

LEGE nr.54 din 2 martie 1998
privind circulația juridică a terenurilor

Textul [actului](#) publicat în M.Of. nr. 102/4 mar. 1998

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Art. 1. - Terenurile proprietate privată, indiferent de titularul lor, sunt și rămân în circuitul civil. Ele pot fi înstrăinate și dobândite cu respectarea dispozițiilor din prezenta lege.

Art. 2. - (1) Terenurile situate în intravilan și extravilan pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică.

(2) În cazul dobândirii prin acte juridice între vii, proprietatea funciară a dobânditorului nu poate depăși 200 ha teren agricol în echivalent arabil, de familie. În sensul prezentei legi, prin noțiunea familie se înțelege soții și copiii necăsătoriți, dacă gospodăresc împreună cu părinții lor.

(3) Încălcarea prevederilor alin. (2) se sancționează cu reducțiunea actului juridic până la limita suprafeței legale.

Art. 3. - (1) Cetățenii străini și apatrizii nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor.

(2) Persoanele fizice care au cetățenie română și domiciliul în străinătate pot dobândi în România, prin acte juridice între vii și prin moștenire, terenuri de orice fel.

(3) Persoanele juridice străine nu pot dobândi terenuri în România prin acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte.

(4) În cazul terenurilor ce fac obiectul investițiilor persoanelor fizice sau juridice străine sunt și rămân aplicabile dispozițiile legislației în vigoare privind regimul juridic al investițiilor străine.

Art. 4. - Înstrăinarea terenurilor agricole situate în intravilan este liberă.

Art. 5. - Înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea dreptului de preempțiune al coproprietarilor, al vecinilor ori al arendașilor.

Art. 6. - (1) Vânzătorul va înregistra oferta de vânzare a terenului agricol situat în extravilan la consiliul local în raza căruia este situat terenul.

(2) În aceeași zi, secretarul unității administrativ-teritoriale va afișa oferta, sub semnătură și cu aplicarea ștampilei, la sediul primăriei. Oferta va cuprinde numele și prenumele vânzătorului, suprafața și categoria de folosință, precum și locul unde este situat terenul.

Art. 7. - Titularii dreptului de preempțiune, prevăzuți la art. 5, trebuie să se pronunțe în scris asupra exercitării acestuia, în termen de 45 de zile de la data afișării ofertei de vânzare, în care se va arăta și prețul oferit; oferta de cumpărare se înregistrează la primărie.

Art. 8. - În cazul în care, în termenul prevăzut la art. 7, își exercită dreptul de preempțiune mai mulți titulari din categoria prevăzută la art. 5, vânzătorul are dreptul de a alege pe unul dintre ofertanți.

Art. 9. - Dacă prețul oferit de titularii dreptului de preempțiune din categoriile prevăzute la art. 5 nu este convenabil vânzătorului, acesta poate să vândă terenul oricărei alte persoane.

Art. 10. - Dacă în termenul prevăzut la art. 7 nici unul dintre titularii dreptului de preempțiune nu și-a manifestat voința de a cumpăra terenul, acesta se vinde liber.

Art. 11. - În fața notarului public, dovada publicității prevăzute la art. 6 se face cu actul eliberat vânzătorului de către secretarul unității administrativ-teritoriale, după expirarea termenului de 45 de zile prevăzut la art. 7.

Art. 12. - (1) Schimbul de terenuri între persoane fizice sau între persoane juridice private, ori între persoane fizice și persoane juridice private se face cu acordul părților contractante, dispozițiile art. 2 alin. (2) rămânând aplicabile.

(2) În toate cazurile de schimb de terenuri, actul de schimb se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

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

(4) Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a terenului înlocuit, cu respectarea drepturilor și a sarcinilor anterior și legal constituite.

Art. 13. - Punerea în posesie a noilor deținători, în urma schimbului realizat potrivit art. 12 alin. (1), se face de către delegatul oficiului de cadastru agricol și organizarea teritoriului agricol județean sau al municipiului București, în prezența părților contractante sau a reprezentanților acestora, părți în contractul de schimb, operându-se în documentele cadastrale și în registrul agricol modificările survenite.

Art. 14. - (1) Nerespectarea dispozițiilor art. 2 alin. (1) și ale art. 12 alin. (1) și (2) atrage nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare sau, după caz, a contractului de schimb, iar nerespectarea dispozițiilor art. 5 și 6 atrage nulitatea relativă a contractului.

(2) Acțiunea în constatare a nulității poate fi introdusă de către părți, procuror, primar sau de către orice persoană interesată.

Art. 15. - (1) Sunt interzise înstrăinările, sub orice formă, a terenurilor cu privire la titlul cărora există litigii la instanțele judecătorești, pe tot timpul soluționării acestor litigii.

(2) Înstrăinările încheiate cu încălcarea prevederilor alin. (1) sunt nule. Nulitatea va fi constatată de către instanța judecătorească, la cererea oricărei persoane interesate și a procurorului.

(3) Serviciile de transcripțiuni și inscripțiuni, precum și birourile de carte funciară ale judecătoriilor vor evidenția, în registrele de publicitate, opozițiile de înstrăinare formulate de partea interesată și, în aceste cazuri, vor refuza eliberarea certificatelor de sarcini necesare autentificării înstrăinărilor, solicitate de persoanele care vor să înstrăineze.

Art. 16. - Înstrăinările realizate sub orice formă, în temeiul prevederilor prezentei legi, nu validează titlurile de proprietate ale înstrăinătorilor, dacă anterior înstrăinării acestea erau lovite de nulități absolute, izvorâte din încălcarea unor norme imperative ale Legii fondului funciar nr. 18/1991*) și care au fost constatate prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile.

Art. 17. - Regimul circulației juridice a terenurilor cu destinație forestieră se stabilește prin lege specială.

Art. 18. - Dispozițiile acestei legi se completează cu prevederile legislației civile, în măsura în care acestea nu sunt contrare prevederilor prezentei legi.

Art. 19. - (1) Prezenta lege intră în vigoare după 90 de zile de la publicarea ei în Monitorul Oficial al României.

(2) Pe data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă capitolul V ◊Circulația juridică a terenurilor◊ (art. 66-73) din [Legea fondului funciar nr. 18/1991](#), republicată în [Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.1 din 5 ianuarie 1998](#).

Această lege a fost adoptată de Camera Deputaților și de Senat în ședința comună din 19 februarie 1998, cu respectarea prevederilor art. 74 alin. (1) și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României.

p. PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR
ANDREI IOAN CHILIMAN

p. PREȘEDINTELE SENATULUI
CRISTIAN DUMITRESCU

București, 2 martie 1998.
Nr. 54.