

## DECIZIE

02 noiembrie 2016

mun. Chișinău

Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit  
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul – Valeriu Doagă

Judecătorii – Iuliana Oprea, Ala Cobăneanu

Galina Stratulat, Oleg Sternioală

examinând recursul declarat de Centrul Comercial “TDA” societate pe acțiuni,  
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Centrul Comercial “TDA”  
societate pe acțiuni împotriva Întreprinderii cu capital străin “Red Union Fenosa” societate  
pe acțiuni cu privire la constituirea servituții și repararea prejudiciului material,  
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 08 iunie 2016

### c o n s t a t ă

La data de 06 ianuarie 2015 Centrul Comercial “TDA” societate pe acțiuni (SA  
“TDA”) a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎCS “Red Union Fenosa” SA cu  
privire la constituirea servituții și repararea prejudiciului material.

În motivarea acțiunii a menționat că, este proprietarul bunului imobil cu numărul  
cadastral 0100112.014.01 situat în mun. Chișinău str. Cuza Vodă nr. 21, iar o parte din  
acest imobil care reprezintă un spațiu comercial și anume încăperea cu suprafața de 51,4  
m.p. este ocupată de stația de transformare a energiei electrice PT 1042 și este utilizată  
gratuit de pîrîtul ÎCS “Red Union Fenosa” SA în lipsa unui acord prealabil cu proprietarul -  
SA “TDA”.

Consideră că, SA “TDA” este proprietarul terenului aservit, iar ÎCS “Red Union  
Fenosa” SA în calitatea sa de proprietar al stației de transformare a energiei electrice  
reprezintă proprietarul terenului dominant, respectiv fiind oportună constituirea servituții în  
formă autentică cu stabilirea unei plăți lunare periodice, prin acord comun în conformitate  
cu prețurile de piață stabilite pentru darea în locațiune a spațiilor comerciale.

Susține că, în circumstanțele speței, prejudiciul material cauzat de pîrît este constituit  
din venitul ratat rezultat din imposibilitatea de a transmite în locațiune spațiul ocupat de  
acesta și corespunzător de a beneficia de plata pentru locațiune pentru perioada anilor 2012-  
2014.

Solicită constituirea servituții în privința imobilului cu suprafața de 51,4 m.p. din  
construcția lit. A situată în mun. Chișinău str. Cuza Vodă 21 ocupată de punctul de  
transformare a energiei electrice ce aparține ÎCS “Red Union Fenosa” SA, încasarea din  
contul ÎCS “Red Union Fenosa” SA în beneficiul său a prejudiciului material sub formă de

venit ratat în sumă de 185841,84 de lei și a cheltuielilor de judecată în mărime de 5675,25 de lei, în total suma de 191517,09 lei.

În ședința de judecată reclamantul a mai solicitat încasarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 6000 de lei.

Prin hotărârea Judecătorei Botanica mun. Chișinău din 14 ianuarie 2016 s-a admis parțial acțiunea, s-a încasat din contul ÎCS "Red Union Fenosa" SA în beneficiul SA "TDA" suma de 185841,84 de lei cu titlu de prejudiciu material, suma de 5575,25 de lei cu titlu de taxă de stat proporțional părții admise din pretenții și suma de 6000 de lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică, în rest acțiunea s-a respins ca neîntemeiată.

Prima instanță a constatat existența relațiilor de servitute între SA "TDA" și ÎCS "Red Union Fenosa" SA în temeiul legii, având ca obiect imobilul cu suprafața de 51,4 m.p. din construcția lit. A situată în mun. Chișinău str. Cuza Vodă 21 deținută în posesie de ultimul, prin urmare fiind justificată cerința cu privire la încasarea prejudiciului material sub forma venitului ratat în sumă de 185841,84 de lei. Cheltuielile de asistență juridică au fost încasate plenar deoarece au fost considerate de instanță ca necesare, rezonabile și realmente angajate.

Cerința constituirii servituții a fost respinsă pe motiv că, aceste relații juridice există prin efectul legii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 08 iunie 2016 s-a admis apelul declarat de reprezentantul ÎCS "Red Union Fenosa" SA, avocatul-stagiar Gureu Valeriu, s-a casat hotărârea Judecătorei Botanica mun. Chișinău din 14 ianuarie 2016 în partea pretențiilor admise și s-a emis în această parte o nouă hotărâre prin care s-au respins ca fiind neîntemeiate pretențiile din cererea de chemare în judecată depusă de SA "TDA" privind încasarea de la ÎCS "Red Union Fenosa" SA a prejudiciului material în sumă de 185841,84 de lei, a cheltuielilor de asistență juridică pentru achitarea taxei de stat și a cheltuielilor pentru asistență juridică acordată, în rest hotărârea primei instanțe s-a menținut.

Instanța de apel a conchis că, potrivit art. 6 alin. (7) din Legea nr. 1525 din 19.02.1998 cu privire la energetică, întreprinderile energetice care prestează servicii publice au drept de servitute asupra terenurilor, indiferent de tipul de proprietate, pentru efectuarea de lucrări de marcă, de construcție a obiectivelor, de deservire profilactică a utilajului, de reparare a rețelelor electrice, conductelor termice și de gaze naturale, instalațiilor electrotehnice și utilajului gazifier, folosind tehnica respectivă. Deci, prin efectul legii s-a instituit servitutea asupra spațiilor ocupate de instalațiile energetice, denumită servitute legală și pe cale de consecință pretinderea prejudiciului material (venitul ratat) în condițiile date este nejustificată.

La data de 15 septembrie 2016 SA "TDA" a depus cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 08 iunie 2016 solicitând încasarea suplimentară de la ÎCS "Red Union Fenosa" SA a cheltuielilor de judecată în mărime de 2787,63 de lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea recursului și a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 6000 de lei, admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat că, instanța de apel a încălcat art. 14 alin. (2) din Codul civil, nu a ținut cont de practica judiciară instituită pe asemenea litigii și nu a elucidat circumstanțele importante ale pricinii.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de Centrul Comercial

“TDA” societate pe acțiuni urmează a fi admis, casată decizia instanței de apel cu restituirea pricinii spre rejudecare din următoarele motive.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 442 alin.(1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărîrii atacate, fără a administra noi dovezi.

Materialele cauzei atestă că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile SA “TDA” este proprietarul bunului imobil (construcție comercială) cu numărul cadastral 0100112.014.01 situat pe adresa str. Cuza Vodă nr. 21 mun. Chișinău (f.d. 15).

Potrivit rapoartelor de evaluare nr. 135/2013 din 01 noiembrie 2013 și nr. 198/2014 din 18 septembrie 2014, valoarea de piață lunară, în anul de referință – 2013, a 1 m.p. pentru valorificarea servituții/locațiunii construcției cu suprafața de 51,4 m.p. constituie 103,75 de lei, iar pentru anul 2014 valoarea de piață lunară a 1 m.p. pentru dreptul de servitute/locațiune a construcției cu suprafața de 51,4 m.p. constituie 97,13 lei (f.d. 19-24).

La data de 01 decembrie 2014 prin cererea prealabilă înaintată de SA “TDA” a solicitat ÎCS “Red Union Fenosa” SA constituirea servituții și încasarea venitului ratat în perioada ianuarie 2012 – decembrie 2014 pentru folosința spațiului cu suprafața de 51,4 m.p. care este parte componentă a bunului imobil cu numărul cadastral 010012.014.01 situat în mun. Chișinău str. Cuza Vodă nr. 21 (f.d. 26-27).

Verificînd legalitatea deciziei Curții de Apel Chișinău din 08 iunie 2016 prin prisma argumentelor invocate în recurs din perspectiva normelor de drept aplicabile în speță, Colegiul constată că actul judecătoresc a fost emis cu încălcarea normelor de drept material și aprecierea superficială a circumstanțelor pricinii.

Conform art. 6 alin. (7) din Legea cu privire la energetică nr. 1525 din 19 februarie 1998, întreprinderile energetice care prestează servicii publice au drept de servitute asupra terenurilor, indiferent de tipul de proprietate, pentru efectuarea de lucrări de marcare, de construcție a obiectivelor, de deservire profilactică a utilajului, de reparare a rețelelor electrice, conductelor termice și de gaze naturale, instalațiilor electrotehnice și utilajului gazifier, folosind tehnica respectivă.

Potrivit art. 6 alin. (3) din Legea cu privire la energia electrică nr. 124 din 23 decembrie 2009 (în vigoare la momentul derulării raportului juridic litigios), terenurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se transmit în folosință, cu titlu gratuit, operatorului rețelei de transport și de sistem sau operatorilor rețelelor de distribuție pentru efectuarea lucrărilor necesare construcției sau exploatării rețelelor electrice.

În corespundere cu art. 22 alin. (1) lit. c) din aceeași lege, asupra terenurilor și altor bunuri proprietate privată, operatorul rețelei de transport și de sistem, operatorii rețelelor de distribuție, cu acordul proprietarilor, în condițiile legii, pe durata lucrărilor de construire, reabilitare, re tehnologizare, respectiv, de exploatare și de întreținere a rețelelor electrice, beneficiază de următoarele drepturi: servitutea de trecere subterană, de suprafață sau aeriană a terenului pentru executarea lucrărilor la locul de amplasare a rețelelor electrice cu ocazia intervenției în scopul re tehnologizării, reparației, reviziei și al înlăturării consecințelor avariilor, precum și pentru accesul la locul lor de amplasare.

Potrivit art. 24 din aceeași lege, servitutea de trecere subterană, de suprafață sau aeriană a terenului cuprinde dreptul la instalare a rețelelor electrice, precum și accesul la ele pentru intervenții, reparații, revizii, re tehnologizări, întreținere și exploatare, în condițiile legii.

Potrivit art. 57 alin. (1) și alin. (2) lit. c) din Legea cu privire la energia electrică nr. 107 din 27 mai 2016, terenurile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, necesare pentru construcția, exploatarea, întreținerea, reabilitarea sau modernizarea rețelelor electrice de transport și de distribuție, se transmit în folosință operatorilor de sistem cu titlu gratuit. Asupra terenurilor și a altor bunuri proprietate privată, operatorii de sistem, cu acordul proprietarilor, în condițiile legii, pe durata lucrărilor de construcție, exploatare, întreținere, reabilitare, modernizare, inclusiv de re tehnologizare, a rețelelor electrice, beneficiază de următoarele drepturi: servitutea de trecere subterană, de suprafață sau aeriană a terenului pentru executarea lucrărilor la locul de amplasare a rețelelor electrice cu ocazia intervenției în scopul reabilitării și al modernizării sau pentru desfășurarea lucrărilor de reparație, de revizie sau a altor lucrări de exploatare și de întreținere, pentru înlăturarea consecințelor avariilor, precum și pentru accesul la locul lor de amplasare a rețelelor.

În conformitate cu art. 59 din aceeași lege, servitutea de trecere subterană, de suprafață sau aeriană a terenului cuprinde dreptul la construcția rețelelor electrice, precum și dreptul de acces la rețelele electrice pentru alte revizii, reparații, intervenții sau pentru desfășurarea altor lucrări de exploatare și de întreținere, pentru înlăturarea consecințelor avariilor, precum și pentru efectuarea reabilitării sau a modernizării rețelelor electrice. Servitutea se acordă în conformitate cu condițiile stipulate în Codul civil.

Conform art. 428 alin. (1) din Codul civil, servitute este sarcina care grevează un imobil (terenul aservit) pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar (terenul dominant). Utilitatea poate consta în sporirea confortului terenului dominant ori poate rezulta din destinația lui economică.

Potrivit art. 429 alin. (1)-(3) din Codul civil, la realizarea servituții, persoana împuternicită trebuie să respecte interesele proprietarului terenului aservit. Proprietarul terenului dominant poate fi obligat să plătească, la anumite perioade, o recompensă (despăgubire) proprietarului terenului aservit. Schimbarea proprietarului terenului dominant sau al terenului aservit, precum și împărțirea terenurilor, nu afectează dreptul de servitute.

În conformitate cu art. 431 alin. (1) din Codul civil, servitutea poate fi constituită prin destinația stabilită de proprietar, prin acte juridice ori prin uzucapiune.

Potrivit pct. 12 din anexa 1 din Legea cu privire la proiectul individual de privatizare a întreprinderilor din sectorul energetic nr. 233 din 23 decembrie 1998, societatea este situată pe un teren cu suprafața de 7,24 hectare. Terenul aparține statului, iar întreprinderea are drept de folosință asupra lui. Nu există alte persoane care să aibă drept de folosință asupra acestui teren. Rețelele electrice, cablurile, stațiile și transformatoarele societății sînt localizate pe terenuri protejate de servitute.

Colegiul relevă că, potrivit art. 1 prt. 1 la CEDO, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional. Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor.

Așadar, noțiunea de bun utilizată de textul analizat supra cuprinde fără echivoc dreptul de proprietate asupra bunurilor mobile și imobile. În același timp, protecția instituită se focusează și asupra altor drepturi reale, astfel, Comisia Europeană a Drepturilor Omului a statuat că „beneficiul unor clauze de servitute care sunt cuprinse într-un contract de concesiune a unei ferme” constituie un bun în sensul articolului 1 prt. 1 CEDO, ceea ce înseamnă întinderea protecției sale cu privire la dreptul de servitute. La rândul ei, Curtea europeană a hotărât că aceeași noțiune cuprinde și dreptul de emfiteoză, ca drept real ce rezultă dintr-un contract de închiriere pe termen lung, de regulă între 20 și 99 de ani, a unor imobile, construcții sau, cel mai adesea, terenuri.

În speță, instanța de recurs a constatat faptul că, în temeiul normelor legale evidențiate supra echipamentele/instalațiile intimatului destinate pentru prestarea serviciilor de furnizare a energiei electrice sunt amplasate pe terenuri grevate cu servitute, deși, potrivit art. 431 alin. (1) din Codul civil, constituirea servituții poate avea loc prin mijloacele expres reglementate de norma juridică dată. Totodată, în cercul temeiurilor de constituire a servituții nu regăsim – legea, prin efectul căreia s-ar recunoaște de drept, raporturi juridice de acest gen dintre proprietarul terenului dominant și cel aservit, prin urmare, instanța de apel urmează să tranșeze chestiunea posibilității înființării servituții în temeiul legii fără recunoașterea prealabilă a acestui drept pe cale judecătorească.

Pe lângă cele reflectate supra, Colegiul constată că o serie de aspecte determinante pentru soluționarea justă a pricinii nu au fost elucidate de instanța de apel.

Astfel, divergențe persistă la capitolul suprafeței concrete ocupate cu titlu de servitute de instalațiile electrice ce aparțin ÎCS “Red Union Fenosa” SA, chestiuni care nu pot fi analizate în ordine de recurs ci exclusiv în instanța de apel în calitatea sa de instanță de fond or, potrivit referinței și susținerilor orale anexate la materialele cauzei (f.d. 67, 103) depuse nemijlocit de intimat se desprinde faptul că instalația electrică PT-1042 este amplasată în încăperea cu suprafața de 51,4 m.p. din mun. Chișinău str. Cuza Vodă nr. 21, ba mai mult ca atât, conform adevărului nr. 13.04.13 din 10 aprilie 2013 (f.d. 144) rezultă că, panourile electrice situate în încăperile cu numerele 57, 58, 59 și 60, per ansamblu, au o suprafață de 51,4 m.p., însă contrar celor reliefate instanța de apel conchide că instalația electrică nominalizată este amplasată în încăperea nr. 57 a cărei suprafață este de 25,8 m.p., discrepanțele cantitative sesizate în acest sens denotă o examinare superficială a circumstanțelor pricinii, totodată nefiind clar dacă instalația electrică PT-1042 și panourile electrice situate în încăperile menționate reprezintă unul și același obiect material, în privința cărora se invocă existența dreptului de servitute.

Inadvertențele devin proeminente în momentul verificării localizării instalației electrice a ÎCS “Red Union Fenosa” SA - în interiorul sau exteriorul bunului imobil situat în mun. Chișinău str. Cuza Vodă nr. 21 a cărui titular al dreptului de proprietate este SA “TDA”, exercițiul eminent necesar pentru a determina perimetrul real care urmează a fi grevat cu servitute sau însăși la stabilirea oportunității constituirii servituții în condițiile în care potrivit art. 22 din Legea cu privire la energia electrică nr. 124 din 23 decembrie 2009, operatorul rețelei de transport și de sistem, operatorii rețelelor de distribuție beneficiază de dreptul de acces la terenul unde se află rețelele electrice fără a fi necesară instituirea dreptului de servitute.

În aceeași ordine de idei, instanța de apel a considerat că, instalația electrică în litigiu este protejată prin dreptul de servitute gratuită, raționament care nu are un suport juridic incontestabil și cert, având în vedere că legislația la care face referire instanța de apel nu denotă în mod univoc despre gratuitatea servituțiilor instituite prin lege în privința

obiectivelor electrice amplasate pe imobile (teren) private ce nu aparțin cu titlu de proprietate furnizorilor de energie electrică. Colegiul notează că, terenurile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se transmit în folosință, cu titlu gratuit, operatorului rețelei de transport și de sistem sau operatorilor rețelelor de distribuție, însă în cazul terenurilor proprietate privată situația este diferită, condițiile gratuității servituții și lipsa acordului proprietarului pentru valorificarea de către furnizor a drepturilor intrinseci procesului de prestare a serviciilor de furnizare a energiei electrice nefiind aplicabile. În contextul speței, delimitarea terenurilor în public și privat, efectuată de legiuitor, vine să confirme existența a două categorii de terenuri cu regim special de reglementare și din această perspectivă instanța de apel la rejudecare urmează să identifice norma legală aplicabilă unui raport juridic ce are ca obiect - teren proprietate publică introdus în circuitul civil.

De asemenea, este criticabilă concluzia instanței de apel precum că, amplasarea instalațiilor electrice a avut loc în perioada în care statul era unicul proprietar al pământului și mijloacelor de transport și comunicații conform art. 92 din Codul civil în redacția anului 1964, iar odată cu intrarea respectivelor bunuri în circuitul civil, regimul special a fost menținut, astfel noii proprietari a terenurilor aferente instalațiilor electrice, urmează să se conformeze aceluiași regim juridic cu sarcinile și limitările prestabilite, nefiind în drept de a pretinde plăți pentru spațiile ocupate de instalațiile electrice, deoarece la caz nu s-a stabilit *in concreto* momentul instalării echipamentelor electrice pentru a se putea confirma cele susținute de instanța de apel în calitate de fapte degrevate de probațiune potrivit art. 123 din Codul de procedură civilă. Pe lângă faptul că nu s-a oferit un răspuns plauzibil în privința aspectului gratuit al servituților constituite în favoarea ÎCS “Red Union Fenosa” SA, fiind cunoscută regula că, schimbarea proprietarului terenului dominant sau al terenului aservit, precum și împărțirea terenurilor, nu afectează dreptul de servitute, semne de întrebare planează la capitolul opozabilității dreptului de servitute legală care nu este înregistrată în Registrul bunurilor imobile or, potrivit interpretării art. 431 alin. (3) din Codul civil, doar servitutea constituită prin acte juridice este opozabilă terților după înscriere în registrul bunurilor imobile.

Colegiul consideră că, emiterea unei hotărâri întemeiate ca rezultat al rejudecării pricinii poate avea loc doar după elucidarea circumstanțelor reflectate supra precum și în rezultatul corelării pretențiilor reclamantului SA “TDA” cu privire la repararea prejudiciului material prevederilor art. 429 alin. (1) și (2) din Codul civil care reglementează că, la realizarea servituții, persoana împuternicită trebuie să respecte interesele proprietarului terenului aservit. Proprietarul terenului dominant poate fi obligat să plătească, la anumite perioade, o recompensă (despăgubire) proprietarului terenului aservit.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că, decizia instanței de apel este neîntemeiată, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de SA “TDA”, a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 08 iunie 2016 și a restitui pricina spre rejudecare în instanța de apel în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e

Se admite recursul declarat de Centrul Comercial “TDA” societate pe acțiuni.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 08 iunie 2016 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Centrul Comercial “TDA” societate pe acțiuni împotriva Întreprinderii cu capital străin “Red Union Fenosa” societate pe acțiuni cu privire la constituirea servituții și repararea prejudiciului material cu restituirea pricinii spre rejudecare în Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,  
Judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Iuliana Oprea

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Oleg Sternioală