



GUVERNUL ROMÂNIEI

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ

pentru modificarea și completarea Legii nr.165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România

Având în vedere că, prin Decizia Curții Constituționale nr. 43/2025, referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, modificată prin Legea nr. 111/2017 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 98/2016 pentru prorogarea unor termene, instituirea unor noi termene, privind unele măsuri pentru finalizarea activităților cuprinse în contractele încheiate în cadrul Acordului de împrumut dintre România și Banca Internațională pentru Reconstrucție și Dezvoltare pentru finanțarea Proiectului privind reforma sistemului judiciar, semnat la București la 27 ianuarie 2006, ratificat prin Legea nr. 205/2006, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, Curtea Constituțională a României a declarat că sintagma „în considerarea caracteristicilor tehnice ale imobilului și a categoriei de folosință la data preluării acestuia”, cuprinsă în dispozițiile art. 21 alin. (6) din Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor



preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare, este neconstituțională,

dat fiind faptul că, în termen de 45 de zile de la publicarea deciziilor Curții Constituționale în Monitorul Oficial al României, Partea I, Parlamentul sau Guvernul, după caz, trebuie să pună în acord prevederile declarate neconstituționale cu dispozițiile Constituției,

în considerarea faptului că, prin Hotărârea din 7 ianuarie 2025, în cauza Văleanu și alții contra României privind reparația echitabilă, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reținut că „luarea în considerare a amplasamentului și a caracteristicilor tehnice ale imobilului la data exproprierii ar putea face ca valoarea despăgubirii să nu mai fie legată în mod rezonabil de valoarea actuală a proprietății”,

întrucât, în prezent, ca urmare a Deciziei Curții Constituționale nr. 43/2025, nu mai există un cadru legislativ neechivoc care să reglementeze procedura de evaluare a imobilelor pentru care se acordă despăgubiri în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 165/2013, cu modificările și completările ulterioare, fiind necesar ca noile criterii de stabilire a cuantumului despăgubirilor să fie clare, uniforme la nivel național și să țină cont atât de interesul persoanelor îndreptățite la obținerea de despăgubiri într-un cuantum rezonabil și satisfăcător, dar și de capacitatea financiară a statului de a susține în prezent plata despăgubirilor,

având în vedere că reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist, prin măsura restituirii în natură, trebuie să aibă în vedere valoarea unor adăugiri și îmbunătățiri aduse imobilului de către stat sau de către terți de bună-credință, astfel încât investițiile realizate să fie protejate,

luând în considerare că modificarea, prin prezentul act normativ, a modalității de evaluare a imobilelor va conduce la acordarea unor despăgubiri într-un cuantum mai mare decât până în prezent, fiind evident impactul financiar major asupra bugetului de stat, iar singura soluție, care să permită păstrarea echilibrelor bugetare, dar să reprezinte și o garanție privind plata acestor sume, este modificarea procedurii de plată, în sensul creșterii numărului de tranșe anuale,



ținând cont de faptul că plata despăgubirilor prin creșterea numărului de tranșe anuale poate reprezenta o depreciere a sumelor acordate, fiind oportună introducerea a două mecanisme compensatorii: unul prin care, ca urmare a opțiunii exprese a persoanelor, se va institui posibilitatea plății într-o singură tranșă, dar într-un procent de 40% din totalul despăgubirilor, și altul care prevede actualizarea cuantumului tranșelor șase și șapte cu indicele de creștere a prețurilor de consum pentru mărfuri nealimentare, pentru perioada cuprinsă între emiterea titlului de plată aferent tranșei cinci și ultimul titlu de plată,

având în vedere nevoia stabilirii unei egalități de tratament între dobânditorii de drepturi de proprietate asupra imobilelor care fac obiectul legilor de restituire și cumpărătorii de puncte acordate prin deciziile Comisiei Naționale pentru Compensarea Imobilelor, motiv pentru care se impune introducerea unor norme similare celor prevăzute în cuprinsul art. 24 din Legea nr.165/2013, cu modificările și completările ulterioare, și în cuprinsul art. 31 din același act normativ,

dat fiind faptul că, în prezent, nu există o situație centralizată care să poată pune la dispoziția instituțiilor și autorităților publice interesate datele necesare, pe de o parte, identificării problemelor apărute în domeniul acordării măsurilor reparatorii și pe de altă parte, pentru procesul de apărare a intereselor statului român, este necesară reglementarea în sarcina unităților deținătoare/entităților investite cu soluționarea notificărilor/cererilor depuse de persoanele îndreptățite, a obligației de a întocmi și transmite către Instituția Prefectului a unor situații centralizatoare având ca obiect cererile soluționate în baza: Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 165/2013, cu modificările și completările ulterioare, în considerarea faptului că toate aceste aspecte constituie o situație



extraordinară, a cărei reglementare nu poate fi amânată, impunându-se adoptarea de măsuri imediate pe calea ordonanței de urgență,

În temeiul art. 115 alin. (4) din Constituția României, republicată,

Guvernul României adoptă prezenta ordonanță de urgență.

Art. I. – Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 278 din 17 mai 2013, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. La articolul 1, după alineatul (1) se introduc patru noi alineate, alin. (1¹) - (1⁴), cu următorul cuprins:

„(1¹) Sporul de valoare de care a beneficiat terenul sau cel care a fost adus construcțiilor se preia cu plată, numai dacă acesta nu depășește 50% din valoarea imobilului de la data preluării. În caz contrar, nu se va dispune restituirea în natură, considerându-se imobil nou în raport cu cel preluat.

(1²) În cazul terenurilor, prin spor de valoare se înțelege efectul modificării indicatorilor tehnico-economici sau de urbanism, iar în cazul construcțiilor, îmbunătățirile realizate asupra acestora.

(1³) Sporul de valoare se stabilește prin scăderea valorii imobilului, în conformarea sa legală și fizică de la momentul preluării, din valoarea actuală a imobilului, ambele stabilite potrivit dispozițiilor art. 21 alin. (6).

(1⁴) Sporul de valoare se achită de beneficiari într-un cont de venituri al bugetului de stat, deschis pe codul de identificare fiscală al Autorității Naționale pentru Restituirea Proprietăților la Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică a Municipiului București.”



2. La articolul 21, alineatul (6) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(6) Evaluarea imobilelor pentru care se acordă despăgubiri se exprimă în puncte și se face prin aplicarea grilei notariale valabile pentru anul precedent emiterii deciziei de către Comisia Națională prin raportare la zona și categoria de imobil din localitatea respectivă și cu aplicarea criteriilor prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta lege. Un punct are valoarea de un leu.”

3. La articolul 31, după alineatul (2) se introduc două noi alineate, alin. (2¹) și (2²), cu următorul cuprins:

„(2¹) În cazul transmiterii drepturilor recunoscute prin decizia de compensare, dobânditorul are dreptul la un număr de puncte egal cu suma dintre prețul plătit fostului proprietar sau moștenitorilor legali ori testamentari ai acestuia pentru tranzacționarea punctelor și un procent de 15% din diferența până la valoarea punctelor dobândite.

(2²) În cazul în care prețul plătit nu poate fi determinat, dobânditorul are dreptul la 15% din valoarea punctelor dobândite.”

4. La articolul 31, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(3) În baza cererii deținătorului de puncte, Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților emite, pe parcursul a 7 ani consecutivi, titluri de plată, în tranșe anuale egale, în limita valorii stabilite prin decizia de compensare. Titlurile de plată se emit în ordinea cronologică a emiterii deciziilor de compensare.”

5. La articolul 31, după alineatul (3¹) se introduce un nou alineat, alin. (3²), cu următorul cuprins:

„(3²) Prin excepție de la prevederile alin. (3), deținătorul de puncte poate opta pentru valorificarea punctelor în numerar, într-o singură tranșă. În acest caz, Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților emite un singur titlu de plată pentru 40% din cuantumul punctelor stabilite prin decizia de compensare sau după caz, din punctele rămase de valorificat.”



6. La articolul 31, după alineatul (4) se introduce un nou alineat, alin. (4¹), cu următorul cuprins:

„(4¹) Cuantumul tranșelor șase și șapte se actualizează cu indicele de creștere a prețurilor de consum pentru mărfuri nealimentare, pentru perioada cuprinsă între emiterea titlului de plată aferent tranșei cinci și ultimul titlu de plată. Suma rezultată în urma actualizării se include în ultimul titlu de plată pe care Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților îl emite.”

7. După articolul 52 se introduce o anexă, având cuprinsul prevăzut în anexa la prezenta ordonanță de urgență.

Art. II. - (1) Prevederile art. 31 alin. (2¹), (2²) și (3) din Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum au fost modificate și completate prin prezenta ordonanță de urgență, se aplică în mod corespunzător și deciziilor de compensare aflate, la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, în procedura de valorificare a punctelor în numerar.

(2) În cazul deciziilor de compensare aflate în procedura de valorificare a punctelor în numerar conform Legii nr. 165/2013, cu modificările și completările ulterioare, numărul tranșelor rămase de valorificat la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență se recalculează astfel încât, prin includerea tranșelor deja emise, numărul total al acestora să fie de 7.

Art. III. - În vederea monitorizării aplicării dispozițiilor Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a cererilor formulate în temeiul prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate

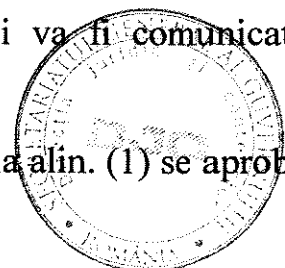


potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare, a cererilor formulate potrivit Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 165/2013, cu modificările și completările ulterioare, unitățile deținătoare/entitățile investite cu soluționarea notificărilor/cererilor depuse de persoanele îndreptățite, au obligația să comunice Instituției Prefectului, în termen de 180 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, o situație centralizată privind cererile soluționate și nesoluționate, depuse în temeiul legislației din domeniul restituirii proprietăților, care să conțină cel puțin următoarele informații:

- a) numele și prenumele persoanei în numele căreia s-a solicitat acordarea măsurilor reparatorii prevăzute de lege;
- b) numele și prenumele persoanei care a beneficiat de măsurile reparatorii prevăzute de lege;
- c) actele emise în procedura administrativă prin care s-a dispus acordarea măsurilor reparatorii prevăzute de lege;
- d) elementele de identificare ale imobilului care face obiectul procedurilor administrative prevăzute de lege;
- e) elementele de identificare ale societății, care deținea imobile și alte active în proprietate la data preluării acestora în mod abuziv, cu privire la care, persoanele fizice, asociați/acționari ai acesteia, au solicitat măsuri reparatorii/ale instituției emitente a valorilor mobiliare, titluri de valoare/obligațiuni, pentru care s-au solicitat măsuri reparatorii;
- f) alte date de identificare cum ar fi: gradul de rudenie dintre persoana prevăzută la lit. b) și persoana prevăzută la lit. a), coordonatele de carte funciară înscrise în cererea de acordare a măsurilor reparatorii, și/sau în actele anexate, cetățenia.

(2) Situația prevăzută la alin. (1) va fi actualizată și va fi comunicată trimestrial Instituției Prefectului.

(3) Forma și modul de transmitere a situației prevăzute la alin. (1) se aprobă



prin ordin comun al ministrului finanțelor și al președintelui Autorității Naționale pentru Restituirea Proprietăților, care va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, în termen de 10 zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

(4) La solicitarea autorităților publice interesate, unitățile deținătoare/entitățile investite cu soluționarea notificărilor/cererilor depuse de persoanele îndreptățite au obligația să transmită situația prevăzută la alin. (1) și, după caz, dosarele administrative.

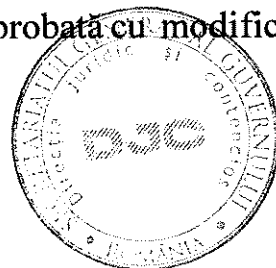
Art. IV. - (1) Constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 50.000 lei la 100.000 lei săvârșirea oricăreia dintre următoarele fapte, dacă nu este comisă în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerate infracțiuni:

- a) nerespectarea termenului prevăzut la art. III alin. (1);
- b) necomunicarea situației prevăzută la art. III alin. (1);
- c) comunicarea de informații eronate în situația prevăzută la art. III alin. (1);
- d) nerespectarea termenului de actualizare a situației, prevăzut la art. III alin. (2);
- e) refuzul entităților investite cu soluționarea cererilor/unităților deținătoare de a transmite situațiile și documentele prevăzute la art. III alin. (1) și (4).

(2) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor prevăzute la alin. (1) se face de către persoanele împuternicite din aparatul de inspecție economico - financiară din cadrul Ministerului Finanțelor și al direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice.

(3) Nerespectarea obligațiilor de raportare/actualizare prevăzute la art. III atrage răspunderea contravențională a conducătorului unităților deținătoare/entităților investite cu soluționarea notificărilor/cererilor depuse de persoanele îndreptățite.

(4) Contravențiilor prevăzute la alin. (1) le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări



și completări prin Legea nr.180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

PRIM – MINISTRU



Contrasemnează:

Viceprim-ministru

Marian Neacșu

Viceprim-ministru, ministrul afacerilor interne

Marian-Cătălin Predoiu

ADRIAN TUȚUIANU

Secretarul General al Guvernului

Ștefan-Rădu Oprea

Ministrul finanțelor

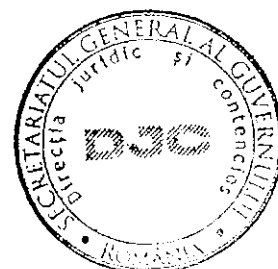
Alexandru Nazare

Președintele Autorității Naționale pentru

Restituirea Proprietăților

Cristina Florentina Stanca

București, 8 august 2025
Nr. 38



Criterii pentru stabilirea valorii imobilelor potrivit art. 21 alin. (6)

I. Criterii pentru evaluarea construcțiilor

1. Pentru construcțiile cu destinația de locuință, valoarea despăgubirilor se stabilește prin utilizarea valorii maxime prevăzute în grila notarilor publici, pentru case de locuit, în stare bună și cu finisaje normale, cu aplicarea următorilor coeficienți de corecție:

- a) pentru locuințele construite înainte de anul 1977, se aplică un coeficient de corecție de 0,7;
- b) pentru construcțiile edificate din materiale care nu au avut la baza un proces chimic sau termic, se aplică un coeficient de corecție de 0,5*;
- c) pentru suprafețele din construcții care nu au destinație de spații de locuit (cu excepția balconului), se aplică un coeficient de corecție de 0,1**.

2. La stabilirea valorii se va avea în vedere suprafața construită a imobilului. În situația în care nu se cunoaște suprafața construită, se folosește coeficientul de transformare stabilit la art. 457 alin (5) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare.

3. Pentru construcțiile cu destinația de spații comerciale sau industriale, valoarea despăgubirilor se stabilește prin utilizarea valorii prevăzute în grila notarilor publici pentru casele de locuit, edificate înainte de anul 1977, în stare bună și cu finisaje normale, cu aplicarea următorilor coeficienți de corecție:

- a) pentru spații comerciale, se aplică un coeficient de corecție de 1,2;
- b) pentru spații industriale, se aplică un coeficient de corecție de 0,8;
- c) pentru spații comerciale sau industriale edificate din materiale care nu au avut la bază un proces chimic sau termic, se aplică un coeficient de corecție de 0,2;
- d) pentru suprafețele din construcții care nu au destinație de spații comerciale / industriale, se aplică un coeficient de corecție de 0,1**.

II. Criterii pentru evaluarea terenurilor

* lemn, chirpici, pământ, vălătuci etc.

** verandă, prispă, terasă, pivniță, garaj, magazie, șopron, cotetș, saivan, latrină, wc în curte etc.



1. Pentru terenurile intravilane - „curți construcții”, valoarea despăgubirilor se stabilește prin utilizarea valorii maxime prevăzute în grila notarilor publici aferentă anului anterior emiterii deciziei de către Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor pentru terenurile ocupate de construcții, cu aplicarea următorilor coeficienți de corecție:

- a) pentru suprafețele care depășesc 1000 mp, se aplică un coeficient de corecție de 0,8;
- b) pentru suprafețele care depășesc 5000 mp, se aplică un coeficient de corecție de 0,5;
- c) pentru suprafețele care depășesc 10.000 mp, se aplică un coeficient de corecție de 0,2.

2. Pentru terenurile agricole din intravilanul localității care au altă categorie de folosință decât cea de „curți construcții”, valoarea despăgubirilor se stabilește prin utilizarea criteriilor de la subpunctul 1, cu aplicarea următorilor coeficienți de corecție:

- a) pentru terenurile arabile, se aplică un coeficient de corecție de 0,5;
- b) pentru vii / livezi, se aplică un coeficient de corecție de 0,7;
- c) pentru pășune/fânețe, se aplică un coeficient de corecție de 0,2;
- d) pentru teren forestier, se aplică un coeficient de corecție de 0,3;
- e) pentru terenurile neproductive/alte categorii, se aplică un coeficient de corecție de 0,1.

3. Pentru terenurile agricole din extravilanul localității, valoarea despăgubirilor se stabilește prin utilizarea valorii din grila notarilor publici.

În situația în care în grilele notarilor nu sunt prevăzute valori diferite în funcție de categoria de folosință, la valoarea de teren agricol, se vor aplica următorii coeficienți de corecție:

- a) pentru terenurile arabile, se aplică un coeficient de corecție de 1;
- b) pentru vii, se aplică un coeficient de corecție de 1,4;
- c) pentru livezi, se aplică un coeficient de corecție de 1,2;
- d) pentru pășune/fânețe, se aplică un coeficient de corecție de 0,6;
- e) pentru terenurile neproductive/alte categorii, se aplică un coeficient de corecție de 0,2.

