooperării dintre fermieri și creșterea duratei și flexibilității contractelor de închiriere.

²³ Legea nr.49/2003 privind arenda, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-21616>

ȚĂRILE DE JOS

Sectorul agricol din Țările de Jos a fost caracterizat în ultimele decenii de o scădere a numărului de exploatații. Țările de Jos nu au o legislație specifică privind vânzarea și cumpărarea de terenuri agricole. Nu există cerințe privind stabilirea sau reședința și nici cerințe privind calificările profesionale. De asemenea, nu există cerințe specifice pentru contractele de cumpărare: nu există o examinare sau o aprobare prealabilă a tranzacțiilor de cumpărare și nu există cerințe privind prețul sau dimensiunea maximă a unei întreprinderi.

Majoritatea suprafeței cultivate totale din Țările de Jos (1,8 milioane ha în 2019) este deținută de utilizatorul terenului (57,5%). Raportul dintre proprietate și arendă s-a schimbat puțin din 2008 până în 2019. Cu toate acestea, suprafața aflată în arendă reglementată a scăzut semnificativ. Noi contracte de arendă reglementată sunt rareori încheiate. Acest lucru are legătură cu protecția puternică a chiriașului, în special cu prelungirea automată a contractului de închiriere, și cu reglementarea unei limite maxime a [prețurilor de închiriere pentru fiecare zonă](#). [Contractul de închiriere pe termen scurt liberalizat](#) nu are aceste caracteristici și, prin urmare, a devenit mai popular.

Legislația privind închirierea de terenuri agricole ([Codul civil, Cartea 7](#) și [Legea privind închirierea](#)) conține dispoziții cu un puternic caracter obligatoriu. Contractele de închiriere reglementate trebuie să prevadă un prag maxim al chiriei și o durată minimă, sunt reînnoite automat, iar rezilierea poate avea loc numai în condiții stricte (de exemplu, dacă proprietarul dorește să cultive el însuși terenul).

Din 2007, sunt permise contracte de închiriere nereglementate (liberalizate) pentru terenurile libere; aceste contracte nu implică aproape nicio protecție pentru chiriași. Este, de asemenea, o noutate faptul că chiriașul nu poate invoca un drept de preempțiune în cazul în care proprietarul intenționează să vândă terenul unui "proprietar sigur". Totodată, limita de vârstă de 65 de ani a chiriașului ca motiv de reziliere a fost abrogată.²⁴

Atât în cazul contractelor de închiriere obișnuite (reglementate), cât și în cazul contractelor de închiriere liberalizate, care au o durată mai mare de 6 ani, există prețuri maxime admise. Acest lucru nu se aplică în cazul contractelor de închiriere liberalizate care au o durată mai mică de 6 ani.

Contractele reglementate se încheie pentru o durată de 12 ani pentru o fermă (inclusiv clădirile) și de 6 ani pentru terenuri libere. Aceste contracte sunt reînnoite automat. Contractele de arendă a terenurilor agricole au o durată minimă de 26 de ani. Contractele liberalizate pe termen scurt au o durată minimă de 1 an și o durată maximă de 6 ani.

Chiriașul obișnuit este protejat de dreptul legal de preempțiune. Exercițarea dreptului de preempțiune impune cumpărătorului să aibă continuitate în activitatea agricolă. În

²⁴ <https://vilt.be/nl/nieuws/dit-staat-er-in-de-nieuwe-pachtwet>

cazul revânzării în termen de 10 ani, se plătește o taxă către locator. Dreptul de preempțiune al chiriașului poate fi eludat prin vânzarea către o "parte sigură" (*veilige verpachter*) care nu intenționează să exploateze terenul în sine.²⁵

[Legea privind drepturile preferențiale ale municipalităților](#) este un instrument pe care municipalitățile îl pot utiliza pentru a achiziționa terenuri în anumite condiții. În cazul în care o municipalitate intenționează să amplaseze o nouă zonă rezidențială sau un parc de afaceri pe un teren agricol, aceasta poate stabili un drept de preempțiune asupra parcelei respective. În cazul în care proprietarul parcelei dorește să vândă terenul, acesta trebuie mai întâi să ofere parcela spre vânzare municipalității.

În cazul în care terenul este vândut, se datorează o taxă de transfer și o taxă de asigurare, în conformitate cu [Legea privind taxele pe tranzacțiile juridice](#). La vânzarea și transferul de bunuri imobiliare, altele decât cele rezidențiale (2%), cumpărătorul trebuie să plătească o taxă de transfer de proprietate de 6% din preț. De la 1 ianuarie 2007, se aplică o scutire generală la achiziționarea de terenuri exploatate în scopuri agricole (articolul 15, alineatul 1q). Terenul trebuie să fie utilizat în scopuri agricole pentru o perioadă de 10 ani de la dobândire. Pentru a facilita succesiunea exploatațiilor agricole, au fost introduse unele măsuri fiscale, iar contractul de arendă intră în masa succesorală.

Restricțiile legale privind utilizarea terenurilor agricole care decurg din politicile agricole și de mediu dau naștere la o serie de probleme în practică. Cu toate acestea, vânzarea și cumpărarea de terenuri agricole sunt tranzacții complet liberalizate în Țările de Jos. În absența unor cerințe speciale, transferul de proprietate asupra terenurilor nu implică probleme de executare și aplicare. Termenii contractelor de arendă obișnuite și ale contractelor de arendă liberalizate trebuie să fie clari pentru părți. Contractele informale de arendă, bazate pe încredere (trust/fiducie), care sunt, de asemenea, utilizate într-o anumită măsură în Țările de Jos, reprezintă un caz special. Pentru proprietarul terenului, există un risc la închirierea informală a terenurilor, deoarece chiriașul poate informa [Autoritatea pentru arendă agricolă](#) cu privire la practica de închiriere, iar aceasta poate decide în favoarea chiriașului, respectiv va impune părților încheierea unui contract de arendă obișnuit (cu toate avantajele pentru chiriaș).

²⁵ <https://www.vlaamsbrabant.be/nl/pacht>

WEBOGRAFIE

- *Agricultural land market regulations in the EU Member States*, 2021, <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC126310> ;
- *Agricultural land prices and rents – statistics 2023*, Eurostat, [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Agricultural land prices and rents - statistics#Agricultural land rental prices](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Agricultural_land_prices_and_rents_-_statistics#Agricultural_land_rental_prices) ;
- Restricții privind vânzarea de terenuri agricole către persoane fizice și juridice străine în unele state membre ale Uniunii Europene, 2021, <https://www.cdep.ro/infoparl/dip2015.studiu?par1=2021&par2=13442>
- Reglementări referitoare la pășunatul neautorizat pe terenuri proprietate privată la nivelul statelor membre UE și în UK, 2021, <https://www.cdep.ro/infoparl/dip2015.studiu?par1=2021&par2=13328> ;
- *Agricultural land rents: stark variation across EU*, 2022, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20220331-2> ;
- Amploarea fenomenului de acaparare a terenurilor în UE, [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2015/540369/IPOL_STU\(2015\)540369_RO.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2015/540369/IPOL_STU(2015)540369_RO.pdf) ;
- *ECPRD Request no.875 – Legal provisions on the acquisition and leasehold of arable land*, <https://ecprd.secure.europarl.europa.eu/ecprd/private/request-details/875> .