



ROMÂNIA  
*Avocatul Poporului*

Str. George Vraca nr. 8, Sector 1, București  
www.avp.ro



Tel.: +40-21-312.71.01, Fax: +40-21-312.49.21, E-mail: [avp@avp.ro](mailto:avp@avp.ro)  
Tel. dispecerat: +40-21-312.71.34, E-mail: [petitii@avp.ro](mailto:petitii@avp.ro)

*Domnului Fejer Levente,  
Primar,  
Comuna Zăbala, Județul Covasna*



RECOMANDARE

Nr. 129 din 17. AUG. 2022 2022

*privind respectarea art.41 alin.(8<sup>1</sup>) din Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare*

Prin petiția înregistrată la Biroul Teritorial Brașov al instituției Avocatul Poporului cu nr. 438 din 13 aprilie 2022, domnul \_\_\_\_\_, cu domiciliul în Orașul \_\_\_\_\_

Județul Covasna, ne-a sesizat în privința unei posibile încălcări a art.31 și art.44 din Constituția României, privind dreptul la informație și dreptul de proprietate privată.

Din conținutul petiției adresate rezultă că petentul a înaintat, în repetate rânduri, către Primăria Comunei Zăbala, Județul Covasna, mai multe solicitări pentru eliberarea unor adevărințe din care să rezulte că imobilul aflat în Comuna Zăbala, \_\_\_\_\_, Județul Covasna face sau nu face parte din domeniul public sau privat al UAT Zăbala, respectiv din care să rezulte că petentul a achitat taxele și impozitele locale, ca un adevărat proprietar asupra acestui imobil.

Ca urmare a demersului scris înaintat de instituția Avocatul Poporului, Primăria Comunei Zăbala comunică adresa de răspuns nr.2667/1/02.06.2022, din conținutul căreia am constatat că nu există motive pentru care să nu fie eliberate adevărințele din care să rezulte că petentul a plătit impozitul (aspect dovedit prin Chitanța seria 65057/2022 nr.0001510/22.02.2022), respectiv faptul că terenul face sau nu parte din domeniul public/privat al statului sau al UAT.

Potrivit extrasul CF al imobilului, comunicat de către petent, ultima operațiune a fost intabularea în anul 1933 a mai multor persoane, fiecare având o cotă de 1/11, în temeiul unui certificat de moștenitor.

Astfel, reprezentanții Biroului Teritorial Brașov al instituției Avocatul Poporului au efectuat o **anchetă** la Primăria Comunei Zăbala, Județul Covasna, în data de 13 iulie 2022.

Cu ocazia desfășurării anchetei, au participat: *domnul Fejer Levente - primar al Comunei Zăbala, doamna Barabás Réka – secretar general UAT Zăbala. La întâlnire a fost prezent și petentul care a predat un extras CF cu privire la imobilul în cauză, emis în data de 11 iulie 2022.*

Din documentele prezentate și în urma discuțiilor purtate, au fost concluzionate următoarele: Reprezentanții UAT Zăbala menționează că, având în vedere extrasul CF depus de către petent, vor avea posibilitatea de a emite o adeverință din care să rezulte dacă terenul face parte sau nu din domeniul privat sau public al UAT Zăbala și/sau al statului, așa cum solicită Legea nr.7/1996.

De asemenea, reprezentanții UAT Zăbala menționează că nu au avut cum să elibereze o adeverință din care să rezulte că domnul [redacted] posedă ca un adevărat proprietar, având în vedere că dumnealui a plătit impozitul doar în anul 2022, iar pe chitanță apare mențiunea că dumnealui a plătit impozitul. Ca urmare, este posibilă eliberarea unei adeverințe fără mențiunea că a plătit „ca un adevărat proprietar”, de vreme ce în evidențele fiscale este trecut domnul [redacted] – bunicul petentului (conform susținerilor acestuia).

În data de 22 iulie 2022, domnul [redacted] a primit informațiile respective în adresele nr.3749/22.07.2022 și nr.3747/22.07.2022, însă acestea nu sunt intitulate „adeverințe” ci doar transmise în atenția petentului. Din adresa de răspuns comunicată petentului cu nr.4964/26.07.2022 a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară a Județului Covasna, rezultă că documentul care este necesar pentru notarea posesiei, trebuie să fie intitulat „adeverință”.

Prevederile art.41 alin.(8<sup>1</sup>) din *Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare* reglementează că (...) **notarea posesiei se efectuează în baza următoarelor documente:**

***b) adeverință eliberată de primăria în a cărei rază teritorială este situat imobilul, din care să rezulte că: (i) posesorul a plătit taxele și impozitele locale ca un adevărat proprietar; (ii) imobilul nu face parte din domeniul public al statului sau al unităților administrative-teritoriale.***

Având în vedere că Primăria Comunei Zăbala a luat măsuri pentru comunicare către petent a informațiilor solicitate, *însă nu a intitulat cele două documente ca fiind „adeverințe”*- contrar aspectelor asumate de către reprezentanții primăriei prin procesul-verbal al anchetei din data de 13

iulie 2022, prevederilor Legii nr.7/1996 și solicitărilor petentului, a fost aprobată reluarea demersurilor scrise către Primăria Comunei Zăbala, Județul Covasna. Astfel, prin adresa nr.18642/28.07.2022 a fost solicitată remiterea celor două adeverințe, însă sub această titulatură expresă, și anume, cu completarea respectivă în conținutul înscrisurilor, și anume, a titlaturii „adeverință” pentru fiecare dintre documentele în cauză, până în data de 05 august 2022.

Față de cele expuse, se constată că reprezentanții Primăriei Comunei Zăbala nu au dat curs solicitărilor de emitere a adeverințelor reglementate de prevederile art.41 alin.(8<sup>1</sup>) din *Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, în pofida precizărilor consemnate în cadrul anchetei din data de 13 iulie 2022.

În acest context, în temeiul dispozițiilor art. 59 din Constituția României și ale art. 15 alin.(1) lit.f), art.24 și art.26 din *Legea nr. 35/1997 privind organizarea și funcționarea instituției Avocatul Poporului, republicată*;

Pentru realizarea scopului constituțional și legal al Avocatului Poporului și anume, apărarea drepturilor și libertăților persoanelor fizice în raporturile acestora cu autoritățile publice, Avocatul Poporului emite prezenta:

### RECOMANDARE

Primarul Comunei Zăbala, Județul Covasna, în exercitarea atribuțiilor prevăzute de legislația în vigoare, va lua măsurile necesare în scopul reemiterii înscrisurilor înregistrate cu nr.3749/22.07.2022 și nr.3747/22.07.2022, sub titulatura „adeverință”, conform cerințelor reglementate de art.41 alin.(8<sup>1</sup>) din *Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Primarul Comunei Zăbala, Județul Covasna, va informa, în termen de 30 de zile, instituția Avocatul Poporului, cu privire la însușirea Recomandării, precum și referitor la măsurile dispuse.

Avocatul Poporului,



