



COMUNA ZĂBALA
COMISIA LOCALĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE
PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR

Nr.4926/31.08.2026

Către: INSTITUȚIA AVOCATUL POPORULUI – Biroul Teritorial Brașov

Referitor la: Recomandarea din 18 februarie 2026 privind petiția doamnei

RĂSPUNS LA RECOMANDARE ȘI NOTĂ DE ANALIZĂ

Ca urmare a Recomandării emise la data de 18 februarie 2026, vă comunicăm că Primarul Comunei Zăbala și Comisia locală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor au înscris recomandarea și au dispus măsurile prezentate mai jos. Analiza a fost realizată pe baza actelor nr.303/14.11.2005 și nr.356/28.11.2005, a înscrisurilor din dosarele de fond funciar, a actelor identificate în arhive, precum și a concluziilor consemnate în Nota privind ancheta efectuată la 29.07.2026 la Instituția Prefectului – Județul Covasna, întocmită de Biroul Teritorial Brașov al instituției Avocatul Poporului.

1. RĂSPUNS LA RECOMANDĂRI

1. Cu privire la respectarea dreptului de petiționare și a Ordonanței Guvernului nr.27/2002

Recomandarea este înscrisă. S-a dispus ca toate petițiile să fie înregistrate, repartizate compartimentului competent, soluționate în termenul legal și comunicate petenților prin răspuns motivat, cu indicarea temeiului legal. În cazul în care verificările necesită un timp mai îndelungat, prelungirea termenului se va face numai în condițiile legii, cu informarea petentului. Prezenta analiză și măsurile dispuse urmăresc, totodată, remedierea întârzierii intervenite în soluționarea adresei înregistrate la Primăria Comunei Zăbala la 2 iulie 2025.

2. Cu privire la respectarea art.27 alin.(3) și(4) din Regulamentul aprobat prin H.G. nr.890/2005

Recomandarea este înscrisă. Comisia locală va consemna soluția adoptată asupra fiecărei cereri într-o hotărâre motivată, cu individualizarea suprafețelor admise și/sau respinse și a înscrisurilor avute în vedere. Hotărârea și documentele aferente vor fi înaintate Comisiei județene, iar rezultatul validării sau invalidării va fi comunicat persoanei interesate, cu menționarea expresă a termenului de 10 zile pentru formularea contestației, potrivit art.27 alin.(3) din Regulament.

3. Cu privire la măsurile concrete solicitate

a) Identificarea documentelor și justificarea suprafeței de 2.04 ha

Au fost identificate următoarele acte relevante: Hotărârea Comisiei locale Zăbala nr.2/2002, validată prin Hotărârea Comisiei județene Covasna nr.435/13.09.2002, prin care [] și [] au fost înscrise pentru 13.60 ha după defunctul [] Hotărârea Comisiei locale Zăbala nr.6/2010, poziția 66 din anexa nr.22; Referatul Comisiei locale din 18.07.2010; Hotărârea Comisiei județene nr.839/24.06.2011, art.7; precum și Titlul de proprietate nr.46381/26.07.2011.

Prin titlul de proprietate nr. [] 26.07.2011 s-a reconstituit, în favoarea comună a doamnelor [] și [], suprafața totală de 4,08 ha pășune în zona „Pietroasele-Mestecăniș”, reprezentând 30% reconstituire în natură din suprafața de 13,60 ha validată. Întrucât titlul este emis în cote egale celor două beneficiare, partea corespunzătoare doamnei [] este de 2,04 ha. Autorul înscris în titlu este defunctul []

Nota de anchetă din 29.07.2026 confirmă că, potrivit Referatului Comisiei locale din 18.07.2010 și al Hotărârea Comisiei județene nr.839/24.06.2011, diferența dintre suprafața validată de 13,60 ha și suprafața restituită în natură de 4,08 ha este de 9,52 ha. Deși actele din anul 2010 au prevăzut înscrierea diferenței în vederea acordării de despăgubiri, în prezent trebuie verificată mai întâi posibilitatea atribuirii unui teren pe alt amplasament, în ordinea prevăzută de Legea nr.165/2013, iar în lipsa terenului disponibil trebuie finalizată procedura măsurilor compensatorii.

b) Stabilirea autorului după care s-a făcut reconstituirea

Documentele identificate arată că suprafața de 4,08 ha din Titlul de proprietate nr.46381/26.07.2011 a fost reconstituită după defunctul . Din actele analizate nu rezultă că prin acest titlu s-ar fi reconstituit dreptul de proprietate și după . În privința cererilor întemeiate pe bunurile pretins provenite de la , acestea trebuie analizate distinct, pe baza actelor de proprietate și de stare civilă depuse ori care vor fi depuse de petentă.

c) Convocarea petentei

Petenta a fost convocată anterior pentru clarificarea cererii sale, aspect consemnat și în Nota de anchetă din 29.07.2026. Din cuprinsul aceleiași note rezultă că petenta a solicitat să fie reprezentată de frica sa, invocând starea sa de sănătate. Pentru îndeplinirea integrală a Recomandării, se va transmite o nouă convocare atât petentei, cât și reprezentantei indicate de aceasta, cu solicitarea de a prezenta eventualele înscrisuri doveditoare privind autorii, amplasamentele și suprafețele pretinse. Convocarea și rezultatul întrevederii vor fi consemnate și păstrate la dosar.

d) Soluționarea motivată a diferenței solicitate

Dreptul pentru întreaga suprafață de 13,60 ha a fost deja validat prin Hotărârea Comisiei județene Covasna nr.839/24.06.2011, art.7, astfel încât Comisia locală nu va reexamina existența sau înfrângerea acestui drept. Din suprafața validată, 4,08 ha au fost reconstituite în natură prin Titlul de proprietate nr.46381/26.07.2011, rămânând de soluționat diferența de 9,52 ha. În raport cu înscrierea celor două beneficiare în cote egale, partea aferentă doamnei din această diferență este de 4,76 ha. Pentru suprafața rămasă, Comisia locală va proceda astfel: - va verifica, în mod concret și documentat, existența unor terenuri disponibile care pot fi atribuite pe un alt amplasament, cu respectarea ordinii prevăzute de art.12 alin.(1) din Legea nr.165/2013, terenuri din rezerva Comisiei locale, terenuri proprietate privată a statului ori trecute în proprietatea privată a statului, inclusiv cele administrate de instituțiile prevăzute de lege pe raza comunei sau a localităților învecinate din același județ și, în condițiile legii, terenuri din izlazul comunal - dacă se identifică teren disponibil, va întocmi propunerea de atribuire pe alt amplasament, cu individualizarea terenului, și o va înainta Comisiei județene Covasna pentru validare, urmând apoi punerea în posesie și emiterea titlului de proprietate - dacă, după parcurgerea și documentarea acestei proceduri, se constată că nu există teren agricol disponibil pentru restituirea în natură, Comisia locală va întocmi sau, după caz, va completa dosarul de despăgubire pentru diferența de 9,52 ha și îl va înainta Comisiei județene Covasna, împreună cu actele de validare, situația suprafețelor deja restituite și dovezile privind inexistența disponibilului de teren. Comisia județeană va putea propune Comisiei Naționale pentru Compensarea Imobilelor acordarea de măsuri compensatorii, în condițiile art.21 alin.(4) din Legea nr.165/2013, după epuizarea suprafețelor de teren agricol afectate restituirii în natură. Totodată, se va verifica dacă dosarul privind diferența de 9,52 ha a fost deja transmis anterior și, dacă da, numărul de înregistrare și stadiul acestuia. Rezultatul verificărilor, măsura concretă adoptată și datele de identificare ale dosarului vor fi comunicate în scris doamnei și instituției Avocatul Poporului.

4. Informarea Avocatului Poporului

Prin prezenta, Avocatul Poporului este informat cu privire la însușirea Recomandării și la măsurile dispuse, cu luarea în considerare a concluziilor Notei de anchetă din 29.07.2026. În completare vor fi transmise: dovada convocării petentei și a reprezentantei indicate, procesul-verbal al întrevederii, documentele privind înaintarea și stadiul despăgubirilor pentru diferența de 9.52 ha, actul motivat adoptat de Comisia locală, dacă acesta se impune, precum și dovada comunicării către petentă.

II. SITUAȚIA DE FAPT REZULTATĂ DIN DOCUMENTELE IDENTIFICATE

Defunctul (născut în) a fost căsătorit mai întâi cu (născută), din această căsătorie rezultând (născută , în). După decesul primei soții, s-a recăsătorit cu (născută :), cu care a avut doi copii: (născută , în) și (născut în).

Din compararea extraselor de carte funciară cu suprafețele solicitate rezultă neconcordanțe semnificative. Pentru a evita dublarea aparentă a valorilor, suprafețele aferente aceluiași număr de carte funciară sunt prezentate o singură dată, iar numerele cadastrale sunt grupate.

A. Suprafețe invocate după defunctul

CF	Nr. cadastrale	Supraf. ață CF (mp)	Cota autorului	Supraf. ață autor (mp)	(mp)	(mp)
2408	4098/1/a/1	518	1/2	259	389	6.000
2624	4230	4.604	1/2	2.302	3.453	2.302
422	4180/1	7.717	2/5	3.087	5.788	3.855
1957	2265	3.834	14/20	2.684	2.875	1.917
402	2196; 3815; 3816; 4178	18.981	1/1	18.981	14.236	9.490
2651	4179	9.297	3/20	1.395	6.973	4.646
1962	3739; 3740	12.613	3/20	1.892	9.459	7.725
TOTAL		57.564		30.600	43.173	35.935

Cererea nr.303/14.11.2005 mai indică CF nr.2350 (23.307 mp solicitați) și CF nr.1912 (33.889 mp solicitați), pentru care dosarul conține istoricul cărților funciare, fără ca legătura juridică dintre titularii înscrși, autoare și petentă să rezulte suficient din actele analizate.

B. Suprafețe invocate după (născută

CF	Nr. cadastrale	Suprafață CF (mp)	Cota autoarei	Suprafață autoare (mp)	Suprafață solicitată (variante)
1478	4067/2	5.738	1/2	2.869	5.738 sau 5.653
1477	2202; 4065	20.335	1/4	5.084	10.308 sau 20.335
1476	2203; 4066	12.599	1/4	3.150	12.599 sau 12.563
TOTAL		38.672		11.103	19.375 sau 38.551

C. Suprafețe invocate după

(născută

CF	Nr. cadastrale	Suprafață CF (mp)	Cota autoarei	Suprafață autoare (mp)	Suprafață solicitată (mp)
2183	3136/2; 3133; 3134; 3135; 3136/1	7.062	1/2	3.531	7.062
1233	2205; 4070	21.550	1/1	21.550	21.550
TOTAL		28.612		25.081	28.612

III. ALTE ELEMENTE RELEVANTE

(născut în a solicitat prin cererea nr.46/05.03.1991 reconstituirea dreptului de proprietate, obținând 9 ha teren agricol prin Titlul de proprietate nr. din 26.01.1996. Dosarul analizat cuprinde copia certificatului de deces al tatălui, copia certificatului de naștere al solicitantului și o adeverință a registrului agricol privind 0,52 ha pădure. La data cererii, regimul probatoriu aplicabil nu impunea în toate cazurile prezentarea extraselor de carte funciară.

Registrul agricol pentru anii 1951–1955 evidențiază gospodăria familiei cu 22,70 ha în total: 7,42 ha pe raza comunei Zăbala, 0,18 ha la Imeni, 2,95 ha la Telechia și 2,15 ha la Mărtineni. Din cele 7,42 ha din Zăbala, 12,70 ha erau teren agricol, 4,44 ha fânețe naturale și 0,28 ha curți și construcții. Pentru anul 1956 apare o diminuare de 0,70 ha fânețe, fără indicarea localității. În evidențele pentru 1956–1958, autorul figurează cu 12,46 ha în posesie în comuna de reședință, din care 12,46 ha folosite în 1956 și 9,49 ha în 1957 și 1958.

Petenta a formulat cereri și cu privire la bunuri provenite de la și

Dosarul analizat nu conține suficiente acte de stare civilă și de proprietate pentru stabilirea calității succesorale și a întinderii dreptului pretins după acești autori. Aceste lipsuri vor fi aduse expres la cunoștința petentei cu ocazia convocării.

Se va verifica, de asemenea, întinderea autorității de lucru judecat a Sentinței civile nr. , pronunțată de Judecătoria Târgu Secuiesc în dosarul nr. prin raportare la părți, obiect și cauză, înainte de adoptarea noii hotărâri motivate.

PRIMAR
PREȘEDINTELE COMISIEI LOCALE

Fejér Levente



SECRETAR GENERAL UAT,
SECRETARUL COMISIEI LOCALE.

Barabás Réka



Întocmit.

Manea Cristian Marcu - referent

