

LEGE nr. 112 din 25 noiembrie 1995 (*actualizată*)

pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului

(aplicabilă începând cu data de 1 februarie 2013*)

EMITENT PARLAMENTUL

Parlamentul României adopta prezenta lege.

Capitolul 1 Dispoziții generale

Dispoziții generale

Articolul 1

Foștii 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 foștilor proprietari, potrivit legii.

Articolul 2

Persoanele prevăzute la art. 1 beneficiază de restituirea în natura, prin redobindirea 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 foștii proprietari sau sunt libere, ele se restituie în natură. Redobindirea dreptului de proprietate este condiționată de restituirea sumei primite cu titlu de despăgubire, actualizată în condițiile prevederilor art. 13.

Articolul 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 dacă sunt situate la același nivel sau la niveluri diferite și care, la data trecerii în proprietatea statului, constituia o singură unitate locativă de sine stătătoare, așa cum a fost determinată prin construcție.

Apartamentul, astfel cum a fost definit în alin. 1, rămâne considerat ca atare, indiferent dacă, ulterior trecerii în proprietatea statului, s-au efectuat modificări constructive interioare ori a fost luat în evidență ca reprezentând două sau mai multe apartamente.

Pentru adaugările, supraetajările, dotările, utilitățile și orice alte construcții, care exced apartamentul trecut în proprietatea statului, cât și pentru pierderile de valoare, imputabile, se aplică prevederile art. 13.

Articolul 4

De prevederile prezentei legi beneficiază cetățenii români.

Capitolul 2 Restituirea în natura

Restituirea în natura

Articolul 5

Dacă fostul proprietar sau moștenitorii acestuia locuiau la data de 22 decembrie 1989 în calitate de chiriași în apartamentele trecute în proprietatea statului, ei devin proprietarii apartamentului locuit, în condițiile prezentei legi.

În cazul în care mai mulți moștenitori locuiau la data de 22 decembrie 1989 fiecare într-un apartament trecut în proprietatea statului de la fostul proprietar, ei devin proprietarii apartamentului respectiv.

Fostul proprietar sau moștenitorii acestuia, dacă locuiau la data de 22 decembrie 1989 în același apartament cu alți chiriași, devin proprietarii întregului apartament, astfel cum acesta este definit în art. 3. Evacuarea chiriașilor și punerea în posesie a proprietarilor se vor face numai după acordarea efectivă a unei locuințe corespunzătoare de către autoritățile publice sau de către proprietar.

Moștenitorii, în sensul prezentei legi, sunt socotiți de drept acceptanții succesiunii de la data depunerii cererii prevăzute la art. 14.

Dacă rudele până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața locuiau la 22 decembrie 1989 cu chirie în apartamentele preluate de către stat de la acesta, apartamentele devin proprietatea lor, cu consimțământul scris al proprietarului, dacă le locuiesc și la data intrării în vigoare a prezentei legi. Consimțământul va fi dat în forma autentică.

Articolul 6

Pe data rămânerii definitive a hotărârii comisiei prevăzute la art. 15, prin care s-a dispus restituirea în natura a apartamentului, se compensează de drept - fără îndeplinirea condițiilor stabilite de Codul civil - cheltuielile necesare, utile și voluptorii efectuate de foștii proprietari sau de moștenitorii lor, în calitate de chiriași, și de unitatea care a administrat apartamentul, ținând seama și de prevederile art. 3.

Contractele de închiriere dintre foștii proprietari, moștenitorii lor, precum și rudele până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața și unitatea care a avut în administrare apartamentul încetează, de drept, pe aceeași dată.

Capitolul 3 Protecția chiriașilor

Protecția chiriașilor

Articolul 7

Contractele de închiriere încheiate în baza [Legii nr. 5/1973](#) privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, pentru apartamentele din imobilele prevăzute la art. 1, se prelungesc, de drept, pe o perioadă de 5 ani de la data rămânerii definitive a hotărârii comisiei prevăzute la art. 15 ultimul alineat.

Chiriașii prevăzuți la art. 5 alin. 3 vor beneficia, în perioada de prelungire a contractelor de închiriere, de prevederile legale în vigoare referitoare la construirea unei locuințe proprii prin sprijinul statului sau de prioritate în atribuirea unei locuințe din fondul locativ administrat de autoritățile publice locale.

Nu beneficiază de prevederile alin. 1 și 2 și poate fi evacuat după trecerea unui an de la intrarea în vigoare a prezentei legi:

a) chiriașul titular sau membrii familiei sale - soț, soție, copii minori - care au dobândit ori au înstrăinat după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu, o locuință corespunzătoare normelor stabilite prin [Legea nr. 5/1973](#);

b) chiriașul care refuza să preia în folosință o altă locuință corespunzătoare, potrivit [Legii nr. 5/1973](#);

- c) chiriașul care subinchiriaza locuința fără consimțământul proprietarului;
- d) chiriașul care a schimbat total sau parțial destinația ori structura interioară a apartamentului, fără consimțământul proprietarului.

Foștii proprietari sau moștenitorii lor și rudele până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața, care beneficiază de prevederile art. 5 alin. 3, se subroga, pe data prevăzută la art. 6, în drepturile și obligațiile legal-născute ale celor care au deținut anterior, cu chirie, apartamentul.

Nivelul chiriilor este cel stabilit prin lege.

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

Articolul 8

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

Articolul 9

(1) Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.

(2) De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupa spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.

(3) În cazul vânzării apartamentelor cu plata 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 dobânda reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României.

(4) Ținerii căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se eșalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani.

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

(6) Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuința proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

(7) Chiriașii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot să rămână în continuare în spațiul locativ respectiv, plătind chiria stabilită prin lege.

(8) Abrogat.

Alin. (8) al art. 9 a fost abrogat de lit. Ț) a [art. 230 din LEGEA nr. 71 din 3 iunie 2011](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 409 din 10 iunie 2011.

Articolul 10

(1) Sunt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a legii, beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscina, sauna, sera, crama, bar, vinoteca sau camera frigorifică.

(2) Sunt, de asemenea, exceptate de la vânzare locuințele care au avut destinația de case de oaspeți, de protocol, precum și cele folosite ca reședințe pentru foștii și actualii demnitari.

Alin. (2) al art. 10 a fost modificat de [art. 62 din LEGEA nr. 422 din 18 iulie 2001](#) publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 407 din 24 iulie 2001.

Articolul 11

Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 9 alin. 6 și ale art. 10 sunt lovite de nulitate absolută.

Capitolul 4 Stabilirea și acordarea unor despăgubiri

Stabilirea și acordarea unor despăgubiri

Articolul 12

Foștii proprietari sau, după caz, moștenitorii acestora sunt îndreptățiți să solicite acordarea de despăgubiri pentru apartamentele nerestituite în natura și pentru terenurile aferente sau, deși îndeplinesc condițiile pentru restituirea în natura, sa opteze pentru acordarea de despăgubiri.

Articolul 13

Valoarea despăgubirilor care se acordă foștilor proprietari și moștenitorilor acestora, pentru apartamentele nerestituite în natura, precum și prețul de vânzare, după caz, se stabilesc pe baza prevederilor [Decretului nr. 93/1977](#), ale [Decretului-lege nr. 61/1990](#) și ale [Legii nr. 85/1992](#), republicată, iar valoarea terenurilor aferente, pe baza Criteriilor privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat nr. 2.665 din 28 februarie 1992, elaborate de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu completările ulterioare. La valorile astfel calculate se vor aplica coeficienții de actualizare, care nu vor fi mai mici decât coeficientul de creștere a veniturilor salariale medii pe economie.

Valoarea totală a apartamentului restituit în natura și a despăgubirilor convenite pentru apartamentele nerestituite în natura și pentru terenurile aferente nu poate depăși suma veniturilor salariale medii pe economie ale unei persoane pe o perioadă de 20 de ani, calculată la data stabilirii despăgubirii.

În cazul în care fostului proprietar sau moștenitorilor acestuia ori rudelor până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața li se restituie în natura un apartament conform prevederilor art. 2, a cărui valoare, calculată potrivit alin. 1, depășește suma prevăzută la alin. 2, ei nu pot fi obligați să plătească diferența.

Plata despăgubirilor se face de către Ministerul Finanțelor, prin serviciile publice descentralizate ale acestuia, de la nivelul județelor, municipiului București și sectorului agricol Ilfov, în conturile bancare sau C.E.C., indicate de beneficiarii despăgubirilor, pe baza actului prin care se dispune acordarea despăgubirii și comunicat conform art. 19, după 12 luni de la încheierea lucrărilor de evaluare, dar nu mai târziu de 24 de luni.

Valoarea despăgubirilor stabilite în condițiile anterioare se actualizează la data plății, luând ca baza salariul mediu pe economie din ultima luna a trimestrului expirat.

La dispoziția Ministerului Finanțelor se constituie fondul extrabugetar pentru asigurarea punerii în aplicare a prevederilor prezentei legi, care se va alimenta din:

a) sumele obținute din vânzarea apartamentelor care nu s-au restituit în natura, reprezentând plăți integrale, avansuri, rate și dobânzi, după deducerea comisionului de 1%

din valoarea apartamentelor;

b) sumele obținute din lansarea unor împrumuturi de stat cu aceasta destinație, în condițiile prevăzute de [Legea nr. 91/1993](#) privind datoria publică.

Din fondul astfel constituit se vor efectua cheltuieli în următoarea ordine:

a) plata despăgubirilor cuvenite - în condițiile prezentei legi - proprietarilor și moștenitorilor acestora;

b) plati pentru restituirea împrumuturilor contractate și plata costurilor care decurg din aceste împrumuturi de stat;

c) construirea de locuințe, care să fie repartizate cu prioritate chiriașilor aflați în situația prevăzută la art. 5 alin. 3.

Articolul 14

Persoanele îndreptățite la restituirea în natura a apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri vor depune cereri în acest sens, în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii.

Articolul 15

Cererile prevăzute la art. 14 vor fi adresate comisiei consiliului local, constituită potrivit art. 16, pe raza căruia se afla situat apartamentul în cauza.

Cererea trebuie să cuprindă datele complete de identificare a solicitantului, calitatea de proprietar sau de moștenitor al acestuia, după caz, mențiunea ca s-a adresat sau urmează să se adreseze cu o cerere similară și altor comisii (județene, a municipiului București, a sectorului agricol Ilfov), precum și orice alte mențiuni care să-l ajute să între în posesia apartamentului sau a despăgubirilor ce i se cuvin. La cererea astfel formulată, petiționarul este obligat să anexeze copie legalizată de pe actul care face dovada dreptului sau de proprietate ori al defunctului pe care-l mostenește asupra apartamentului solicitat să i se restituie în natura sau pentru care urmează să primească despăgubiri, copia de pe contractul de închiriere, în cazul în care solicită să i se restituie în natura apartamentul pe care îl deține cu acest titlu, precum și orice alte acte pe care le considera necesare în realizarea dreptului său.

În cazul în care, după adoptarea hotărârii comisiei județene, apar alte persoane cu vocație succesorală, litigiul se soluționează potrivit dreptului comun.

În cazul în care fostul proprietar sau moștenitorii acestuia solicita despăgubiri pentru apartamente situate în județe diferite, ei vor menționa în cerere comisia județeană pe care o aleg pentru stabilirea acestora. Comisia aleasă va cere relațiile necesare, inclusiv evaluarea de la comisiile județene în a căror rază sunt situate apartamentele, în vederea stabilirii cuantumului despăgubirii în condițiile prezentei legi.

Hotărârile pentru restituirile în natura se emit de comisiile județene pe a căror rază se afla apartamentele.

Articolul 16

În termen de 45 de zile de la data publicării legii în Monitorul Oficial al României, consiliile locale, orașenești sau municipale, după caz, propun constituirea comisiilor speciale investite cu competența de a primi cererile și a verifica actele.

Comisiile se numesc prin ordinul prefectului în termen de 15 zile de la înregistrarea propunerilor.

Propunerile acestor comisii, împreună cu cererile și documentele depuse de foștii proprietari sau moștenitorii acestora și rudele până la gradul al doilea ale fostului

proprietar în viața, se vor transmite, în termen de 30 de zile, comisiei județene.

Comisia județeană pentru aplicarea dispozițiilor prezentei legi este formată din:

* președinte: - președintele consiliului județean;

* membri: - notarul public sau delegatul acestuia;

- directorul general al direcției județene a finanțelor publice și controlului financiar de stat;

- directorul direcției județene de urbanism, lucrări publice și amenajarea teritoriului;

- șeful serviciului contencios al consiliului județean;

- 2-6 specialiști din domeniile: gospodărie locativă și expertizări în construcții și terenuri;

- secretar - secretarul consiliului județean.

În același mod se vor constitui comisiile pentru municipiul București și sectorul agricol Ilfov, conduse de primarul general și, respectiv, președinte.

Componenta nominală a comisiilor prevăzute la acest articol se va stabili prin ordin al prefectilor.

Articolul 17

Comisiile constituite potrivit art. 16 alin. 4 vor stabili, în termen de 60 de zile de la primirea propunerilor transmise de comisiile locale, dreptul foștilor proprietari sau al moștenitorilor acestora și al rudelor până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața pentru restituirea în natura, acordarea de despăgubiri, cuantumul acestor despăgubiri și vor emite hotărâri în acest sens. În termen de 5 zile, hotărârile vor fi comunicate, în scris, foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora și rudelor până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața, chiriașilor din apartamentele care se vor restitui în natura, precum și persoanelor juridice care dețin apartamentele. Evaluarea apartamentelor se va face de către comisii tehnice de specialitate desemnate de comisiile județene sau a municipiului București și a sectorului agricol Ilfov.

Comisiile hotărăsc cu votul majorității membrilor lor.

Articolul 18

Hotărârile comisiilor județene, ale comisiei municipiului București și ale comisiei sectorului agricol Ilfov sunt supuse controlului judecătoresc, potrivit legii civile, și pot fi atacate în termen de 30 de zile de la comunicare.

Membrii comisiilor județene, ai comisiei municipiului București, ai comisiei sectorului agricol Ilfov și ai comisiilor locale, precum și toți funcționarii publici implicați în aplicarea prezentei legi, care îndeplinesc cu întârziere, greșit, sau nu îndeplinesc atribuțiile ce le revin, răspund, după caz, disciplinar, material sau penal.

Articolul 19

Hotărârile comisiilor județene, ale comisiei municipiului București, ale comisiei sectorului agricol Ilfov, precum și hotărârile judecătorești, rămase definitive, se comunică petiționarului și primarului comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București, după caz.

Hotărârile judecătorești rămase definitive se comunică și comisiilor care au emis hotărârile ce au făcut obiectul judecații.

Articolul 20

Actele prevăzute la art. 19 se transmit, în original, beneficiarilor și, în copie, serviciilor publice descentralizate menționate la art. 13 alin. 4.

Capitolul 5 Alte dispoziții

Alte dispoziții

Articolul 21

O dată cu restituirea în natura și dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor se dobândește și dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente, așa cum au fost determinate la data trecerii în proprietatea statului, cu excepția suprafețelor ocupate și aferente altor construcții și dotări edilitare realizate, cu aprobări legale, după această dată.

Articolul 22

În cazul în care apartamentul care se restituie în natura se afla într-o clădire cu mai multe apartamente, foștii proprietari sau moștenitorii lor dobândesc cota-parte din proprietatea indiviză asupra tuturor părților de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor, care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun.

Cota de proprietate se dobândește indiferent de clădirea, scara sau etajul la care este situat apartamentul.

În privința terenurilor, dispozițiile alin. 1 și 2 se aplică în mod corespunzător.

Cotele de proprietate la care se referă prezentul articol se determina proporțional cu suprafața construită.

În baza hotărârii comisiei județene și a hotărârii judecătorești, definitive, după caz, beneficiarul restituirii în natura a apartamentului va cere înscrierea dreptului sau în evidentele de publicitate. Hotărârea comisiei județene sau, după caz, hotărârea judecătorească, definitivă, constituie titlu de proprietate.

Capitolul 6 Dispoziții finale

Dispoziții finale

Articolul 23

Procedurile speciale și cele pentru obținerea documentațiilor necesare realizării drepturilor prevăzute de prezenta lege, precum și formele de publicitate imobiliară sunt scutite de taxa de timbru.

Articolul 24

(1) Rezolvarea cererilor privind restituirea în natura sau despăgubirea pentru imobilele cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului se face numai în temeiul prevederilor prezentei legi.

(2) Abrogat.

Alin. (2) al art. 24 a fost abrogat de litera f) a [art. 83, Titlul V din LEGEA nr. 76 din 24 mai 2012](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 365 din 30 mai 2012.

Articolul 25

Prin legi speciale se vor reglementa situațiile juridice ale altor imobile decât cele care fac obiectul prezentei legi, trecute în proprietatea statului înainte de 22 decembrie 1989, indiferent de destinația lor inițială, inclusiv ale celor demolate pentru cauze de utilitate publică.

Articolul 26

Foștii proprietari ai imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului sau a

altor persoane juridice, cu plata unor despăgubiri, nu mai beneficiază de măsurile reparatorii prevăzute de prezenta lege, cu excepția cazurilor prevăzute în art. 2 alin. 2.

Măsurile reparatorii prevăzute de prezenta lege nu se aplică în cazul imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului prin hotărâri judecătorești penale ori în temeiul [Legii nr. 18/1968](#).

Suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului.

Articolul 27

Dreptul de a fi despăgubit, potrivit dispozițiilor prezentei legi, se acordă și foștilor proprietari, respectiv moștenitorilor lor, ai imobilelor cu destinația de locuințe, trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice după 6 martie 1945, care au fost înstrăinate până la 22 decembrie 1989, prin vânzare-cumpărare ori prin alte forme unor persoane fizice.

Articolul 28

În termen de 30 de zile de la publicarea prezentei legi în Monitorul Oficial al României, Guvernul va stabili, prin hotărâre, normele metodologice de aplicare a legii.

Articolul 29

Prezenta lege intră în vigoare la 60 de zile de la data publicării ei în Monitorul Oficial al României.

Această lege a fost adoptată de Camera Deputaților și Senat în ședința comună din 28 iunie 1995, cu respectarea prevederilor art. 74 alin. (1) și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, și a fost reexaminată de Camera Deputaților în ședința din 26 septembrie 1995 și de Senat în ședința din 9 noiembrie 1995 potrivit art. 145 alin. (1) din Constituție, în urma [Deciziei Curții Constituționale nr. 73 din 19 iulie 1995*](#)).

*) Decizia a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 177 din 8 august 1995.

p. PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR

IOAN GAVRA

p. PREȘEDINTELE SENATULUI

RADU VASILE
