

LEGE Nr. 112 din 25 noiembrie 1995
pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de
locuinte, trecute în proprietatea statului

EMITENT: PARLAMENTUL

PUBLICATA ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 279 din 29 noiembrie 1995

Parlamentul României adopta prezenta lege.

CAP. 1

Dispozitii generale

ART. 1

Fostii proprietari - persoane fizice - ai imobilelor cu destinatia de locuinte, trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, dupa 6 martie 1945, cu titlu, si care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989, beneficiaza de masurile reparatorii prevazute de prezenta lege.

De prevederile alin. 1 beneficiaza si mostenitorii fostilor proprietari, potrivit legii.

ART. 2

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

În cazul apartamentelor trecute în proprietatea statului pentru care s-au primit despagubiri, daca sunt ocupate de fostii proprietari sau sunt libere, ele se restituie în natura. Redobândirea dreptului de proprietate este conditionata de restituirea sumei primite cu titlu de despagubire, actualizata în conditiile prevederilor art. 13.

ART. 3

Prin apartament, în sensul prezentei legi, se înțelege 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 în proprietatea statului, constituia o singura unitate locativa de sine statatoare, asa cum a fost determinata prin constructie.

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

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

ART. 4

De prevederile prezentei legi beneficiaza cetatenii români.

CAP. 2

Restituirea în natura

ART. 5

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

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

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

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

ART. 6

Pe data ramânerii definitive a hotarârii comisiei prevazute la art. 15, prin care s-a dispus restituirea în natura a apartamentului, se compenseaza de drept - fara îndeplinirea conditiilor stabilite de Codul civil - cheltuielile necesare, utile si voluptorii efectuate de fostii proprietari sau de mostenitorii lor, în calitate de chiriasi, si de unitatea care a administrat apartamentul, tinând seama si de prevederile art. 3.

Contractele de închiriere dintre fostii proprietari, mostenitorii lor, precum si rudele pâna la gradul al doilea ale fostului proprietar în viata si unitatea care a avut în administrare apartamentul înceteaza, de drept, pe aceeasi data.

CAP. 3

Protectia chiriasilor

ART. 7

Contractele de închiriere încheiate în 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 ramânerii definitive a hotarârii comisiei prevazute la art. 15 ultimul alineat.

Chiriasii prevazuti la art. 5 alin. 3 vor beneficia, în perioada de prelungire a contractelor de închiriere, de prevederile legale în vigoare referitoare la construirea unei locuinte proprii prin sprijinul statului sau de prioritate în 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 în vigoare a prezentei legi:

a) chiriasul titular sau membrii familiei sale - sot, sotie, copii minori - care au dobândit ori au înstrainat dupa 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu, o locuinta corespunzatoare normelor stabilite prin Legea nr. 5/1973;

b) chiriasul care refuza sa preia în folosinta o alta locuinta corespunzatoare, potrivit Legii nr. 5/1973;

c) chiriasul care subînchiriaza locuinta fara consimtamântul proprietarului;

d) chiriasul care a schimbat total sau partial destinatia ori structura interioara a apartamentului, fara consimtamântul proprietarului.

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

Nivelul chiriilor este cel stabilit prin lege.

Orice litigii între proprietar si chiriasi sunt de competenta exclusiva a instantelor de judecata.

ART. 8

Pentru cheltuielile efectuate de chiriasi cu compensare pe seama chiriei, în 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 în natura fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora pot opta, dupa expirarea termenului prevazut la art. 14, pentru cumpararea acestor apartamente cu plata integrala sau în rate a pretului.

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

În cazul vânzarii apartamentelor cu plata în rate, la încheierea 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 dobânda reprezentând jumătate din dobânda de referinta stabilita anual de Banca Nationala a României.

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

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

Fac exceptie de la prevederile alin. 1 chirasii titulari sau membrii familiei lor - sot, sotie, copii minori - care au dobândit sau au înstrainat o locuinta proprietate personala dupa 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

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

Apartamentele dobândite în conditiile alin. 1 nu pot fi înstrainate 10 ani de la data cumpararii.

ART. 10

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

Sunt, de asemenea, exceptate de la vânzare 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 înstrainare încheiate cu încalcare a prevederilor art. 9 alin. 6 si ale art. 10 sunt lovite de nulitate absoluta.

CAP. 4

Stabilirea si acordarea unor despagubiri

ART. 12

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

ART. 13

Valoarea despagubirilor care se acorda fostilor proprietari si mostenitorilor acestora, pentru apartamentele nerestituite în natura, precum si pretul de vânzare, 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 în 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 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 mostenitorilor 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 convenite - în condițiile prezentei legi - proprietarilor și mostenitorilor 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 chirieșilor 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 căreia se află situat apartamentul în cauză.

Cererea trebuie să cuprindă datele complete de identificare a solicitantului, calitatea de proprietar sau de mostenitor al acestuia, după caz, mențiunea că 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 în 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 în natura sau pentru care urmeaza sa primeasca despagubiri, copia de pe contractul de închiriere, în cazul în care solicita sa i se restituie în natura apartamentul pe care îl detine cu acest titlu, precum si orice alte acte pe care le considera necesare în realizarea dreptului sau.

În cazul în care, dupa adoptarea hotarârii comisiei judetene, apar alte persoane cu vocatie succesorală, litigiul se solutioneaza potrivit dreptului comun.

În cazul în care fostul proprietar sau mostenitorii acestuia solicita despagubiri pentru apartamente situate în judete diferite, ei vor mentiona în cerere comisia judeteana pe care o aleg pentru stabilirea acestora. Comisia aleasa va cere relatiile necesare, inclusiv evaluarea de la comisiile judetene în a caror raza sunt situate apartamentele, în vederea stabilirii cuantumului despagubirii în conditiile prezentei legi.

Hotarârile pentru restituirile în natura se emit de comisiile judetene pe a caror raza se afla apartamentele.

ART. 16

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

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

Propunerile acestor comisii, împreuna cu cererile si documentele depuse de fostii proprietari sau mostenitorii acestora si rudele pâna la gradul al doilea ale fostului proprietar în viata, se vor transmite, în 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

în constructii si terenuri;
- secretar - secretarul consiliului
judetean.

În 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, în termen de 60 de zile de la primirea propunerilor transmise de comisiile locale, dreptul fostilor proprietari sau al mostenitorilor acestora si al rudelor pâna la gradul al doilea ale fostului proprietar în viata pentru restituirea în natura, acordarea de despagubiri, cuantumul acestor despagubiri si vor emite hotarâri în acest sens. În termen de 5 zile, hotarârile vor fi comunicate, în scris, fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora si rudelor pâna la gradul al doilea ale fostului proprietar în viata, chiriasilor din apartamentele care se vor restitui în 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

Hotarârile comisiilor judetene, ale comisiei municipiului Bucuresti si ale comisiei sectorului agricol Ilfov sunt supuse controlului judecatoresc, potrivit legii civile, si pot fi atacate în 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 în aplicarea prezentei legi, care îndeplinesc cu întârziere, gresit, sau nu îndeplinesc atributiile ce le revin, raspund, dupa caz, disciplinar, material sau penal.

ART. 19

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

Hotarârile judecatoresti ramase definitive se comunica si comisiilor care au emis hotarârile ce au facut obiectul judecatii.

ART. 20

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

CAP. 5

Alte dispozitii

ART. 21

O data 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.

ART. 22

În cazul în care apartamentul care se restituie în natura se află 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 determină 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 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 taxa de timbru.

ART. 24

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.

Hotărârile judecătorești cu privire la imobilele prevăzute la art. 1 din prezenta lege, rămase definitive și irevocabile, vor putea fi atacate cu recurs în anulare, întemeiat pe dispozițiile art. 330 din Codul de procedură civilă.

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

Fostii proprietari ai imobilelor cu destinatia de locuinte trecute în 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 în art. 2 alin. 2.

Masurile reparatorii prevazute de prezenta lege nu se aplica în cazul imobilelor cu destinatia de locuinte trecute în proprietatea statului prin hotarâri judecatoresti penale ori în temeiul Legii nr. 18/1968.

Suprafetele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora si care depasesc suprafata aferenta constructiilor, ramân în 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 în proprietatea statului sau a altor persoane juridice dupa 6 martie 1945, care au fost înstrainate pâna la 22 decembrie 1989, prin vânzare-cumparare 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 hotarâre, normele metodologice de aplicare a legii.

ART. 29

Prezenta lege intra în vigoare la 60 de zile de la data publicarii ei în Monitorul Oficial al României.

Aceasta lege a fost adoptata de Camera Deputatilor si Senat în sedinta comuna din 28 iunie 1995, cu respectarea prevederilor art. 74 alin. (1) si ale art. 76 alin. (2) din Constitutia României, si a fost reexaminata de Camera Deputatilor în sedinta din 26 septembrie 1995 si de Senat în sedinta din 9 noiembrie 1995 potrivit art. 145 alin. (1) din Constitutie, în urma Deciziei Curtii Constitutionale nr. 73 din 19 iulie 1995*).

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

p. PRESEDINTELE CAMEREI DEPUTATILOR
IOAN GAVRA

p. PRESEDINTELE SENATULUI
RADU VASILE
