

LEGEA NR. 112 DIN 1995 (LEGE PENTRU REGLEMENTAREA SITUATIEI JURIDICE A UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE LOCUINTE, TRECUTE IN PROPRIETATEA STATULUI)

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 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, 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 subinchiriaza 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 instantelor 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.

În cazul vânzării apartamentelor cu plată 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 perioadă de maximum 15 ani, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobândă de referință stabilită anual de Banca Națională a României.

Tinerii casătoriti, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plățile în rate lunare se esalonează 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 chirieșii titulari sau membrii familiei lor sot, soție, copii minori care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

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

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

Art. 10. Sunt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a legii, beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscină, saună, seră, crama, bar, vinotecă sau cameră frigorifică.

Sunt, de asemenea, exceptate de la vânzare locuințele care au avut destinația de case de oaspeți, de protocol, cele declarate monumente istorice și din patrimoniul național, precum și cele folosite ca reședințe pentru foști și actuali demnitari.

Art. 11. Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 9 alin. 6 și ale art. 10 sunt lovite de nulitate absolută.

Art. 12. Foști proprietari sau, după caz, mostenitorii acestora sunt îndreptați 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 mostenitorilor 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 foștul proprietar sau mostenitorii acestuia ori rudelor până la gradul al doilea ale foștului 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 de 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 căruia 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 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, petionarul 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 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 foștul proprietar sau mostenitorii 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 comisii 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 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 viață, se vor transmite, în termen de 30 de zile, comisiei județene.

Comisia județeană pentru aplicarea dispozițiilor prezentei legi este formată din:

presedinte: presedintele 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;

seful 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 comisii pentru municipiul București și sectorul agricol Ilfov, conduse de primarul general și, respectiv, presedinte.

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

Art. 17. Comisiile constituie art. 16 alin. 4 vor stabili, în termen de 60 de zile de la primirea propunerilor transmise de comisii 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 rudele până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viață, chirieșilor 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 comisii 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 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.

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 determinat 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 cota-parte din proprietatea indiviză asupra tuturor părților de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor, care, prin natură 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, dispozițiilor 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 sau în evidențele de publicitate. Hotărârile comisiei județene sau, după caz, hotărârea judecătorească, definitivă, constituie titlu de proprietate.

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 natură 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. 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 reparației prevăzute de prezenta lege, cu excepția cazurilor prevăzute în art. 2 alin. 2.

Măsurile reparației 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 instrăinate până la 22 decembrie 1989, prin vânzare-cumpărare 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.

Aceasta reproducere este conforma cu originalul.