

# Legea nr. 112/1995, privind reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului

Legea nr. 112/1995, publicata in Monitorul Oficial nr. 279 din 29 noiembrie 1995

## Art. 1

Fostii proprietari persoane fizice ai imobilelor cu destinatia de locuinte, trecute ca atare in proprietatea statului sau a altor persoane juridice, dupa 6 martie 1945, cu titlu, si care se aflau in posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989, beneficiaza de masurile reparatorii prevazute din prezenta lege. De prevederile alin. 1 beneficiaza si mostenitorii fostilor proprietari, potrivit legii.

## Art. 2

Persoanele prevazute la art. 1 beneficiaza de restituirea in natura, prin redobandirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor in care locuiesc in calitate de chiriasi sau a celor care sunt libere, iar pentru celelalte apartamente primesc despagubiri in conditiile art. 12.

In cazul apartamentelor trecute in proprietatea statului pentru care s-au primit despagubiri, daca sunt ocupate de fostii proprietari sau sunt libere, ele se restituie in natura.

Redobandirea dreptului de proprietate este conditionata de restituirea sumei primite cu titlu de despagubire, actualizata in conditiile prevederilor art. 13.

## Art. 3

Prin apartament, in sensul prezentei legi, se intelege locuinta compusa din una sau mai multe camere, cu dependintele, garajele si anexele gospodaresti aferente, inclusiv camere de serviciu, poduri, pivnite, magazii si altele asemenea, indiferent daca sunt situate la acelasi nivel sau la niveluri diferite si care, la data trecerii in proprietatea statului, constituia o singura unitate locativa de sine statatoare, asa cum a fost determinata prin constructie.

Apartamentul, astfel cum a fost definit in alin. 1, ramane considerat ca atare, indiferent daca, ulterior trecerii in proprietatea statului, s-au efectuat modificari constructive interioare ori a fost luat in evidenta ca reprezentand doua sau mai multe apartamente.

Pentru adaugarile, supraetajurile, dotarile, utilitatile si orice alte constructii, care exced apartamentul trecut in proprietatea statului, cat si pentru pierderile de valoare, imputabile, se aplica prevederile art. 13.

## Art. 4

De prevederile prezentei legi beneficiaza cetatenii romani.

## Art. 5

Daca fostul proprietar sau mostenitorii acestuia locuiau la data de 22 decembrie 1989 in calitate de chiriasi in apartamentele trecute in proprietatea statului, ei devin proprietari apartamentului locuit, in conditiile prezentei legi.

In cazul in care mai multi mostenitori locuiau la data de 22 decembrie 1989 fiecare intr-un apartament trecut in proprietatea statului de la fostul proprietar, ei devin proprietarii apartamentului respectiv.

Fostul proprietar sau mostenitorii acestuia, daca locuiau la data de 22 decembrie 1989 in acelasi apartament cu alti chiriasi, devin proprietarii intregului apartament, astfel cum acesta este definit in art. 3. Evacuarea chiriasilor si punerea in posesie a proprietarilor se vor face numai dupa acordarea efectiva a unei locuinte corespunzatoare de catre autoritatile publice sau de catre proprietar.

Mostenitorii, in sensul prezentei legi, sunt socotiti de drept acceptantii succesiunii de la data depunerii cererii prevazute la art. 14.

Daca rudele pana la gradul al doilea ale fostului proprietar in viata locuiau la 22 decembrie 1989 cu chirie in apartamentele preluate de catre stat de la acesta, apartamentele devin proprietatea lor, cu consimtamantul scris al proprietarului, daca le locuiesc si la data intrarii in vigoare a prezentei legi. Consimtamantul va fi dat in forma autentica.

## Art. 6

Pe data ramanerii definitive a hotararii comisiei prevazute la art. 15, prin care s-a dispus restituirea in natura a

apartamentului, se compenseaza de drept fara indeplinirea conditiilor stabilite de Codul civil cheltuielile necesare, utile si voluptorii efectuate de fostii proprietari sau de mostenitorii lor, in calitate de chiriasi, si de unitatea care a administrat apartamentul, tinand seama si de prevederile art. 3.

Contractele de inchiriere dintre fostii proprietari, mostenitorii lor, precum si rudele pana la gradul al doilea ale fostului proprietar in viata si unitatea care a avut in administrare apartamentul inceteaza, de drept, pe aceeasi data.

#### Art. 7

Contractele de inchiriere incheiate in baza Legii nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ si reglementarea raporturilor dintre proprietari si chiriasi, pentru apartamentele din imobilele prevazute la art. 1, se prelungesc, de drept, pe o perioada de 5 ani de la data ramanerii definitive a hotararii comisiei prevazute la art. 15 ultimul alineat. Chiriasii prevazuti la art. 5 alin. 3 vor beneficia, in perioada de prelungire a contractelor de inchiriere, de prevederile legale in vigoare referitoare la construirea unei locuinte proprii prin sprijinul statului de prioritate in atribuirea unei locuinte din fondul administrativ de autoritatile publice locale.

Nu beneficiaza de prevederile alin. 1 si 2 si poate fi evacuat dupa trecerea unui an de la intrarea in vigoare a prezentei legi:

- a) chiriasul titular sau membrii familiei sale sot, sotie, copii minori care au dobandit ori au instrainat dupa 1 ianuarie 1990, in localitatea de domiciliu, o locuinta corespunzatoare normelor stabilite prin Legea nr. 5/1973;
- b) chiriasul care refuza sa preia in folosinta o alta locuinta corespunzatoare, potrivit Legii nr. 5/1973;
- c) chiriasul care subanchiriaza locuinta fara consimtamantul proprietarului;
- d) chiriasul care a schimbat total sau partial destinatia ori structura interioara a apartamentului, fara consimtamantul proprietarului.

Fostii proprietari sau mostenitorii lor si rudele pana la gradul al doilea ale fostului proprietar in viata, care beneficiaza de prevederile art. 5 alin. 3, se subroga, pe data prevazuta la art. 6, in drepturile si obligatiile legal-nascute ale celor care au detinut anterior, cu chirie, apartamentul.

Nivelul chiriilor este cel stabilit prin lege.

Orice litigii intre proprietar si chiriasi sunt de competenta exclusiva a instanelor de judecata.

#### Art. 8

Pentru cheltuielile efectuate de chiriasi cu compensare pe seama chiriei, in conditiile legii, care au la baza documente si evidente corespunzatoare la unitatile care au detinut apartamentele, se va continua compensarea din chiria datorata noului proprietar.

#### Art. 9

Chiriasii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie in natura fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora pot opta, dupa expirarea termenului prevazut la art. 14, pentru cumpararea acestor apartamente cu plata integrala sau in rate a pretului.

De prevederile alineatului precedent beneficiaza si chiriasii care ocupa spatii locative realizate prin extinderea spatiului initial construit.

In cazul vanzarii apartamentelor cu plata in rate, la incheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din pretul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor esalona pe o perioada de maximum 15 ani, cu o dobanda reprezentand jumatate din dobanda de referinta stabilita anual de Banca Nationala a Romaniei.

Tinerii casatoriti, in varsta de pana la 30 de ani, precum si persoanele trecute de 60 de ani vor plati un avans de 10%, iar plata in rate lunare se esaloneaza pe o perioada de maximum 20 de ani.

Comisionul convenit unitatilor specializate care evalueaza si vand apartamente este de 1% din valoarea acestora.

Fac exceptie de la prevederile alin. 1 chiriasii titulari sau membrii familiei lor sot, sotie, copii minori care au dobandit sau au instrainat o locuinta proprietate personala dupa 1 ianuarie 1990, in localitatea de domiciliu.

Chiriasii care nu dispun de posibilitati materiale pentru a cumpara apartamentul in care locuiesc pot sa ramana in continuare in spatiul locativ respectiv, platind chiria stabilita prin lege.

Apartamentele dobandite in conditiile alin. 1 nu pot fi instrainate 10 ani de la data cumpararii.

#### Art. 10

Sunt exceptate de la vanzare apartamentele care, la data intrarii in vigoare a legii, beneficiaza de dotari speciale, cum sunt: piscina, sauna, sera, crama, bar, vinoteca sau camera frigorifica.

Sunt, de asemenea, exceptate de la vanzare locuintele care au avut destinatia de case de oaspeti, de protocol, cele declarate monumente istorice si din patrimoniul national, precum si cele folosite ca resedinte pentru fostii si actualii demnitari.

#### Art. 11

Actele juridice de instrainare incheiate cu incalcarea prevederilor art. 9 alin. 6 si ale art. 10 sunt lovite de nulitate absoluta.

#### Art. 12

Fostii proprietari sau, dupa caz, mostenitorii acestora sunt indreptatiti sa solicite acordarea de despagubiri pentru apartamentele nerestituite in natura si pentru terenurile aferente sau, desi indeplinesc conditiile pentru restituirea in natura, sa opteze pentru acordarea de despagubiri.

#### Art. 13

Valoarea despagubirilor care se acorda fostilor proprietari si mostenitorilor acestora, pentru apartamentele nerestituite in natura, precum si pretul de vanzare, dupa caz, se stabilesc pe baza prevederilor Decretului nr. 93/1977, ale Decretului-lege nr. 61/1990 si ale Legii nr. 85/1992, republicata, iar valoarea terenurilor aferente, pe baza Criteriilor privind stabilirea si evaluarea terenurilor aflate in patrimoniul societatilor comerciale cu capital de stat nr. 2.665 din 28 februarie 1992, elaborate de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, cu completarile ulterioare. La valorile astfel calculate se vor aplica coeficientii de actualizare, care nu vor fi mai mici decat coeficientul de crestere a veniturilor salariale medii pe economie.

Valoarea totala a apartamentului restituit in natura si a despagubirilor cuvenite pentru apartamentele nerestituite in natura si pentru terenurile aferente nu poate depasi suma veniturilor salariale medii pe economie ale unei persoane pe o perioada de 20 de ani, calculata la data stabilirii despagubirii.

In cazul in care fostului proprietar sau mostenitorilor acestuia ori rudelor pana la gradul al doilea ale fostului proprietar in viata li se restituie in natura un apartament conform prevederilor art. 2, a carui valoare, calculata potrivit alin. 1, depaseste suma prevazuta la alin. 2, ei nu pot fi obligati sa plateasca diferenta.

Plata despagubirilor se face de catre Ministerul Finantelor, prin serviciile publice descentralizate ale acestuia, de la nivelul judetelor, municipiului Bucuresti si sectorului agricol Ilfov, in conturile bancare sau C.E.C., indicate de beneficiarii despagubirilor, pe baza actului prin care se dispune acordarea despagubirii si comunicat conform art. 19, dupa 12 luni de la incheierea lucrarilor de evaluare, dar nu mai tarziu de 24 de luni.

Valoarea despagubirilor stabilite in conditiile anterioare se actualizeaza la data platii, luand ca baza salariul mediu pe economie din ultima luna a trimestrului expirat.

La dispozitia Ministerului Finantelor se constituie fondul extrabugetar pentru asigurarea punerii in aplicare a prevederilor prezentei legi, care se va alimenta din:

- a) sumele obtinute de vanzarea apartamentelor care nu s-au restituit in natura, reprezentand plati integrale, avansuri, rate si dobanzi, dupa deducerea comisionului de 1% din valoarea apartamentelor;
- b) sumele obtinute din lansarea unor imprumuturi de stat cu aceasta destinatie, in conditiile prevazute de Legea nr. 91/1993 privind datoria publica.

Din fondul astfel constituit se vor efectua cheltuieli in urmatoarea ordine:

- a) plata despagubirilor cuvenite in conditiile prezentei legi proprietarilor si mostenitorilor acestora;
- b) plati pentru restituirea imprumuturilor contractate si plata costurilor care decurg din aceste imprumuturi de stat;
- c) construirea de locuinte, care sa fie repartizate cu prioritate chiriasilor aflati in situatia prevazuta la art. 5 alin. 3.

#### Art. 14

Persoanele indreptatite la restituirea in natura a apartamentelor sau, dupa caz, la acordarea de despagubiri vor depune cereri in acest sens, in termen de 6 luni de la intrarea in vigoare a legii.

#### Art. 15

Cererile prevazute la art. 14 vor fi adresate comisiei consiliului local, constituita potrivit art. 16, pe raza caruia se afla situat apartamentul in cauza.

Cererea trebuie sa cuprinda datele complete de identificare a solicitantului, calitatea de proprietar sau de mostenitor al acestuia, dupa caz, mentiunea ca s-a adresat sau urmeaza sa se adreseze cu o cerere similara si altor comisii (judetene, a municipiului Bucuresti, a sectorului agricol Ilfov), precum si orice alte mentiuni care sa-l ajute sa intre in posesia apartamentului sau a despagubirilor ce i se cuvin. La cererea astfel formulata, petitionarul este obligat sa anexeze copie legalizata de pe actul care face dovada dreptului sau de proprietate ori al defunctului pe care-l mosteneste asupra apartamentului solicitat sa i se restituie in natura sau pentru care urmeaza sa primeasca despagubiri, copia de pe contractul de inchiriere, in cazul in care solicita sa i se restituie in natura apartamentul pe care il detine cu acest titlu, precum si orice alte acte pe care le considera necesare in realizarea dreptului sau.

In cazul in care, dupa adoptarea hotararii comisiei judetene, apar alte persoane cu vocatie succesorală, litigiul se solutioneaza potrivit dreptului comun.

In cazul in care fostul proprietar sau mostenitorii acestuia solicita despagubiri pentru apartamente situate in judete

diferite, ei vor mentiona in cerere comisia judeteana pe care o aleg pentru stabilirea acestora. Comisia aleasa va cere relatiile necesare, inclusiv evaluarea de la comisiile judetene in a caror raza sunt situate apartamentele, in vederea stabilirii cuantumului despagubirii in conditiile prezentei legi.

Hotararile pentru restituirile in natura se emit de comisiile judetene pe a caror raza se afla apartamentele.

#### Art. 16

In termen de 45 de zile de la data publicarii legii in Monitorul Oficial al Romaniei, consiliile locale, orasenesti sau municipale, dupa caz, propun constituirea comisiilor speciale investite cu competenta de a primi cererile si a verifica actele.

Comisiile se numesc prin ordinul prefectului in termen de 15 zile de la inregistrarea propunerilor.

Propunerile acestor comisii, impreuna cu cererile si documentele depuse de fostii proprietari sau mostenitorii acestora si rudele pana la gradul al doilea ale fostului proprietar in viata, se vor transmite, in termen de 30 de zile, comisiei judetene.

Comisia judeteana pentru aplicarea dispozitiilor prezentei legi este formata din:

- presedinte: presedintele consiliului judetean;
- membri: notarul public sau delegatul acestuia;
- directorul general al directiei judetene a finantelor publice si controlului financiar de stat;
- directorul directiei judetene de urbanism, lucrari publice si amenajarea teritoriului;
- seful serviciului contencios al consiliului judetean;
- 2-6 specialisti din domeniile; gospodarie locativa si expertizari in constructii si terenuri;
- secretar secretarul consiliului judetean.

In acelasi mod se vor constitui comisiile pentru municipiul Bucuresti si sectorul agricol Ilfov, conduse de primarul general si, respectiv, presedinte.

Componenta nominala a comisiilor prevazute la acest articol se va stabili prin ordin al prefectilor.

#### Art. 17

Comisiile constituie potrivit art. 16 alin. 4 vor stabili, in termen de 60 de zile de la primirea propunerilor transmise de comisiile locale, dreptul fostilor proprietari sau al mostenitorilor acestora si al rudelor pana la gradul al doilea ale fostului proprietar in viata pentru restituirea in natura, acordarea de despagubiri, cuantumul acestor despagubiri si vor emite hotarari in acest sens. In termen de 5 zile, hotararile vor fi comunicate, in scris, fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora si rudele pana la gradul al doilea ale fostului proprietar in viata, chiriasilor din apartamentele care se vor restitui in natura, precum si persoanelor juridice care detin apartamentele. Evaluarea apartamentelor se va face de catre comisii tehnice de specialitate desemnate de comisiile judetene sau a municipiului Bucuresti si a sectorului agricol Ilfov.

Comisiile hotarasc cu votul majoritatii membrilor lor.

#### Art. 18

Hotararile comisiilor judetene, ale comisiei municipiului Bucuresti si ale comisiei sectorului agricol Ilfov sunt supuse controlului judecatoresc, potrivit legii civile, si pot fi atacate in termen de 30 de zile de la comunicare.

Membrii comisiilor judetene, ai comisiei municipiului Bucuresti, ai comisiei sectorului agricol Ilfov si ai comisiilor locale, precum si toti functionarii publici implicati in aplicarea prezentei legi, care indeplinesc cu intarziere, gresit, sau nu indeplinesc atributiile ce le revin, raspund, dupa caz, disciplinar, material sau penal.

#### Art. 19

Hotararile comisiilor judetene, ale comisiei municipiului Bucuresti, ale comisiei sectorului agricol Ilfov, precum si hotararile judecatoresti, ramase definitive, se comunica petitionerului si primarului comunei, orasului, municipiului Bucuresti, dupa caz.

Hotararile judecatoresti ramase definitive se comunica si comisiilor care au emis hotararile ce au facut obiectul judecatii.

#### Art. 20

Actele prevazute la art. 19 se transmit, in original, beneficiarilor si, in copie, serviciilor publice descentralizate mentionate la art. 13 alin. 4.

#### Art. 21

O data cu restituirea in natura si dobandirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor se dobandeste si dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente, asa cum au determinate la data trecerii in proprietatea statului, cu exceptia suprafetelor ocupate si aferente altor constructii si dotari edilitare realizate, cu aprobari legale, dupa aceasta data.

#### Art. 22

In cazul in care apartamentul care se restituie in natura se afla intr-o cladire cu mai multe apartamente, fostii proprietari sau mostenitorii lor dobandesc cota-parte din proprietatea indiviza asupra tuturor partilor de constructii si instalatii, precum si asupra dotarilor, care, prin natura lor, nu se pot folosi decat in comun. Cota de proprietate se dobandeste indiferent de cladirea, scara sau etajul la care este situat apartamentul. In privinta terenurilor, dispozitiilor alin. 1 si 2 se aplica in mod corespunzator. Cotele de proprietate la care se refera prezentul articol se determina proportional cu suprafata construita. In baza hotararii comisiei judetene si a hotararii judecatoresti, definitive, dupa caz, beneficiarul restituirii in natura a apartamentului va cere inscrierea dreptului sau in evidentele de publicitate. Hotararile comisiei judetene sau, dupa caz, hotararea judecatoreasca, definitiva, constituie titlu de proprietate.

#### Art. 23

Procedurile speciale si cele pentru obtinerea documentatiilor necesare realizarii drepturilor prevazute de prezenta lege, precum si formele de publicitate imobiliara sunt scutite de taxa de timbru.

#### Art. 24

Rezolvarea cererilor privind restituirii in natura sau despagubirea pentru imobilele cu destinatia de locuinte trecute in proprietatea statului se face numai in temeiul prevederilor prezentei legi. Hotararile judecatoresti cu privire la imobilele prevazute la art. 1 din prezenta lege, ramase definitive si irevocabile, vor putea fi atacate cu recurs in anulare, intemeiat pe dispozitiile art. 330 din Codul de procedura civila.

#### Art. 25

Prin legi speciale se vor reglementa situatiile juridice ale altor imobile decat cele care fac obiectul prezentei legi, trecute in proprietatea statului inainte de 22 decembrie 1989, indiferent de destinatia lor initiala, inclusiv ale celor demolate pentru cauze de utilitate publica.

#### Art. 26

Fostii proprietari ai imobilelor cu destinatia de locuinte trecute in proprietatea statului sau a altor persoane juridice, cu plata unor despagubiri, nu mai beneficiaza de masurile reparatorii prevazute de prezenta lege, cu exceptia cazurilor prevazute in art. 2 alin. 2. Masurile reparatorii prevazute de prezenta lege nu se aplica in cazul imobilelor cu destinatia de locuinte trecute in proprietatea statului prin hotarari judecatoresti penale ori in temeiul Legii nr. 18/1968. Suprafetele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 in posesia acestora si care depasesc suprafata aferenta constructiilor, raman in proprietatea statului.

#### Art. 27

Dreptul de a fi despagubit, potrivit dispozitiilor prezentei legi, se acorda si fostilor proprietari, respectiv mostenitorilor lor, ai imobilelor cu destinatia de locuinte, trecute ca atare in proprietatea statului sau a altor persoane juridice dupa 6 martie 1945, care au fost instrainate pana la 22 decembrie 1989, prin vanzare-cumparare ori prin alte forme unor persoane fizice.

#### Art. 28

In termen de 30 de zile de la publicarea prezentei legi in Monitorul Oficial al Romaniei. Guvernul va stabili, prin hotarare, normele metodologice de aplicare a legii.

#### Art. 29

Prezenta lege intra in vigoare la 60 de zile de la data publicarii ei in Monitorul Oficial al Romaniei.