II

(Atos não legislativos)

DECISÕES

DECISÃO (UE) 2020/787 DA COMISSÃO

de 16 de junho de 2020

que prorroga o período transitório respeitante à aquisição de prédios rústicos na Croácia

(Texto relevante para efeitos do EEE)

A COMISSÃO EUROPEIA,

Tendo em conta o Tratado relativo à adesão da República da Croácia à União Europeia,

Tendo em conta o Ato de Adesão da República da Croácia, nomeadamente o anexo V, capítulo 3,

Tendo em conta o pedido apresentado pela Croácia,

Considerando o seguinte:

(1) O Ato de Adesão de 2011 prevê que a Croácia pode manter em vigor, por um período de sete anos a contar da data da adesão, que termina em 30 de junho de 2020, restrições à aquisição de prédios rústicos por nacionais de outro Estado-Membro, por nacionais dos Estados Partes no Acordo sobre o Espaço Económico Europeu (EEE) e por pessoas coletivas constituídas nos termos da legislação de outro Estado-Membro ou de um Estado Parte no Acordo sobre o EEE. Esta disposição constitui uma derrogação temporária à livre circulação de capitais garantida pelos artigos 63.º a 66.° do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia. O período transitório só pode ser prorrogado por mais três anos.

(2) A principal justificação para o período transitório concedido à data de adesão da Croácia à União Europeia era a necessidade de proteger as condições socioeconómicas para as atividades agrícolas na sequência da introdução do mercado único e da transição para a política agrícola comum na Croácia. Em especial, o período transitório visava dar resposta às preocupações suscitadas quanto ao eventual impacto no setor agrícola da liberalização da aquisição de prédios rústicos. Tal devia-se a diferenças significativas entre os preços dos terrenos e o poder de compra dos agricultores na Croácia, em comparação com a Áustria, a Bélgica, a Dinamarca, a Finlândia, a França, a Alemanha, a Grécia, a Irlanda, a Itália, o Luxemburgo, os Países Baixos, Portugal, a Espanha, a Suécia e o Reino Unido (a seguir designados por «UE-15») ([1]). O período transitório destinava-se também a: i) facilitar o processo de restituição e privatização dos prédios rústicos; ii) melhorar os registos prediais e o cadastro e regulamentar os direitos de propriedade; iii) desminar prédios rústicos. No seu relatório de 8 de maio de 2017 sobre a revisão das medidas transitórias relativas à aquisição de propriedades agrícolas, previstas no Tratado de 2011 de Adesão da Croácia à União Europeia (a seguir designado por «revisão intercalar»), a Comissão sublinhara já a importância da conclusão dos objetivos supramencionados até ao final do período transitório previsto ([2]).

(3) Em 15 de novembro de 2019, a Croácia pediu a prorrogação por três anos do período transitório respeitante à aquisição de prédios rústicos.

(4) De acordo com os dados de que o Eurostat dispõe, os preços dos prédios rústicos na Croácia são dos mais baixos da União Europeia. Embora a plena convergência de preços dos prédios rústicos não fosse nem esperada nem entendida como uma condição prévia necessária para pôr termo ao período de transição, as diferenças apreciáveis de preços dos prédios rústicos entre a Croácia e quase todos os outros Estados-Membros, em especial a UE-15, são de molde a poder refrear uma evolução harmoniosa para a convergência dos preços.

([1]) Relatório da Comissão ao Conselho, de 8 de maio de 2017, «Revisão das medidas transitórias relativas à aquisição de propriedades agrícolas, previstas no Tratado de 2011 de Adesão da Croácia à UE» [COM(2017) 217 final].

([2]) Idem.

(5) Os dados do Eurostat mostram também que o diferencial entre o PIB per capita da Croácia e de quase todos os outros Estados-Membros, em especial da UE-15, em paridade de poder de compra, ainda persiste. Por conseguinte, os atuais preços dos prédios rústicos são relativamente elevados para o poder de compra na Croácia.

(6) De acordo com o Inquérito sobre a Estrutura das Explorações Agrícolas, de 2016 ([3]), a estrutura da propriedade fundiária na Croácia caracteriza-se pela predominância de pequenas explorações familiares e de explorações agrícolas fragmentadas. Em comparação com o agricultor médio na União Europeia, o agricultor croata médio utiliza uma superfície agrícola inferior em 30 %, cria apenas metade das cabeças normais e a sua produção-padrão é inferior em 56 %. O processo de consolidação destas pequenas explorações agrícolas ainda está em curso. A fragmentação das explorações agrícolas é um dos principais fatores que limitam o desenvolvimento do setor agrícola da Croácia.

(7) A menor produtividade dos agricultores croatas em comparação com outros agricultores europeus tem um impacto negativo na sua competitividade. Em 2018, a produtividade agrícola da República da Croácia era inferior em 70,2 % à produtividade agrícola média da União Europeia. As autoridades croatas referem que a agricultura croata não é suficientemente competitiva no mercado único europeu.

(8) Além disso, as autoridades croatas sublinham no seu pedido de prorrogação a necessidade de mais tempo para implementarem plenamente alguns projetos suscetíveis de facilitar, uma vez concluídos, a aquisição de prédios rústicos, tais como: i) a privatização e a restituição de terras; ii) a regulamentação dos direitos de propriedade; iii) o ordenamento do registo predial e dos dados cadastrais; iv) a continuação da desminagem de prédios rústicos nos quais se suspeita ainda haver minas.

(9) Neste contexto, pode esperar-se, à semelhança das autoridades croatas, que o levantamento das restrições em 1 de julho de 2020 pressione os preços dos terrenos em todas as zonas geográficas da Croácia. Por conseguinte, não é exercida a possibilidade de limitar a prorrogação do período transitório a determinadas zonas geográficas especialmente afetadas. Uma tendência para o aumento dos preços dos prédios rústicos seria muito provavelmente, a curto ou médio prazo, desfavorável à transformação estrutural da agricultura croata, incluindo a transição de pequenas explorações agrícolas para explorações de média dimensão. Assim, com o fim do período transitório, a ameaça de fortes perturbações paira sobre o mercado fundiário agrícola na Croácia.

(10) O período transitório referido no anexo V, capítulo 3, do Ato de Adesão de 2011 deve, pois, ser prorrogado por três anos.

(11) A fim de preparar plenamente o mercado para a liberalização, continua a ser da maior importância, mesmo em circunstâncias económicas adversas, promover a melhoria da agricultura croata através de uma série de medidas diferentes. Estas medidas já foram salientadas na revisão intercalar e incluem: i) a conclusão da reforma agrária; ii) a restituição e privatização de prédios rústicos durante o período transitório.

(12) Uma vez que um mercado único aberto tem estado sempre no cerne da prosperidade europeia, um maior influxo de capitais estrangeiros traria benefícios potenciais também para o mercado agrícola da Croácia. Conforme sublinhado na revisão intercalar, o investimento estrangeiro no setor agrícola teria também efeitos significativos a longo prazo na disponibilização de capital e conhecimentos, no funcionamento dos mercados fundiários e na produtividade da agricultura. A atenuação progressiva das restrições à propriedade estrangeira durante o período transitório ajudaria também a preparar o mercado para a liberalização plena.

(13) Por razões de segurança jurídica e para evitar um vazio jurídico na ordem jurídica da Croácia após o termo do atual período transitório, a presente decisão deve entrar em vigor na data da sua publicação no *Jornal Oficial da União Europeia*,

ADOTOU A PRESENTE DECISÃO:

Artigo 1.º

O período transitório respeitante à aquisição de prédios rústicos na Croácia referido no anexo V, capítulo 3, do Ato de Adesão de 2011 é prorrogado até 30 de junho de 2023.

([3]) Para o inquérito sobre a estrutura das explorações agrícolas, ver https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:FSS

Artigo 2.º

A presente decisão entra em vigor no dia da sua publicação no *Jornal Oficial da União Europeia*.

Feito em Bruxelas, em 16 de junho de 2020.

Pela Comissão
A Presidente
Ursula VON DER LEYEN