

LEGE Nr. 54 din 2 martie 1998 privind circulatia juridica a terenurilor

Parlamentul Romaniei adopta prezenta lege.

Art. 1. - Terenurile proprietate privata, indiferent de titularul lor, sunt si raman in circuitul civil. Ele pot fi instrainate si dobandite cu respectarea dispozitiilor din prezenta lege.

Art. 2.

(1) Terenurile situate in intravilan si extravilan pot fi instrainate si dobandite prin acte juridice intre vii, incheiate in forma autentica.

(2) In cazul dobandirii prin acte juridice intre vii, proprietatea funciara a dobanditorului nu poate depasi 200 ha teren agricol in echivalent arabil, de familie. In sensul prezentei lefi, prin notiunea familie de intelege sotii si copiii necasatoriti, daca gospodaresc impreuna cu parintii lor.

(3) Incalcarea prevederilor alin. (2) se sanctioneaza cu reducerea actului juridic pana la limita suprafetei legale.

Art. 3

(1) Cetatenii straini si apatrizii nu pot dobandi dreptul de proprietate asupra terenurilor.

(2) Persoanele fizice care au cetatenia romana si domiciliul in strainatate pot dobandi in Romania, prin acte juridice intre vii si prin mostenire, terenuri de orice fel.

(3) Persoanele juridice straine nu pot dobandi terenuri in Romania prin acte juridice intre vii sau pentru cauza de moarte.

(4) In cazul terenurilor ce fac obiectul investitiilor persoanelor fizice sau juridice straine sunt si raman aplicabile dispozitiile legislatiei in vigoare privind regimul juridic al investitiilor straine.

Art. 4. - Instrainarea terenurilor agricole situate in intravilan este libera.

Art. 5. - Instrainarea, prin vanzare, a terenurilor agricole situate in extravilan se face cu respectarea drepturilor de preemtiune al coproprietarilor, al vecinilor ori al arendasilor.

Art. 6

(1) Vanzatorul va inregistra oferta de vanzare a terenului agricol situat in extravilan la consiliul local in raza caruia este situat terenul.

(2) In aceeasi zi, secretarul unitatii administrativ-teritoriale va afisa oferta, sub semnatura si cu aplicarea stampilei, la sediul primariei. Oferta va cuprinde numele si prenumele vanzatorului, suprafata si categoria de folosinta, precum si locul unde este situat terenul.

Art. 7. - Titularii dreptului de preemtiune, prevazuti la art. 5, trebuie sa se pronunte in scris asupra exercitarii acestuia, in termen de 45 de zile de la data afisarii ofertei de vanzare, in care se va arata si pretul oferit; oferta de cumparare se inregistreaza la primarie.

Art. 8. - In cazul in care, in termenul prevazut la art. 7, isi exercita dreptul de preemtiune mai multi titulari din categoria prevazuta la art. 5, vanzatorul are dreptul de a alege pe unul dintre ofertanti.

Art.9. - Daca pretul oferit de titularii dreptului de preemtiune din categoriile prevazute la art. 5 nu este convenabil vanzatorului, aceasta poate sa vanda terenul oricarei alte persoane.

Art. 10. - Daca in termenul prevazut la art. 7 nici unul dintre titularii dreptului de preemtiune nu si-a manifestat vointa de a cumpara terenul, acesta se vinde liber.

Art. 11. - In fata notarului public, dovada publicitatii prevazute la art. 6 se face cu actul eliberat vanzatorului de catre secretarul unitatii administrativ-teritoriale, dupa expirarea termenului de 45 de zile prevazut la art. 7.

Art. 12.

(1) Schimbul de terenuri intre persoane fizice sau intre persoane juridice private, ori intre persoane fizice si persoane juridice private se face cu acordul partilor contractante, dispozitiile art. 2 alin. (2) ramanand aplicabile.

(2) In toate cazurile de schimb de terenuri, actul de schimb se incheie in forma autentica, sub sanctiunea nulitatii absolute.

(3) Terenurile agricole proprietate publica, indiferent de titularul care le administreaza, nu pot face obiectul schimbului.

(4) Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobandeste situatia juridica a terenului inlocuit, cu respectarea drepturilor si a sarcinilor anterior si legal constituite.

Art. 13. - Punerea in posesie a noilor detinatori, in urma schimbului realizat potrivit art. 12 alin. (1), se face de catre delegatul oficiului de cadastru agricol si organizarea teritoriului agricol judetean sau al municipiului Bucuresti, in prezenta partilor contractante sau a reprezentantilor acestora, parti in contractul de schimb, operandu-se in documentele cadastrale si in registrul agricol modificarile survenite.

Art. 14.

(1) Nerespectarea dispozitiilor art. 2 alin. (1) si ale art.12 alin. (1) si (2) atrage nulitatea absoluta a contractului de vanzare-cumparare sau, dupa caz, a contractului de schimb, iar nerespectarea dispozitiilor art. 5 si 6 atrage nulitatea relativa a contractului.

(2) Actiunea in constatare a nulitatii poate fi introdusa de catre parti, procuror, primar sau de catre orice persoana interesata.

Art. 15.

(1) Sunt interzise instrainarile, sub orice forma, a terenurilor cu privire la titlul carora exista litigii la instantele judecatoresti, pe tot timpul solutionarii acestor litigii.

(2) Instrainarile incheiate cu incalcarea prevederilor alin. (1) sunt nule. Nulitatea va fi constatata de catre instanta judecatoreasca, la cererea oricarei persoane interesate si a procurorului.

(3) Serviciile de transcriptiuni, precum si birourile de carte funciara ale judecatoriilor vor evidentia, in registrele de publicitate, opozitiile de instrainare formulate de partea interesata si, in aceste cazuri, vor refuza eliberarea certificatelor de sarcini necesare autentificarii instrainarilor, solicitate de persoanele care vor sa instraineze.

Art. 16. - Instrainarile realizate sub orice forma, in temeiul prevederilor prezentei legi, nu valideaza titlurile de proprietate ale instrainarilor, daca anterior instrainarii acestea erau locite de nulitati absolute, izvorate

din incalcarea unor norme imperative ale Legii fondului funciar nr. 18/1991*) si care au fost constatate prin hotarari judecatoresti definitive si irevocabile.

Art. 17. - Regimul circulatiei juridice a terenurilor cu destinatie forestiera se stabileste prin lege speciala.

Art. 18. - Dispozitiile acestei legi se completeaza cu prevederile legislatiei civile, in masura in care acestea nu sunt contrare prevederilor prezentei legi.

Art. 19.

(1) Prezenta lege intra in vigoare dupa 90 de zile de la publicarea ei in Monitorul Oficial al Romaniei.

(2) Pe data intrarii in vigoare a prezentei legi se abroga capitolul V "Circulatia juridica a terenurilor" (art. 66-73) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998.