

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

**Acte modificatoare**

Legea nr. 422/2001  
Legea nr. 606/2001  
Legea nr. 71/2011  
Legea nr. 76/2012  
Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 44/2012  
Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 4/2013

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

**CAP. 1**

**Dispoziții generale**

**ART. 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.

**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 foștii 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, pivnițe, 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 adăugările, 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.

#### ART. 4

De prevederile prezentei legi beneficiază cetățenii români.

### **CAP. 2**

#### **Restituirea în natură**

#### ART. 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 viață 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 formă autentică.

#### ART. 6

Pe data rămânerii definitive a hotărârii comisiei prevăzute la art. 15, prin care s-a dispus restituirea în natură 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 viață și unitatea care a avut în administrare apartamentul încetează, de drept, pe aceeași dată.

### **CAP. 3**

#### **Protecția chiriașilor**

## ART. 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 refuză să preia în folosință o altă locuință corespunzătoare, potrivit Legii nr. 5/1973;

c) chiriașul care subînchiriază 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 viață, care beneficiază de prevederile art. 5 alin. 3, se subrogă, 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.

## ART. 8

Pentru cheltuielile efectuate de chiriași cu compensare pe seama chiriei, în condițiile legii, care au la bază documente și evidențe 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 plata integrală sau în rate a prețului.

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

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 eşalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României.

Tinerii 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.

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

Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit 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 rămână în continuare în spațiul locativ respectiv, plătind chiria stabilită prin lege.

Alineatul 8... Abrogat

ART. 10

(1) Sunt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a legii, beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscină, saună, seră, cramă, bar, vinotecă sau cameră 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.

ART. 11

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

## **CAP. 4**

### **Stabilirea și acordarea unor despăgubiri**

ART. 12

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

ART. 13

Valoarea despăgubirilor care se acordă foștilor proprietari și moștenitorilor acestora, pentru apartamentele nerestituite în natură, 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 natură și a despăgubirilor convenite pentru apartamentele nerestituite în natură 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 viață li se restituie în natură 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 bază salariul mediu pe economie din ultima lună 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 natură, 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 această 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) plăți 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.

#### ART. 14

Persoanele îndreptățite la restituirea în natură 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.

#### ART. 15

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

Cererea trebuie să cuprindă datele complete de identificare a solicitantului, calitatea de proprietar sau de moștenitor al acestuia, după caz, mențiunea că 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 intre 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 său de proprietate ori al defunctului pe care-l moștenește asupra apartamentului solicitat să i se restituie în natură sau pentru care urmează să primească despăgubiri, copia de pe contractul de închiriere, în cazul în care solicită să i se restituie în natură apartamentul pe care îl deține cu acest titlu, precum și orice alte acte pe care le consideră 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 solicită 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 natură se emit de comisiile județene pe a căror rază se află apartamentele.

#### ART. 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 învestite 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 viață, 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.

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

#### ART. 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 viață pentru restituirea în natură, 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 viață, chiriașilor din apartamentele care se vor restitui în natură, 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.

ART. 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.

ART. 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 judecății.

ART. 20

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

## **CAP. 5**

### **Alte dispoziții**

ART. 21

O dată cu restituirea în natură 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.

ART. 22

În cazul în care apartamentul care se restituie în natură se află într-o clădire cu mai multe apartamente, foștii proprietari sau moștenitorii lor dobândesc cotă-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 determină proporțional cu suprafața construită.

În baza hotărârii comisiei județene și a hotărârii judecătorești, definitive, după caz, beneficiarul restituirii în natură a apartamentului va cere înscrierea dreptului său în evidențele de publicitate. Hotărârea comisiei județene sau, după caz, hotărârea

judecătorească, definitivă, constituie titlu de proprietate.

## **CAP. 6**

### **Dispoziții finale**

#### **ART. 23**

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

#### **ART. 24**

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

Alineatul 2 Abrogat

#### **ART. 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.

#### **ART. 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.

#### **ART. 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.

#### **ART. 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.

#### **ART. 29**

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