

DEPARTAMENTUL DE STUDII PARLAMENTARE ȘI POLITICI UE
DIRECȚIA STUDII ȘI DOCUMENTARE LEGISLATIVĂ

**FORME ASOCIATIVE DE
PROPRIETATE COMUNĂ
ISTORICĂ ASUPRA
TERENURILOR – AUSTRIA,
REPUBLICA CEHĂ,
UNGARIA, SLOVENIA ȘI
CROAȚIA**

material documentar

martie 2026

Lucrările elaborate în cadrul Direcției studii și documentare legislativă au caracter documentar și nu reprezintă punctul de vedere al Camerei Deputaților. Documentele legislative oficiale au fost consultate în limba de origine, iar traducerea informațiilor relevante selectate nu reprezintă o traducere oficială, fiind furnizată ca un mijloc de înțelegere a unui document original, scris în altă limbă. Baza de date cuprinzând totalitatea studiilor elaborate de Direcția studii și documentare legislativă poate fi accesată prin intermediul paginii de Intranet a Camerei Deputaților la adresa: <http://www.cdep.ro/infoparl/dip.studii?par1=2024>

Documentare și sinteză: Virgilia IOAN
DIRECȚIA STUDII ȘI DOCUMENTARE LEGISLATIVĂ
Palatul Parlamentului, str. Izvor nr.2-4, sect.5, București
Tel: 021.316.03.65; 021.414.13.50/ 51, Interior 1350,
E-mail: doc@cdep.ro

CUPRINS

AUSTRIA.....	4
REPUBLICA CEHĂ.....	6
UNGARIA.....	8
SLOVENIA	11
CROAȚIA	14

Informațiile folosite la realizarea prezentului material documentar au fost sintetizate de pe platformele legislative oficiale ale statelor analizate, rețeaua Centrului European pentru Cercetare și Documentare Parlamentară ([ECPRD](#)), alte studii, articole și analize.

În căutarea și sistematizarea surselor, având în vedere complexitatea subiectului și limbile străine de circulație redusă, au fost folosite în mod responsabil motoare de traducere automată și instrumente de inteligență artificială; informațiile sunt verificate și conforme cu sursele oficiale evidențiate în text.

AUSTRIA

Comunitățile agricole și forestiere istorice din Austria – denumite și comunități agricole, cooperative ([Genossenschaften](#)), comunități de terenuri sau vecinătăți – au apărut, în mare parte, în scopul utilizării în comun a terenurilor, pădurilor și pășunilor de către ferme sau asociații agricole și pentru a evita fragmentarea acestora; acestea funcționează asemănător composesoratelor din Transilvania, fiind forme de proprietate indiviză ([Gesamthandsgemeinschaft](#)).

Comunitățile agricole (*Agrargemeinschaften*), inclusiv cele cu zone împădurite, sunt entități publice independente, stabilite istoric în Austria, ai căror membri sunt proprietari de terenuri de bază (*Stammsitzliegenschaft*) sau persoane fizice care dețin drepturi de utilizare asupra terenurilor comunale (păduri, pășuni, pajiști alpine), conform legislației privind comunitățile agricole (*Agrargemeinschaftengesetz*) și planificarea terenurilor agricole (*Flurverfassungs-Landesgesetze*) de la nivel de land:

- [Legea comunităților agricole din Stiria](#), 1985;
- [Lege privind terenurile agricole, Tirol](#), 1996;
- [Lege privind terenurile agricole, Vorarlberg](#), 1979;
- [Lege privind terenurile agricole, Carintia](#), 1979;
- [Lege privind terenurile agricole, Austria Inferioară](#), 1975;
- [Lege privind terenurile agricole, Austria Superioară](#), 1979;
- [Lege privind regimul terenurilor agricole, Salzburg](#), 1973;
- [Lege privind terenurile agricole, Burgenland](#), 1970.

Comunitățile agricole sunt entități juridice de drept public, aflate, de obicei, sub supravegherea autorității agricole (*Agrarbehörde*) a landului respectiv.¹ Drepturile de utilizare a pășunilor și pădurilor sunt reglementate expres la nivel de land, după cum urmează:

- [Lege privind drepturile de utilizare a pădurilor și pășunilor, Carintia](#);

¹ De exemplu, autoritatea agricolă din Tirol, <https://www.tirol.gv.at/landwirtschaft-forstwirtschaft/agrar/agrarrecht/>

- [Lege privind servituțile forestiere și de pășune, Tirol](#);
- [Lege privind pădurile, Stiria](#);
- [Lege privind servituțile forestiere și de pășune, Austria Inferioară](#);
- [Lege privind servituțile forestiere și de pășune, Austria Superioară](#);
- [Lege privind drepturile de utilizare a pădurilor, Salzburg](#).

În ceea ce privește dreptul de moștenire a cotelor din comunitățile agrare, în Austria se aplică un aranjament succesoral special: [Anerbenrecht](#) – dreptul unui singur moștenitor. [Legea federală austriacă privind succesiunea proprietăților agricole \(Anerbengesetz\)](#) cuprinde toate reglementările legale care garantează posibilitatea transferului unei proprietăți agricole indivize către unul dintre mai mulți (potențiali) succesori. În două dintre cele nouă regiuni ale Austriei se aplică legi diferite: în Carintia - [Kärntner Erbhöfegesetz 1990](#) și Tirol - [Tiroler Höfegesetz 1900](#).

Astfel, ferma și cotele-părți aferente din comunitatea agrară trec către un singur moștenitor (de obicei, copilul cel mai mare), pentru a preveni fragmentarea proprietății. Ceilalți moștenitori primesc o compensație bănească, calculată în așa fel încât să nu pună în pericol supraviețuirea economică a fermei.

Dacă defunctul nu a desemnat un moștenitor unic (*Anerbe*) și moștenitorii nu pot ajunge la un acord asupra unui *Anerbe*, se aplică o serie de reguli (ordinea legală a succesiunii). Aceste reguli stipulează că cei care au studiat agricultura (sau silvicultura) și cei care au crescut pe proprietatea respectivă vor avea prioritate. În plus, descendenții direcți vor avea prioritate față de descendenții mai îndepărtați, rudele apropiate vor avea prioritate față de rudele mai îndepărtate, iar moștenitorii mai în vârstă vor avea prioritate față de moștenitorii mai tineri (dacă nu se prevede altfel în legislația specifică de la nivel de land).²

Surse:

- Legea federală privind pădurile, <https://www.ris.bka.gv.at/geltendefassung.wxe?abfrage=bundesnormen&gesetzesnummer=10010371> ; <https://www.bmluk.gv.at/en/topics/forests/austrias-forests/forest-law/forest-act-1975.html>
- Legea federală privind asociațiile, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001917>
- Tirol – terenul comunității agricole, <https://www.tirol.gv.at/landwirtschaft-forstwirtschaft/agrar/agrarchrecht/agrargemeinschaftliche-grundstuecke-und-agrargemeinschaften/>
- Asociația Proprietarilor de Păduri din Austria, <https://www.cepf-eu.org/about-us/members/waldverband-osterreich>

² ECPRD No.4851/2021 - Inheritance of agricultural land and/or farm, <https://ecprd.secure.europarl.europa.eu/ecprd/private/request-details/647411>

- Impozitarea comunităților agricole din Burgenland, https://www.jku.at/fileadmin/gruppen/150/Team/Georg_Kofler/Aufsaeetze_in_Fachzeitschriften/Die_Besteuerung_der_Agrargemeinschaften_SPRW_2013_150.pdf
- Statistici privind entitățile agricole, 2020, https://www.statistik.at/fileadmin/publications/SB_1-17_AS2020.pdf
- Comunități agricole: modificarea participațiilor, 2025, <https://ktn.lko.at/agrargemeinschaften-%C3%A4nderung-von-anteilsrechten+2400+4316009>
- Comunitatea Agricolă Austriacă, <https://www.agrar-gemeinschaft.at/ueber-uns/>
- Asociația Forestieră Austriacă, <https://www.waldverband.at/>
- Inventarul forestier, <https://www.waldinventur.at/#/>
- Oficiul Federal pentru Păduri, <https://www.bundesamt-wald.at/>
- Cooperativa Forestieră Eisenerz-Stiria, <https://www.waldgen.at/>
- Fermele ereditare din Carintia, <https://ktn.lko.at/anerbenrecht-verhindert-zerschlagung-der-betriebe+2400+4075889>
- Camera pentru Agricultură a Austriei (Landwirtschaftskammer Österreich), <https://www.lko.at/aufgaben-der-landwirtschaftskammer-%C3%B6sterreich+2400+1037420>
- Pășunile forestiere din Austria - motiv de dispută între fermieri și proprietarii de păduri, 2019, https://www.leykamverlag.at/wp-content/uploads/2021/06/Leseprobe_Gallor_Die_Waldweide.pdf

REPUBLICA CEHĂ

După căderea comunismului în 1989, restituirea proprietăților confiscate de regimul comunist a devenit o preocupare majoră a noului guvern democratic, deși nici până în prezent nu au fost soluționate toate cererile. [Legea nr. 172/1991 Coll. privind transferul anumitor bunuri din proprietatea Republicii Cehe în proprietatea municipalităților](#) a fost prima lege de restituire către persoane juridice, respectiv așa-numitele proprietăți istorice ale municipalităților au fost restituite acestora la data intrării în vigoare a legii (24 mai 1991). Fostele posesorii istorice (numite în cehă *sousedské lesy* – păduri de vecinătate) au fost transformate, după căderea comunismului și introducerea a numeroase acțiuni în revendicare, în două forme principale:

1. coproprietate pe cote-părți, reglementată de [Codul Civil nr. 89/2012 Sb.](#), în care proprietarii dețin cote ideale, iar deciziile se iau cu votul majorității;
2. cooperative silvice (*Lesní družstva*), în cadrul cărora mai multe comunități aleg să își unească terenurile într-o cooperativă, pentru a eficientiza costurile de gestionare și exploatare, conform art.552-726 din [Legea nr.90/2021 privind societățile comerciale și cooperativele](#).

Coproprietatea asupra pădurilor este frecventă, dreptul fiind obținut fie prin moștenire, fie prin achiziții anterioare de terenuri, conform prevederilor [Codului civil, Partea 4 – Coproprietatea](#):

- Art.1122: (1) Cota-parte exprimă gradul de participare a fiecărui coproprietar la formarea voinței comune și la drepturile și obligațiile care decurg din coproprietatea lucrului. (2) Mărimea cotei-părți rezultă din faptul juridic pe care se bazează coproprietatea sau participarea coproprietarilor la coproprietate. Aceasta nu împiedică coproprietarii să convină asupra mărimii cotelor-părți în mod diferit; un astfel de acord trebuie să îndeplinească cerințele stabilite pentru transferul unei cote-părți.(...)
- Art.1123: Un coproprietar poate dispune de cota sa după cum dorește. Cu toate acestea, o astfel de cesiune nu trebuie să fie în detrimentul drepturilor celorlalți coproprietari, indiferent de temeiul pe care se bazează aceasta.
- Art.1124: (1) Dacă proprietatea comună a fost constituită prin dobândire în caz de deces sau printr-un alt fapt juridic, astfel încât coproprietarii nu și-au putut influența drepturile și obligațiile de la început și dacă unul dintre coproprietari transferă cota-parte a sa, ceilalți coproprietari au **drept de preempțiune** asupra cotei-parte pe o perioadă de șase luni de la data constituirii proprietății comune, cu excepția cazului în care coproprietarul transferă cota-parte unui alt coproprietar sau soțului/soției, fratelui/surorii sau unei rude directe a acestuia. Dacă coproprietarii nu se înțeleg asupra modului de exercitare a dreptului de preempțiune, aceștia au dreptul de a răscumpăra cota-parte proporțional cu mărimea cotelor-parte. (2) Coproprietarii au drept de preempțiune chiar dacă unul dintre coproprietari transferă cota-parte cu titlu gratuit; în acest caz, coproprietarii au dreptul de a răscumpăra cota-parte la prețul obișnuit. Acest lucru este valabil și în alte cazuri de preempțiune legală.

Legea nr.289/1995 privind pădurile, care constituie cadrul principal de reglementare a gestionării durabile și restaurării pădurilor, prevede următoarele:

- Art.11: (1) Oricine trebuie să acționeze astfel încât să evite punerea în pericol sau deteriorarea pădurilor, precum și a obiectelor și echipamentelor utilizate pentru gospodărirea pădurilor. (2) În gestionarea pădurii, proprietarul pădurii este obligat să se străduiască să nu prejudicieze interesele altor proprietari de păduri și să se asigure că funcțiile pădurii sunt păstrate (îndeplinite uniform și permanent) și că fondul genetic al speciilor de arbori forestieri este conservat (protejat). (3) Proprietarul de pădure are dreptul la despăgubiri pentru prejudiciile cauzate de restricțiile privind gestionarea pădurilor din partea organului administrației de stat care a decis această restricție. Organul administrației de stat poate impune plata acestei despăgubiri persoanelor în interesul cărora s-a luat decizia privind această restricție. (4) Nimeni nu poate folosi terenurile destinate utilizării forestiere în alte scopuri fără permisiune, cu excepția cazului în care prezenta lege prevede altfel.
- Art.12: (2) Partajarea terenurilor forestiere, în care suprafața unei părți este sub 1 ha, necesită acordul autorității de administrare a pădurilor de stat. Autoritatea

de administrare a pădurilor de stat nu va emite acordul dacă partajarea ar avea ca rezultat terenuri de formă sau dimensiune necorespunzătoare, care nu permit o gestionare corespunzătoare a pădurilor.

Surse:

- Reconstituirea dreptului de proprietate după 1989 în Republica Cehă, <https://www.czechpoint101.com/cs/restituce-v-cr/>
- Restituirea proprietăților nobile în Republica Cehă, <https://plus.rozhlas.cz/restituce-slechtickeho-majetku-po-cesku-7836762>
- Ombudsmanul în spețe referitoare la restituirea proprietăților, <https://www.ochrance.cz/aktualne/tema-restituci-je-stale-zive/>
- Pădurile Republicii Cehe, <https://lesycr.cz/>
- Cooperativa forestieră a Uniunii Municipiilor Srl, <http://www.ldso.cz/soucasnost/>
- Cooperativa Forestieră Vysoké Chvojno, <https://www.lesnidruzstvo.cz/historie/>
- Cooperativa forestieră Polna, <https://www.lesnidruzstvopolna.cz/>
- Terenurile agricole, <https://landcover.cenia.cz/zemedelstvi/>
- Pășunatul forestier, <https://ekolist.cz/cz/publicistika/priroda/lesni-pastva-povolena>

UNGARIA

Potrivit informațiilor oferite de [Camera Națională de Agricultură](#), opțiunile pe care le au proprietarii de păduri, în cazul proprietăților comune indivize, sunt asociațiile forestiere și parteneriatele civile, după cum urmează:³

1. Asociația de proprietari de păduri (*Erdőbirtokossági társulat*) este o organizație comercială înființată de proprietarii uneia sau mai multor parcele de teren înregistrate în sectorul gestionării pădurilor, pentru a îndeplini sarcini legate de activitățile silvice și cele conexe. Condițiile de înființare și funcționare a asociației sunt stabilite prin [Legea XLIX din 1994 privind asociațiile de proprietari de păduri](#); aspectele care nu sunt reglementate prin această lege, intră sub incidența prevederilor [Codului Civil](#) referitoare la asociațiile de afaceri (...).
2. În cazul unui parteneriat civil (*Polgári jogi társaság*), membrii se angajează să coopereze în interesul unor obiective specifice (în acest caz, practicarea în comun a silviculturii), să contribuie financiar la implementarea acestor obiective și să suporte împreună riscurile și responsabilitățile corelative.

³ Posibilități de gestionare asociată a pădurilor, <https://www.nak.hu/tajekoztatasi-szolgalatas/erdogazdalkodas/107929-kisokos-maganerdo-tulajdonosoknak-7-tarsult-erdogazdalkodas-lehetosegei-erdobirtokossagi-tarsulat-polgari-jogi-tarsasag>

Membrii parteneriatului civil sunt proprietarii îndreptățiți să utilizeze proprietatea sau o parte a proprietății în cauză.

Un parteneriat civil nu este o entitate juridică independentă, nu are active și pasive independente, separate de cele ale membrilor săi. Poate fi înființat prin intermediul unui acord de parteneriat care nu trebuie să fie înregistrat la Tribunalul Comercial. Acordul trebuie să conțină numele și datele membrilor, condițiile de gestionare comună a pădurilor, valoarea și forma contribuției membrilor (în numerar sau în natură), metoda de împărțire a profiturilor și pierderilor, precum și regulile de administrare și reprezentare.

Pentru un parteneriat înființat în scopul silviculturii, reglementările de utilizare a terenurilor conțin unele prevederi speciale în comparație cu regulile generale conținute în Codul Civil. Cea mai importantă dintre acestea este că o singură persoană, administratorul pădurii ales din rândul membrilor, are drept de gestiune și drept de reprezentare. Autoritatea silvică îl va înscrie pe acesta în registrul administratorilor de păduri.

În concluzie, parteneriatul civil oferă un cadru organizațional pentru continuarea administrării comune a pădurilor în cazul unei proprietăți deținute în comun și nedivizate, fără ca membrii să fie nevoiți să își asume sarcini administrative de înființare și funcționare ca în cazul unei societăți comerciale. Cu toate acestea, faptul că un parteneriat civil devine nul în cazul unei schimbări a unui proprietar poate împiedica considerabil desfășurarea pe termen lung a activităților de gestionare a pădurilor.

[Legea LXXI din 2020 privind lichidarea proprietății indivize](#) a fost adoptată de Adunarea Națională a Ungariei *cu scopul de a accelera eliminarea relațiilor de proprietate funciară comună indiviză, de a soluționa relațiile de proprietate asupra terenurilor agricole și forestiere comune indivize care s-au dezvoltat în ultimele decenii și, prin urmare, de a crea proprietăți funciare care pot fi cultivate și utilizate sau deținute economic, fără sarcini administrative, în beneficiul fermierilor maghiari și de a crea o structură națională a proprietății funciare de dimensiuni optime și cu relații transparente de utilizare și proprietate, adoptă următoarea lege* – după cum se arată în preambul.

Anterior intrării în vigoare a acestei legi, proprietarii unui teren puteau lua o decizie privind partajul proprietății lor comune doar prin vot unanim, în urma căruia puteau iniția o procedură greoaie de delimitare a parcelei. Dacă proprietarii nu reușeau să ajungă la un acord reciproc asupra partajului proprietății lor comune, oricare dintre aceștia putea intenta un proces împotriva celorlalți proprietari, în urma căruia instanța competentă decidea asupra partajului.

Legea LXXI simplifică această procedură permițând oricărui proprietar al terenului să inițieze partajul proprietății comune și să se ia o decizie cu o majoritate de 50% plus un vot, pe baza cotelor-părți de proprietate. Dacă proprietarii minoritari au fost notificați în mod corespunzător, într-o manieră certificată, cu privire la începerea partajării și cu

toate acestea nu au participat la procedură, decizia majorității va fi, de asemenea, obligatorie pentru aceștia. Dacă un singur proprietar nu a fost notificat în mod corespunzător, acordul va fi considerat nul.

Toate terenurile nou-înființate trebuie să fie potrivite pentru cultivare, iar dimensiunea lor trebuie să îndeplinească cerințele minime stabilite în Lege. În cazul în care această cerință nu este îndeplinită, proprietarul majoritar trebuie să combine partea minoritară a terenului cu propria sa parte și să plătească valoarea părții minoritare proprietarului inițial. Valoarea de piață va fi determinată de un expert topograf oficial. Este posibil dimensiunea totală a terenurilor proprietarului majoritar poate depăși dimensiunea maximă permisă de lege.⁴

Articolul 11 prevede următoarele:

(1) Bunurile imobile create ca urmare a încetării proprietății comune indivize – cu excepția drumului care asigură accesul la bunurile imobile – nu poate avea o suprafață mai mică de 3.000 m² în cazul viilor, grădinilor, livezilor și stufărișurilor sau de 10.000 m² în cazul terenurilor arabile, pajiștilor, pășunilor, pădurilor și zonelor împădurite. În cazul bunurilor imobile clasificate ca păduri, se vor lua în considerare și dispozițiile suplimentare ale Evt. care reglementează împărțirea pădurilor. În cazul bunurilor imobile cu culturi mixte, se aplică suprafața minimă aplicabilă culturii cu suprafața minimă mai mică.

(2) În cazul în care obiectul procedurii de divizare este o proprietate clasificată ca teren agricol închis, proprietatea creată ca urmare a încetării coproprietății indivize nu poate fi mai mică de 1500 m².

(3) Suprafața minimă specificată la alineatul (1) pentru cultivarea pădurilor se aplică și proprietăților care sunt înregistrate în registrul de proprietate ca suprafețe scoase din cultivare și pentru care statutul juridic al suprafețelor înregistrate ca păduri în Inventarul forestier național este consemnat în registrul de proprietate.

(4) Respectarea cerinței privind suprafața minimă prevăzută în prezenta secțiune se evaluează în raport cu proprietatea care urmează să fie creată utilizând programul de atribuire.

Dacă proprietatea nu poate fi divizată în cel puțin două proprietăți care să respecte limitele prevăzute la art.11, atunci poate fi deținută de un singur coproprietar. Dacă mai mulți coproprietari își manifestă intenția de a fuziona, coproprietarul care utilizează bunul în cea mai mare măsură este îndreptățit în mod prioritar, în cazul mai multor utilizatori ai aceleiași întinderi, coproprietarul cu cea mai mare cotă-parte din proprietatea bunului, iar în caz de egalitate, cel mai tânăr coproprietar (art.16).

Surse:

⁴ Adoptarea noii legi de lichidare a proprietății comune indivize, <https://www.lakatoskoves.hu/news/hungarian-parliament-adopts-act-on-the-division-of-undivided-common-property-on-land-and-on-the-settlement-of-land-registry-data-of-owners-of-real-estate-qualifying-as-land>

- Legea privind pădurile, <https://njt.hu/jogszabaly/2009-37-00-00.46>
- Legea privind circulația terenurilor forestiere, <https://njt.hu/jogszabaly/2013-212-00-00>
- Legea privind asociațiile de proprietari de păduri, <https://njt.hu/jogszabaly/1994-49-00-00>
- Decretul Guvernului nr. 384/2016 (XII. 2.) privind normele detaliate ale anumitor proceduri funciare, <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1600384.kor>
- Opțiuni simplificate pentru încetarea proprietății comune indivize, <https://www.nak.hu/tajekoztatasi-szolgalatas/erdogazdalkodas/108044-kisokos-maganerdo-tulajdonosoknak-11-osztatlan-kozos-tulajdon-megszuntetesenek-uj-egyszerusített-lehetosegei>
- Noi reglementări în gestionarea pădurilor, <https://www.nak.hu/tajekoztatasi-szolgalatas/jogszabalyok/jogszabalyi-osszefoglalo/102046-az-erdeszeti-szakiranyitasi-tevekenysegi-szabalyozasa>
- Procedura de formare a parcelelor, <https://jogaszvilag.hu/cegvilag/a-telekalakitasi-eljaras-menete-es-szabalyai/#>
- Reglementări privind utilizarea terenurilor forestiere private, <https://nak.hu/tajekoztatasi-szolgalatas/erdogazdalkodas/107859-kisokos-maganerdo-tulajdonosoknak-3-a-maganerdok-foldhasznalati-szabalyozasanak-alapjai>
- Pădurile comune din Regatul Ungariei la sfârșitul secolului al XIX-lea, <https://niche-canada.org/2025/03/13/adapting-to-the-end-of-the-forest-commons-in-the-19th-century-kingdom-of-hungary/>
- Dezvoltarea agricolă în Ungaria, https://www.tni.org/files/download/08_hungary.pdf

SLOVENIA

Cadrul de reglementare în materie este format din:

- [Legea privind reorganizarea comunităților agrare și restituirea proprietăților și drepturilor acestora \(ZPVAS\)](#), 1994;
- [Legea privind moștenirea exploatațiilor agricole \(ZDKG\)](#), 1995;
- [Legea privind comunitățile agrare \(ZAgrS\)](#), 2015.

Potrivit articolului 1 ZPVAS, reglementează reînființarea și organizarea comunităților agrare, precum și restituirea proprietăților și drepturilor care au fost confiscate de la comunitățile agricole în temeiul actelor adoptate după 1945.

Comunitățile agricole menționate la primul paragraf al prezentului articol includ, de asemenea, microregiuni, sate, vecinătăți, asociații, comunități urbane și alte comunități de origine similară.

Proprietățile și drepturile menționate la primul paragraf al prezentului articol sunt considerate drepturi de proprietate care au fost retrase comunităților

agricole în temeiul reglementărilor menționate la primul paragraf al prezentului articol, și anume:

- drepturile de proprietate care au fost înscrise în registrul funciar pentru comunitatea agrară și membrii acesteia, specificând cotele de proprietate ale membrilor după nume, număr de casă etc., ca proprietate comună a membrilor comunității agrare;
- drepturile de proprietate care au fost înscrise în registrul funciar pe numele comunității agricole fără a se specifica cotele de proprietate ale membrilor ca proprietate comună a membrilor comunității agricole, dar care sunt reglementate mai detaliat în regulamentul comunității agricole;
- dreptul de pășunat, de a colecta resturi vegetale, de a tăia lemne, de a adăpa animale și alte servituți similare pe proprietăți terțe.

Articolul 2 ZAgrS extinde definiția comunității agrare:

- 1) *Comunitate agrară este o comunitate de persoane fizice și juridice care a fost reînființată și organizată în baza ZPVAS (...) și este înscrisă în registrul comunităților agrare menționat la articolul 15 din prezenta lege.*
- 2) *Fără a aduce atingere paragrafului precedent, o comunitate agrară în sensul prezentei legi este, de asemenea, o comunitate agrară de persoane fizice și juridice pe baza unui contract sau statut cu drepturi, îndatoriri și obligații comune, al cărei bun nu a fost confiscat printr-o decizie în conformitate cu Legea comunităților agrare (Monitorul Oficial al Republicii Slovenia, nr. 52/47), Legea privind înstrăinarea bunurilor fostelor comunități agrare (Monitorul Oficial al Republicii Slovenia, nr. 7/65 - text consolidat) și alte regulamente emise după 15 mai 1945, sau decizia privind confiscarea bunurilor nu a fost executată integral sau parțial sau bunul nu a fost confiscat integral și este înscrisă în registrul comunităților agrare menționat la articolul 15 din prezenta lege.*
- 3) *Membru al unei comunități agrare, în sensul prezentei legi, este persoana fizică sau juridică înscrisă în registrul funciar ca fiind membru sau coproprietar al bunurilor imobile ale acestei comunități agrare sau membrul menționat în registrul membrilor comunității agrare, dacă este vorba de o comunitate agrară menționată la alineatul precedent, care este înscrisă în registrul funciar ca titular al dreptului de proprietate sau ca fostă comunitate agrară (denumită în continuare membru).*
- 4) *Comunitatea agricolă are număr de identificare fiscală.*

În ceea ce privește succesiunea terenurilor agricole și a fermelor protejate, materia este reglementată expres de [Legea privind moștenirea exploatațiilor agricole](#). Potrivit legii, exploatațiile agricole și terenurile care se încadrează în această categorie sunt clasificate în [Legea privind terenurile agricole](#), care reglementează utilizarea și

cultivarea, tranzacțiile cu terenuri agricole, contractele de arendă, operațiunile agricole și pășunile comune. Cu excepția cazului în care [Legea privind pădurile](#) prevede altfel, reglementările referitoare la succesiunea terenurilor agricole se aplică mutatis mutandis și pădurilor.⁵

În conformitate cu art.2 al [Legii privind moștenirea exploatațiilor agricole](#), o fermă protejată este o unitate economică agricolă sau agricol-silvică deținută de o persoană fizică sau deținută în coproprietate sau în proprietate comună de un cuplu căsătorit sau de un părinte și un copil sau un copil adoptat sau descendentul acestuia. Aceasta trebuie să aibă cel puțin 5 hectare și cel mult 100 de hectare de suprafață agricolă comparabilă. În acest sens, un hectar de teren agricol comparabil, conform clasificărilor prevăzute de Legea privind terenurile agricole) înseamnă:

- 1 hectar de teren înregistrat în cadastrul funciar ca teren agricol cu o clasificare între 50 și 100,
- 2 hectare de teren înregistrat în cadastrul funciar ca teren agricol cu o clasificare între 1 și 49,
- 8 hectare de teren înregistrat în cadastrul funciar ca teren forestier.

Atunci când o exploatație agricolă îndeplinește condiția de mai sus referitoare la dimensiune (cel puțin 5 hectare de teren agricol comparabil), dar este alcătuită în principal din păduri, aceasta este considerată exploatație agricolă protejată numai dacă are cel puțin 2 hectare de teren agricol comparabil înregistrat în cadastrul funciar ca teren agricol.

Potrivit art.3, o exploatație agricolă protejată cuprinde tot ceea ce constituie o unitate economică și este utilizată pentru producția agricolă sau forestieră obișnuită și activitățile conexe. Pe lângă terenurile agricole, o fermă protejată include și păduri, clădiri agricole și rezidențiale, împreună cu terenurile necesare sau destinate utilizării regulate a clădirilor (terenuri funcționale), echipamente agricole, unelte și animale, servituți legate de fermă și drepturi similare, drepturi asupra terenurilor agricole comunitare, drepturi și obligații legate de calitatea de membru al proprietarului într-o cooperativă agricolă, articole pentru desfășurarea activităților efectuate de proprietar în fermă, dacă acestea nu constituie activitatea principală și nu pot fi separate de entitatea agricolă sau agricol-silvică sau dacă separarea lor ar fi inacceptabilă din punct de vedere economic, precum și creanțele și datoriile care decurg din bunurile imobile, bunurile mobile, calitatea de membru și activitățile menționate anterior.

Statutul de fermă/exploatație agricolă protejată este acordat din oficiu de către unitatea administrativă tuturor fermelor care îndeplinesc criteriile prevăzute; procedura poate fi inițiată și la cererea părții interesate. Denumirea „fermă protejată” se înscrie în registrul funciar. Din oficiu sau la cererea părții interesate, denumirea „fermă protejată” poate fi, de asemenea, radiată dacă ferma nu mai îndeplinește criteriile de protecție.

⁵ ECPRD Request No.4851/2021 – Inheritance of agricultural land and/or farm, <https://ecprd.secure.europarl.europa.eu/ecprd/private/request-details/647411>

În cazul în care testatorul nu lasă un testament și există mai mulți moștenitori potențiali ai proprietății sale, proprietatea este moștenită de persoana care intenționează să cultive terenul agricol și care este aleasă de comun acord de către toți moștenitorii (articolul 7 din Legea privind moștenirea exploataților agricole). În cazul în care nu se ajunge la un acord, prioritate au soțul/soția testatorului și descendenții acestuia care au formare profesională în activități agricole. Legea detaliază toate aspectele legate de moștenirea legală și moștenirea prin testament.

Surse:

- Pășunile montane comune, https://satoyamainitiative.org/case_studies/the-common-mountain-pastures-in-the-velika-planina-plateau/
- Prezentare generală a regimului de restituire/compensare a proprietății imobiliare în Slovenia, https://wjro.org.il/wp-content/uploads/2020/11/slovenia-report_12.13.2016.pdf
- Pădurile și sectorul forestier, 2021, <https://www.zgs.si/assets/uploads/files/vsebine/3/3/1/forests-and-forestry-in-slovenia-2021-compressed.pdf>
- Asociația proprietarilor de păduri, <https://www.slovenski-gozdovi.org/o-zvezi/predstavitev>
- Asociația marilor domenii forestiere, <http://www.zvgp.si/?subpageid=78>
- Camera de Agricultură și Silvicultură a Sloveniei, <https://www.kgzs.si/>

CROAȚIA

[Legea nr.92/1996 privind despăgubirile pentru bunurile confiscate în timpul regimului comunist](#) reglementează condițiile și procedurile pentru restituirea proprietăților (sau acordarea de despăgubiri) care au fost confiscate de regimul comunist iugoslav pe teritoriul Republicii Croația, către persoanele fizice și moștenitorii legali ai acestora. Potrivit legii, restituirea în natură este prioritară atunci când bunul se află în posesia statului și nu a fost transformat într-un mod care să facă restituirea imposibilă. Dacă restituirea în natură nu este posibilă (de exemplu, terenul a fost vândut legal), se acordă acțiuni, obligațiuni de stat sau alte forme de compensare financiară. Bunurile care au fost înstrăinate legal către terți de bună-credință sau cele care deservesc un interes public major (școli, spitale) nu sunt, de regulă, restituite în natură.

Statutul comunităților proprietare de terenuri din Croația reprezintă o chestiune juridică și istorică complexă, care rămâne relevantă în contextul restituirii proprietăților confiscate în perioada socialistă. Aceste comunități au apărut istoric ca forme de

proprietate comună (cel mai frecvent păduri și pășuni) ale populațiilor locale și au fost desființate în 1947.⁶

În 2011, în cadrul unei reuniuni comune a Comisiei pentru agricultură, pescuit și dezvoltare rurală și Comisiei pentru dezvoltare regională, silvicultură și gospodărirea apelor ale Parlamentului croat, au fost discutate cererile de restituire a proprietăților confiscate comunităților funciare în timpul regimului comunist iugoslav. În expunere s-a arătat că aceste comunități de pământuri erau asociații de indivizi sau familii care gestionau în comun proprietatea colectivă pe principiul participării membrilor lor, iar în 1947 toate bunurile comunităților au fost naționalizate, fără drept la despăgubiri. S-a subliniat că aceasta este o formă de proprietate privată care nu a fost restituită până în prezent și că reglementările legale actuale nu permit restituirea acesteia; de asemenea, a fost tras un semnal de alarmă asupra necesității de a remedia această nedreptate istorică cât mai urgent posibil, întrucât aproape 400.000 de persoane ar putea avea dreptul la moștenire.⁷

Potrivit unui [studiu privind proprietatea privată asupra pădurilor în Croația](#)⁸, suprafața pădurilor deținute de proprietari privați de păduri în Republica Croația, conform [Planului de gestionare a pădurilor din 2016](#), este de 661.720,89 ha sau 24% din suprafața totală a pădurilor țării. Cu o pondere de aproape un sfert din suprafața totală, acestea reprezintă o resursă naturală semnificativă, dar în prezent sub-utilizată. Legea pădurilor clasifică proprietarii de păduri în funcție de suprafața pădurilor și a terenurilor forestiere în: mici (până la 20 ha), medii (mai mult de 20 și mai puțin de 300 ha) și mari (mai mult de 300 ha). Conform datelor publicate de Ministerul Agriculturii, nu mai puțin de 85,15% dintre proprietarii de păduri dețin proprietăți forestiere private de până la 1 ha (proprietate „mică”), reprezentând 37,80% din suprafața pădurilor private, iar doar 0,28% dețin proprietăți mai mari de 10 ha (13,64% din suprafața pădurilor private).

În prezent, Federația Asociațiilor Proprietarilor de Păduri Private din Croația ([CUPFOA](#)), înființată la 7 iunie 2008, este o organizație independentă, apolitică, formată din asociații afiliate voluntar ale proprietarilor și deținătorilor privați de păduri, cu scopul de a satisface interesele comune ale membrilor asociației, în condițiile prevăzute în [Legea privind asociațiile](#) și în statut.

⁶ Probleme în legătură cu restituirea proprietăților către comunitățile funciare, <https://hrcak.srce.hr/file/210625>

⁷ Comisiile parlamentare privind solicitarea de restituire a proprietăților către comunitățile funciare, <https://www.iusinfo.hr/aktualno/dnevne-novosti/saborski-odbori-o-zahtjevu-za-povrat-imovine-zemljisnim-zajednicama-9865>

⁸ Studiul *Relația dintre caracteristicile proprietarilor privați de păduri și nivelul activității lor în consolidarea fondului forestier* de Beljan, Posavec și Štimac a fost publicat în revista Šumarski list în 2022.

Surse:

- Probleme în legătură cu restituirea proprietăților către comunitățile funciare, <https://hrcak.srce.hr/file/210625>
- Lege privind pădurile, <https://www.zakon.hr/z/294/zakon-o-sumama>
- Lege privind asociațiile, <https://www.zakon.hr/z/64/zakon-o-udrugama>
- Lege privind proprietatea și alte drepturi reale, <https://www.zakon.hr/z/241/zakon-o-vlasnistvu-i-drugim-stvarnim-pravima>
- Federația Croată a Asociațiilor Proprietarilor de Păduri Private <https://www.hsups.hr/upravljanje/>
- Proprietarii de păduri și dreptul de proprietate, <https://www.hsups.hr/sumovlasnici-2/>
- Asociațiile proprietarilor de păduri, <https://www.hsups.hr/udruzivanje-sumovlasnika/>
- Sisteme de pășunat comunal în pășunile inundate din Croația, <https://www.iccaconsortium.org/wp-content/uploads/2015/07/event-inter-2011-gerace-03-benes.pdf>
- Despăgubiri pentru proprietățile confiscate în timpul regimului comunist iugoslav, <https://www.obz.hr/index.php/naknada-oduzete-imovine>
- Durata lungă a procedurilor de despăgubire pentru proprietățile confiscate în timpul regimului comunist iugoslav, <https://informator.hr/strucni-clanci/dugotrajnost-postupaka-naknade-za-imovinu-oduzetu-za-vrijeme-jugoslavenske-komunisticke-vladavine>
- Inițiativa pentru restituirea proprietăților confiscate, <https://www.inicijativa-povratimovine.hr/>
- Proprietarii de păduri și proprietarii de terenuri forestiere, <https://www.hsups.hr/sumovlasnici/>

Alte surse de interes:

- *Summary of Property Restitution in Central and Eastern Europe Submitted to the US Commission on Security and Cooperation in Europe*, 2003, <https://www.csce.gov/wp-content/uploads/2016/10/Bell-Statement.pdf>
- Restituirea proprietăților în Europa Centrală și de Est, <https://2001-2009.state.gov/p/eur/rls/or/93062.htm>
- Restituirea proprietăților forestiere în Republica Cehă și Slovacia, 2018, https://www.researchgate.net/publication/329878356_Restitution_of_forest_property_in_the_Czech_Republic_and_Slovakia_-_common_beginnings_with_different_outcomes
- Schimbarea politicilor prin prisma cooperării comerciale a proprietarilor privați de păduri: Un studiu de caz al Sloveniei și Slovaciei, 2025, https://www.researchgate.net/publication/397944692_Policy_change_through_the_lens_of_private_forest_owners'_business_cooperation_A_case_study_of_Slovenia_and_Slovakia
- Restituirea proprietăților în Cehoslovacia și Republica Cehă după 1990, 2024, <https://ojs.mtak.hu/index.php/JAEL/article/download/17957/14831/>

- *Who owns our forests? Forest ownership in the ECE region*, 2019, <https://unece.org/fileadmin/DAM/timber/publications/SP-43.pdf>
- Confederația Europeană a Proprietarilor de Păduri, <https://www.cepf-eu.org/>
- Bulgaria - Regulamentul de aplicare a Legii privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra pădurilor și terenurilor, <https://www.fao.org/faolex/results/details/en/c/LEX-FAOC196251>