

Cum a evoluat practica de ‘Islamic law’ în România pe parcursul anului 2023 | Despre rolul acesteia în consolidarea relațiilor de afaceri româno-emirateze, recunoașterile internaționale și previziunile pentru anul 2024, într-o discuție cu Casiana Dușa, avocat cu practica în Dubai și specializare în drept emiratez



Anul 2023 s-a remarcat prin aluxul de oportunități de afaceri și tranzacții româno-emirateze, care au pus bazele unor proiecte promițătoare ce vor marca cu siguranță mediul antreprenorial român și potențialul economic al țării noastre. Cele mai frecvente spețe ale clienților români cu care s-au confruntat avocații pe teritoriul EAU, au vizat internaționalizarea afacerilor, tranzacții imobiliare masive, distribuire de produse tradiționale românești, dispute contractuale și financiare. În România, în afara de bine cunoscutele proiecte lansate la nivelul guvernelor celor două țări / prin prisma relațiilor bilaterale dintre state (a se vedea parteneriatul cu DP World, joint-venture între Masdar și Hidroelectrică, proiectul Al Dahra din Insula Mare a Brailei etc.), investitorii arabi au început să fie din ce în ce mai interesați de potențialul pe care țara noastră îl poate oferi, fiind dispuși să investească în proiecte imobiliare cu randamente atractive și în companii românești cu renume pe piața de capital din România.

În acest context, **Casiana Dușa**, avocat cu practica în Dubai și specializare în drept emiratez, a demarat proiectul [Romanian Arab Investments House](#) cu scopul de a sprijini comunitatea de business musulmana cu interese în România și antreprenorii români care doresc să se extindă în Orientul Mijlociu, prioritizând în prima fază consolidarea treptată a relațiilor de business și propagarea know-how-ului emiratez, mai degrabă decât generarea de profit.

Totodată, avocatul a lansat în acest an practica de Islamic Law în România, inaugurând și [o secțiune dedicată pe site-ul Bizlawyer](#).

“Expertiza mea juridică acoperă lato sensu dreptul emiratez și stricto sensu, legislația specifică imobiliară, comercială și societară. Astfel, pot oferi clienților mei suport cu pregătirea/revizuirea documentelor necesare, negocierea oportunităților de afaceri, opinii juridice profesionale, soluționarea amiabilă a disputelor, asistența completă la tranzacții imobiliare, relocare etc. Mai mult decât atât, pot oferi consultanța de business specifică pentru înființarea și derularea unei afaceri de succes, expansiunea/internaționalizarea brand-urilor de succes, precum și optimizarea randamentelor investiționale imobiliare și nu numai.”

Meritele sale în dezvoltarea relațiilor de afaceri româno-emirateze au fost recunoscute la nivel internațional prin [primirea premiului Business Elite 40 under 40 Europe](#), fiind astfel inclusă în topul celor 40 profesioniști din Europa, ce s-au remarcat prin aducerea unei viziuni unice și a unei schimbări pozitive în țara lor prin concepte inedite. Premiul a avut loc pe data de 15 iunie 2023 în cadrul galei de la Palatul Ciragan din Istanbul.

Ca urmare a eforturilor depuse în promovarea practicii de *Islamic Law* în România, Casiana a fost invitata ca reprezentant al României, speaker la un eveniment grandios care va avea loc la Londra în primul trimestru al anului 2024 și la care vor fi prezente personalități din lumea de afaceri musulmana de pe tot globul.

* * * * *

BizLawyer: Casiana, te rog sa ne spui care au fost cele mai frecvente spețe la nivel global în 2023 cu care s-au confruntat avocații specializați în drept emiratez.

Casiana Dușa: Probabil cele mai multe spețe cu care s-au confruntat casele de avocatura sunt cele din real-estate, piața imobiliara din Dubai atingând recorduri de neegalat. Conform evidențelor oficiale ale Dubai Land Department, în primele 8 luni ale anului 2023, au fost înregistrate 83,651 tranzacții, după ce în 2022 piața a înregistrat 97,465 de tranzacții înregistrate în valoare de 266,347 miliarde AED. Investitorii români au avut o contribuție notabila la acest record, ei aflându-se în top 10 al celor mai puternici achizitori de imobile, conform raportului publicat de Better Homes pentru al treilea trimestru al anului 2022.

Deal-urile acestora vizeaza o gama larga de operațiuni, printre care: achiziții de proprietăți finalizare / off-plan, achiziție proprietate off-plan la lansarea proiectului și revânzarea după o anumita perioada cu mark-up, achiziție pentru investiție urmata de închiriere în regim hotelier ori pe termen lung, partaje având ca obiect imobile de pe teritoriul Dubaiului etc. Fiecare dintre acestea are o configurație legislativa și contractuală specifica, de care orice antreprenor ar trebui să fie în tema pentru a avea certitudinea că investiția sa este cu adevărat profitabila și nu doar o speranță deșartă care a lucit pe hârtie, dar nu este aur. Orice decizie de investiție trebuie să aiba la baza o opinie specializata pe componentele de evaluare, investițională și juridică.

Investițiile realizate prin credite ipotecare sunt o opțiune la care s-a apelat în peste 21,781 din tranzacțiile înregistrate în primele 8 luni ale anului 2023 la Dubai Land Department, multi români apelând la aceasta oportunitate în limita a 40% din prețul de achiziție. Contractele de credit, restricțiile și procedura de obținere a finanțării vin la pachet cu o serie de provocari pe care investitorul ar trebui să le cunoască pe termen scurt, mediu și lung, prin consultarea unui avocat specializat în drept emiratez/finanțari, dar și a mai multor brokeri de credite. Una dintre cele mai frecvente spețe cu care se confrunta avocații în proiectele de finanțare este problema renegocierii/refinanțării creditului atunci când investitorul realizează că din cauza creșterii costurilor (eventual ca urmare a creșterii indicelui Bancii Centrale a EAU), randamentul sau investițional scade sub 6% pe an, dezavantaj care firește vine la pachet și cu devalorizarea proprietății până la recuperarea efectivă a investiției (care în multe cazuri nefericite, ajunge la 20-25 ani).

De asemenea, clienții au probleme juridice importante inclusiv cu privire la contractele de property management ce pot conține clauze abuzive și care le pot ține proprietatea blocata pentru o perioada lunga de timp, fiind lipsiți de opțiuni pe zona nelitigioasa.

Citește și

[→ Relocarea unui business în Dubai, proiect explicat de Casiana Dușa, avocat senior specializat în consultanta de business în România și Orientul Mijlociu, certificata în drept islamic, și Olga Petz, managerul companiei Casa Concrete, care a pus Emiratele Arabe Unite pe harta expansiunii. Cum arata planul de intrare pe o piața noua, care sunt elementele cheie și cum te poate ajuta consultantul bine ales](#)

[→ Cum poate fi accesata o investiție islamică ‘Halal’ în România și ce criterii trebuie îndeplinite de un proiect local pentru a fi ‘Shariah compliant’. Despre ‘Mudarabah’ și ‘Musharakah’, ca mecanisme de investiții și proiecte concrete în care a fost implicată, într-o discuție cu Casiana Dușa, avocat senior specializat în consultanța de business în România și Orientul Mijlociu](#)

[→ Cum poți achiziționa o proprietate în Dubai și ce trebuie să știi despre piața, randamente, riscuri și aspecte juridice specifice regiunii. Recomandarile Casianei Dușa, avocat senior certificat în drept islamic, specializat în consultanța de business în România și Orientul Mijlociu, referitoare la capitalizarea investiției, tranzacții, taxe și siguranța proiectelor](#)

Ce impact a avut contextul politic (în special războiul Israel-Hamas) asupra relațiilor de afaceri și proiectelor româno-emirateze ?

Este important să avem în vedere că lumea islamică din Emiratele Arabe Unite nu se intersectează din punct de vedere al obiectivelor politice cu Hamas (organizație paramilitară palestiniană islamistă care conduce Fâșia Gaza). Mai precis, scopul declarat al Hamas este acela de a distruge Israelul, cu care a purtat mai multe războaie de când a preluat puterea în Gaza, în timp ce EAU au devenit prima țară din Golf care a decis normalizarea relațiilor cu Israelul în 2020, întrerupând în acest mod politica araba favorabilă cauzei palestinienilor.

Cu privire la războiul Israel-Hamas, EAU califică atacurile drept o escaladare gravă, Ministerul de Externe din EAU fiind de părere că civilii de ambele părți trebuie să aibă întotdeauna protecție deplină în temeiul dreptului internațional umanitar și nu trebuie să fie niciodată o tinta a conflictului. Cu toate acestea, chiar dacă EAU și-au consolidat o poziție politică puternică la nivel internațional, investitorii s-au temut și se tem în continuare de posibile reacții ale Hamas împotriva EAU, ce pot avea repercursiuni grave asupra mediului de afaceri emiratez, implicit asupra relațiilor de business româno-arabe.

Totuși, asistăm în continuare la un aflus de oportunități de afaceri între cele două țări, cu mențiunea că în ultima perioadă am constatat într-adevăr o ușoară tendință de amânare a unor proiecte inițiate la începutul anului în EAU, respectiv de temperare a portofoliului investițional până la lamurirea situației și a contextului politic. Aceasta tendință oferă totuși mai mult spațiu promovării investițiilor emirateze în România, direcție pe care ne vom concentra în anul 2024.”

Care a fost influența contextului politic asupra proiectelor de care te-ai ocupat pe parcursul anului 2023?

Reacțiile pieței s-au diferențiat în funcție de categoriile de proiecte. De exemplu, proiectele de relocare care necesită investiții majore și implică angajamente pe termen lung, au fost amânate pe o perioadă nedeterminată, până la clarificarea contextului politic. Un astfel de caz ar fi Casa Concrete – luxury concrete tiles, care a pus pe hold proiectul de relocare. Totuși, pentru prima parte a anului 2024 avem în discuție posibilitatea promovării brandului în vederea obținerii de proiecte punctuale short-term pentru design/fit-out în clădiri rezidențiale, hoteliere și comerciale.

În ce privește business-urile internaționale specializate în închirieri în regim hotelier care urmau să-și extindă portofoliul cu noi proprietăți în Dubai, având în vedere investiția necesară pentru derularea business-ului și incertitudinea politică, s-a decis o amânare temporară a planurilor inițiale, perioada care va fi dedicată exclusiv

rafinării strategiei optime.

Brandurile care urmau să distribuie produsele pe piața emirateza, cum ar fi Lushi Lush, au decis ca până la finalul anului 2023 să aibă o perioadă de prospectare a pieței, urmând ca promovarea efectivă și negocierile cu importatorii din EAU să se facă în prima parte a anului 2024.

Referitor la achizițiile imobiliare, am constatat ca acei clienți care în prima jumătate a anului 2023 erau dispuși să efectueze achiziții imobiliare, fie ca prima tranzacție, fie pentru extinderea portofoliului, au făcut un pas în spate, luând decizia să pună pe hold planurile investiționale din Dubai până la clarificarea efectelor războiului Israel-Hamas. Pe de altă parte, spețele vizând finalizarea proprietăților off-plan și exploatarea proprietăților și-au urmat în mod inevitabil cursul normal.

În același timp, anul 2023 a adus cu sine un interes mult mai crescut al investitorilor emiratezi pentru mediul de afaceri din România, reflectat în consolidarea relațiilor bilaterale dar și în derularea unor negocieri între jucători puternici pe cele două piețe, schimburi de proiecte, stabilirea industriilor de interes comun.

Cum se anunța anul 2024 pentru relațiile de afaceri româno-emirateze?

În ce privește afacerile în EAU, preconizez ca reticența antreprenorilor se va menține până la calmarea poziției Hamas sau cel puțin va exista o temperare a investițiilor, fără ca acest lucru să înghețe mediul de afaceri.

De asemenea, consider ca această perioadă trebuie exploatată în sensul promovării oportunităților de investiții existente în România, fie în proiecte imobiliare/industriale, fie pe piața de capital care a atins un maxim istoric în iunie, atunci când indicele BET-TR, care include și dividendele, a trecut pentru prima dată de la înființare de pragul de 25.000 de puncte, companiile din acest indice oferind investitorilor creșteri de peste 100% în ultimii 5 ani.

Casiana Dușa, avocat cu recunoaștere internațională specializat în Islamic Law

Casiana Dușa este avocat senior specializat în consultanța de business în România și în Orientul Mijlociu, certificată în drept islamic, cu o experiență de peste 12 ani în proiecte vizând preponderent internaționalizarea afacerilor și investițiile straine în jurisdicțiile de competență, finanțări internaționale, tranzacții și dispute imobiliare, spețe corporative, comerț internațional și contracte de agenție/distribuție.

Recunoaștere internațională

Casiana face parte din grupul din experți intervievați de publicația londoneza Crescent Leaders care celebrează excelența în abordarea și promovarea investițiilor în lumea musulmană.

Experiența relevantă

- Dubai International Financial Center – Avocat asociat și consultant de business, drept emiratez și investiții straine;
- Romanian Arab Investments House – Fondator;
- Cristofor Vladu și Asociații – Colaborator senior, investiții straine și consultanța de business;
- Cabinet de avocat Dusa A. Casiana – Partener fondator;
- Universitatea Leiden – Pro-bono Mentor.

Organizații

- Dubai Chamber – Dubai Business Women Council,
- GIIF – Forumul global de investiții islamice de impact.

Educație și formare

- LLM în Arbitraj comercial internațional – Universitatea din Stockholm;
- Diploma de licență – Facultatea de Drept, Universitatea din București.

Certificari

- Certificat în ICC Arbitration și INCOTERMS – ICC, Camera Internațională de Comerț;
- Certificat în Drept internațional privat – Academia de drept internațional de la Haga;
- Diploma în Islamic Finance – CIMA Dubai;
- Certificat în drept comercial islamic – CIMA Dubai;
- Certificat în drept contractual – Universitatea Harvard;
- Certificat în drept internațional – Universitatea din Leiden;
- Diploma Magna cum Laude în Business & Administration – British Academy.

Informații de contact

e-mail: casiana.dusa@islamicbusinessromania.com