

**LEGE nr.112 din 25 noiembrie 1995**  
**pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului**

---

Textul actului publicat în M.Of. nr. 279/29 noi. 1995

---

**LEGE Nr. 112 din 25 noiembrie 1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe , trecute în proprietatea statului**

**EMITENT: PARLAMENTUL**

PUBLICATA ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 279 din 29 noiembrie 1995 Parlamentul României adoptă prezenta lege.

CAP. 1

Dispoziții generale

ART. 1

Fostii proprietari - persoane fizice - ai imobilelor cu destinația de locuințe, trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie 1945, cu titlu, și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989, beneficiază de măsurile reparatorii prevăzute de prezenta lege.

De prevederile alin. 1 beneficiază și moștenitorii fostilor proprietari, potrivit legii.

ART. 2

Persoanele prevăzute la art. 1 beneficiază de restituirea în natură, prin redobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor în care locuiesc în calitate de chiriași sau a celor care sunt libere, iar pentru celelalte apartamente primesc despăgubiri în condițiile art. 12.

În cazul apartamentelor trecute în proprietatea statului pentru care s-au primit despăgubiri, dacă sunt ocupate de foști proprietari sau sunt libere, ele se restituie în natură. Redobândirea dreptului de proprietate este condiționată de restituirea sumei primite cu titlu de despăgubire, actualizată în condițiile prevederilor art. 13.

ART. 3

Prin apartament, în sensul prezentei legi, se înțelege locuința compusă din una sau mai multe camere, cu dependințele, garajele și anexele gospodărești aferente, inclusiv camere de serviciu, poduri, pivnite, magazii și altele asemenea,

indiferent daca sint 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, ramine considerat ca atare, indiferent daca, ulterior trecerii in proprietatea statului, s-au efectuat modificari constructive interioare ori a fost luat in evidenta ca reprezentind doua sau mai multe apartamente.

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

#### ART. 4

De prevederile prezentei legi beneficiaza cetatenii romani.

#### CAP. 2

##### Restituirea in natura

#### 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 proprietarii 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, sint socotiti de drept acceptantii succesiunii de la data depunerii cererii prevazute la art. 14.

Daca rudele pina 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 consimtamintul scris al proprietarului, daca le locuiesc si la data intrarii in vigoare a prezentei legi . Consimtamintul va fi dat in forma autentica.

## ART. 6

Pe data raminerii definitive a hotaririi 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, tinind seama si de prevederile art. 3.

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

## CAP. 3

### Protectia chirasilor

## 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 raminerii definitive a hotaririi 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 sau de prioritate in atribuirea unei locuinte din fondul locativ administrat 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) chirasul titular sau membrii familiei sale - sot, sotie, copii minori care au dobindit ori au instrainat dupa 1 ianuarie 1990, in localitatea de domiciliu, o locuinta corespunzatoare normelor stabilite prin Legea nr. 5/1973;
- b) chirasul care refuza sa preia in folosinta o alta locuinta corespunzatoare, potrivit Legii nr. 5/1973;
- c) chirasul care subinchiriaza locuinta fara consimtamintul proprietarului;
- d) chirasul care a schimbat total sau partial destinatia ori structura interioara a apartamentului, fara consimtamintul proprietarului.

Fostii proprietari sau mostenitorii lor si rudele pina 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 legalnascute ale celor care au detinut anterior, cu chirie, apartamentul.

Nivelul chiriilor este cel stabilit prin lege.

Orice litigii între proprietar și chiriași sunt de competență exclusivă a instanțelor de judecată.

#### ART. 8

Pentru cheltuielile efectuate de chiriași cu compensare pe seama chiriei, în condițiile legii, care au la bază documente și evidente corespunzătoare la unitățile care au deținut apartamentele, se va continua compensarea din chiria datorată noului proprietar.

#### ART. 9

Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plată integrală sau în rate a pretului.

De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.

În cazul vânzării apartamentelor cu plată în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din prețul apartamentului.

Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor esalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României.

Tinerii căsătoriti, în vîrstă de pînă la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se esalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani.

Comisionul convenit unităților specializate care evaluează și vînd apartamente este de 1% din valoarea acestora.

Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - sot, soție, copii minori - care au dobîndit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu .

Chiriașii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot să rămîna în continuare în spațiul locativ respectiv, platînd chiria stabilită prin lege.

Apartamentele dobîndite în condițiile alin. 1 nu pot fi înstrăinate 10 ani de la data cumpărării.

#### ART. 10

Sînt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a legii, beneficiază de dotări speciale, cum sînt:

piscina, sauna, sera, crama , bar, vinoteca sau camera frigorifica.

Sint, de asemenea, exceptate de la vinzare 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 sint lovite de nulitate absoluta.

CAP. 4

Stabilirea si acordarea unor despagubiri

ART. 12

Fostii proprietari sau, dupa caz, mostenitorii acestora sint 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 vinzare, 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 decit coeficientul de crestere a veniturilor salariale medii pe economie.

Valoarea totala a apartamentului restituit in natura si a despagubirilor convenite 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 pina 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 tirziu de 24 de luni.

Valoarea despagubirilor stabilite in conditiile anterioare se actualizeaza la data platii, luind 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 din vinzarea apartamentelor care nu s-au restituit in natura, reprezentind plati integrale, avansuri, rate si dobinzi, 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, petitionerul 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 hotaririi 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 sint situate apartamentele, in vederea stabilirii cuantumului despagubirii in conditiile prezentei legi.

Hotaririle 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 pina 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 constituite 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 pina la gradul al doilea ale fostului proprietar in viata pentru restituirea in natura, acordarea de despagubiri, cuantumul acestor despagubiri si vor emite hotariri in acest sens. In termen de 5 zile, hotaririle vor fi comunicate, in scris, fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora si rudelor pina 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

Hotaririle comisiilor judetene, ale comisiei municipiului Bucuresti si ale comisiei sectorului agricol Ilfov sint 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 intirziere, gresit, sau nu indeplinesc atributiile ce le revin, raspund, dupa caz, disciplinar, material sau penal.

#### ART. 19

Hotaririle comisiilor judetene, ale comisiei municipiului Bucuresti, ale comisiei sectorului agricol Ilfov, precum si hotaririle judecatoresti, ramase definitive, se comunica petitionarului si primarului comunei, orasului, municipiului sau sectorului municipiului Bucuresti, dupa caz.

Hotaririle judecatoresti ramase definitive se comunica si comisiilor care au emis hotaririle 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.

#### CAP. 5

Alte dispozitii

#### ART. 21

O data cu restituirea in natura si dobindirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor se dobindeste si dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente, asa cum au fost 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 dobindesc cota-parte din proprietatea indiviza asupra tuturor partilor de constructii si instalatii, precum si asupra dotarilor, care, prin natura lor, nu se pot folosi decit in comun.

Cota de proprietate se dobindeste indiferent de cladirea, scara sau etajul la care este situat apartamentul.

In privinta terenurilor, dispozitiile 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 hotaririi comisiei judetene si a hotaririi judecatoresti, definitive , dupa caz, beneficiarul restituirii in natura a apartamentului va cere inscrierea dreptului sau in evidentele de publicitate. Hotarirea comisiei judetene sau, dupa caz, hotarirea judecatoreasca, definitiva, constituie titlu de proprietate.

#### CAP. 6

Dispozitii finale

#### ART. 23

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

#### ART. 24

Rezolvarea cererilor privind restituirea in natura sau despagubirea pentru imobilele cu destinatia de locuinte trecute in

proprietatea statului se face numai in temeiul prevederilor prezentei legi.

Hotaririle 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 decit 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 hotariri 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, ramin 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 pina la 22 decembrie 1989, prin vnzare-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 hotarire, 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.

Aceasta lege a fost adoptata de Camera Deputatilor si Senat in sedinta comuna din 28 iunie 1995, cu respectarea prevederilor art. 74 alin. (1) si ale art. 76 alin. (2) din Constitutia Romaniei, si a fost reexaminata de Camera Deputatilor in

sedinta din 26 septembrie 1995 si de Senat in sedinta din 9 noiembrie 1995 potrivit art. 145 alin. (1) din Constitutie, in urma Deciziei Curtii Constitutionale nr. 73 din 19 iulie 1995\*).

\*) Decizia a fost publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 177 din 8 august 1995.

p. PRESEDINTELE CAMEREI DEPUTATILOR IOAN GAVRA

p. PRESEDINTELE SENATULUI RADU VASILE