Partea introductivă
Dosarul nr. 2c-106/2025
2-25105202-09-2c-24072025-1

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

01 octombrie 2025 mun. Bălți

Judecătoria Bălți, sediul Central
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Eugen Bejenaru
Grefier Chircu Maria

examinând în sediul instanţei, în şedinţă publică pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”Spadhausen Telecom” împotriva SRL ”Bălți-Gaz” cu privire la constatarea tulburării/încălcării dreptului de proprietate,

Partea descriptivă

c o n s t a t ă:

La 24.07.2025 SRL ”Spadhausen Telecom” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”Bălți-Gaz” cu privire la constatarea tulburării/încălcării dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii invocă reclamanta că potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile din 06.04.2023, rezultă că SRL ”Spadhausen Telecom” în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-394 din 24.03.2023 deține dreptul de proprietate asupra terenului destinat pentru construcție, precum și asupra construcției principale și a construcției accesorii, situat în or. Glodeni str. Mitropolit Varlam 16.

Menționează că, potrivit actelor de proprietate, pe terenul indicat nu este înregistrată nici o instalație de alimentare cu gaze naturale, inclusiv centrală de gaze. Cu toate acestea, la fața locului este prezent un echipament ce pare a fi o instalație de gaze montată anterior, a cărei existență nu are temei juridic.

Prin urmare, prezența acestei instalații generează riscuri potențiale și afectează exercitarea liberă a dreptului de proprietate, întrucât împiedică utilizarea deplină și eficientă a terenului de către proprietar.

Or, această limitare nu este doar de ordin teoretic, ci produce consecințe practice semnificative: dminuează valoarea economică a bunului, restrânge posbilitatea edificării unor construcții, plantării vegetației sau realizării unor lucrări de amenajare.

La 05.05.2025 SRL ”Spadhausen Telecom”, prin intermediul avocatului Andrei Baș, a depus cererea cu nr. 01-02/512 la SRL ” Bălți Gaz” privind demolarea și reamplasarea instalație de gaze naturale în afara limitelor terenului identitficat cu numărul cadastral *****.

Prin răspunsul nr. 01-03/434 din 28.05.2025, SRL ”Bălți Gaz” a comunicat că temeiul instalației este proiectul 97-4 ГСН de către ПБ ”ФЛАКЭРА” executat la 06.08.1997-19.09.1997, fiind menționat că fostul proprietar al terenului Alexandru Stativ și-ar fi dat acordul.

La caz, consideră reclamanata eronat declarațiile pârâtului, întrucât conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-394 din 24.03.2023, cet. Alexandru Stati este născut la data de 15.07.1997, astfel acesta nu putea să își dea acordul în vederea construcției instalație de gaz.

În virtutea celor menționate supra, SRL ”Bălți Gaz” trebuia să demonstreze că autoritatea care a montat a avut dreptul să monteze instalația de gaze naturale, după cum prevede art. 75 alin.(1^1) Legea cu privire la gaze naturale.

Astfel, autoritatea competentă nu a solicitat în prealabil acordul expres al proprietarilor afectați, ceea ce ridică semne de întrebare cu privire la respectarea dispozițiilor legale.

Un alt aspect menționat în răspunsul SRL ”Bălți Gaz” nr. 01-03/434 din 28.05.2025 este, ”Instalația de alimentare cu gaze naturale poate fi considerată parte componentă a clădirilor principale, ceea ce justifică lipsa înregistrărilor lor cadastrale”, ceea ce este incorect.

Așadar, instalațiile de gaze care fac parte din rețeaua de distribuție sau de transport sunt în proprietatea operatorului de sistem.

Raportat la contextul cauzei proprietarul anterior, Stati Alexandru care conform SRL ”Bălți Gaz” a solicitat gazificarea imobilelor, în realitate acesta nu putea, în mod obiectiv și legal să formuleze o astfel de cerere, întrucât potrivit actelor de stare civilă, acesta nu avea capacitatea de exercițiu. Reieșind din circumstanțele cauzei concluzionează că instalațiile de gaze naturale a fost construită fără solicitarea și acordul tuturor locatarilor.

Prin urmare, prin instalarea centralei de gaz pe terenul reclamantului fără un acord expres, a fost lipsit de o porțiune de teren din proprietatea sa, afectând considerabil drepturile de proprietate.

Mai mult, lipsirea de proprietate a SRL ”Spadhausen Telecom” are un caracter ilegal, în condițiile când pârâtul nu dispune de niciun temei de drept pentru a amplasa instalația de gaze pe terenul reclamantului.

Solicită SRL ”Spadhausen Telecom” constatarea tulburării/încălcării dreptului de proprietate a lui SRL ”Spadhausen Telecom” prin amplasarea instalației de gaze pe terenul cu nr. cadastral ***** situat în or. Glodeni str. *****. Demontarea și reamplasarea instalație de gaze naturale în afara limitelor terenului cu nr. cadastral ***** situat în or. Glodeni str. *****. Încasarea de la SRL ” Bălți Gaz” în beneficiul SRL ”Spadhausen Telecom”, tuturor cheltuielilor de judecată.

La 17.09.2025 SRL ”Bălți Gaz” a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a invocat că instalarea pe terenul proprietatea privată de pe adresa or. Glodeni str. ***** a punctului de reglare a gaelor (PRG) s-a făcut în baza proiectului nr. 97-4 ГСН. Proiectul respectiv a fost proiectat de către proiectantul, întreprinderea ” ФЛАҜЭРА”. Lucrările de construcție a rețelelor de gaze au fost executate în perioada 06.08.1997-19.09.1997 de către antreprenor, întreprinderea ”Valis”.

Potrivit proiectului, beneficiarii lucrărilor sunt un grup de locatari din or. Glodeni, care au solicitat gazificarea caselor sale de locuit. Printre aceștia se regăsește și proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral ***** precedent, care deținea bunul în proprietatea la momentul executării lucrărilor de gazificare.

Așadar, proprietarul terenului cu nr. cadastral ***** de la bun început nu era împotriva trecerii gazoductului pe terenul proprietate privată, precum și amplasării a postului de reglare a presiunii de gaze în grădina sa. Aceasta înseamnă, că la acel momentul acest obiect nu a reprezentat careva obstacol față de exploatarea terenului. Urmează că, reclamantul a tolerat toate acestea până în prezent.

Astfel, argumentul reclamantului, precum că existența instalație de gaze, nu are temei juridic este neîntemeiată, or instalația respectivă a fost montată în conformitate cu proiectul elaborat.

Menționează pârâta, că SRL ”Bălți Gaz” în calitate de operator de sistem este împuternicit de legiuitorul de dreptul de folosință asupra terenului privat pentru exploatarea și întreținerea rețelelor de gaze naturale, precum și alte lucrări conexe.

Întru modificarea instalației de gaze naturale existente, la caz, demontarea și reamplasarea instalație de racordare, conform reglementărilor stabilite în Hotărârea ANRE nr. 112 din 19.04.2019 ” Regulamentul privind racordarea la rețele de gaze naturale și prestarea serviciilor de transport și de distribuție a gazelor naturale” potrivit pct. 8, solicitantul urmează să depună la operatorul de sistem cerere pentru a obține avizul de racordare.

Potrivit prevederilor Secțiunii 2 din Hotărârea ANRE nr. 112 din 19.04.2019, care reglementează cerințele necesare pentru eliberare a avizului de racordare în baza cererii, solicitantul, în condițiile stipulate în pct.10 din Regulament, anexează în mod obligatoriu următoarele acte: 2) în cazul persoanelor juridice: a) copia deciziei de înregistrare, eliberată de Agenția Servicii Publice sau copia altui document care atestă dreptul de a desfășura activitatea, după caz, codul fiscal, contul de deconectare, denumirea băncii prin care solicitantul derulează plățile; b) copia actelor, care atestă dreptul de proprietate al solicitantului pentru imobil respectiv și/sau asupra terenului: c) planul de situație, cu amplasarea în zonă a construcțiilor; d) copia procurii, întocmită în modul corespunzător, pe numele mandatarului, împuternicit să reprezinte interesele solicitantului, după caz; e) acordul proprietarului rețelei de gaze naturale privind permisiunea de racordare la rețeaua de gaze naturale, după caz.

Potrivit pct. 51 Hotărârii ANRE nr. 112 din 19.04.2019, în cazul în care pentru executarea instalației de racordare este necesară utilizarea altor persoane, solicitantul este obligat să prezinte acordul acestor persoane și să suporte cheltuielile aferente.

Potrivit pct. 90 din Hotărârea ANRE nr. 112 din 19.04.2019, consumatorul final are obligația să suporte cheltuielile necesare pentru racordare, modificarea instalației de racordare, solicitată de el.

Despre procedura și condiții de reamplasare a instlației de gaze, instalate pe terenul cu nr. cadastral ***** situat în or. Glodeni str. Mitropolit Varlam 16, SRL ”Bălți Gaz” l-a informat pe reclamantul SRL ”Spadhausen Telecom” în scrisoarea nr. 01-03/434 din 28.05.2025 ca răspuns la adresarea reclamantului anterioară din 30.04.2025.

La fel pârâta a făcut referire la prevederile art 391 alin. (1) Cod civil, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanța de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani. Dreptul la acțiune se naște la data când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului. Astfel, partea pârâtă consideră că termenul de prescripție a fost depășit.

Solicită pârâta SRL ”Bălți Gaz” respingerea cererii ca fiind neîntemeiată. Totodată, solicită pârâta respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind depusă cu încălcarea termenului de prescripție extinctivă.

În cadrul ședinței de judecată reprezentantul reclamantului, avocatul Baș Andrei a declarat că susține cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt și drept indicate, solicitând admiterea acțiunii.

Reprezentantul reclamantului, Spadoni Elia în cadrul ședinței de judecată a solicitat admiterea acțiunii, adăugător a declarat reprezentantul că casa de locuit nu este racordată la sistemul de gaze. Totodată, a menționat că activitatea de construcție este sistată. Inițial, imobilul urma să fie o casă de locuit, însă având în vedere prezența unei centrale de gaz în apropriere lucrările nu pot continua.

Reprezentantul pârâtului SRL ”Bălți-Gaz”, Strul Serghei a solicitat instanței examinarea cauzei în fond, fără a se expune asupra termenului de prescripție invocat în referință. Astfel, consideră cererea de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată și nefondată, pe motivele indicate în referință, solicitând respingerea acesteia. Totodată a declarat reprezentantul că, la moment SRL ” Bălți Gaz” este operatorul de sistem, iar sistemul respectiv aparține blocului locativ din orașul Glodeni.

Motivarea

Audiind explicaţiile participanților la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanţa de judecată concluzionează de a respinge cererea pârâtului SRL „Bălți -Gaz” cu privire la aplicarea excepției de tardivitate, și de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Spadhausen Telecom”, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art.186[1] alin.(1-3) Cod de procedură civilă, (1) Cererile depuse în instanța de judecată peste termenul de prescripție extinctivă, a căror tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare de partea în proces, persoana în a cărei favoare a curs prescripția, de creditorul persoanei sau de către oricare altă persoană care are interes legitim, se examinează în fond doar după examinarea de către instanța de judecată a excepției de tardivitate. Dacă reclamantul a solicitat repunerea în termenul de prescripție sau solicită repunerea odată cu ridicarea excepției, instanța de judecată examinează excepția de tardivitate concomitent cu cererea de repunere în termen. (2) Excepția de tardivitate și, după caz, repunerea în termen se soluționează în ședință de judecată, convocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare. Lipsa participanților citați legal nu împiedică examinarea cererilor. (3) Dacă nu se dispune repunerea în termen și/sau se admite excepția de tardivitate, instanța de judecată respinge acțiunea ca fiind tardivă printr-o încheiere motivată care poate fi atacată cu recurs.

Potrivit prevederile art.391 alin. (1) Cod civil, Termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanță de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

Conform art.395 alin. (1) Cod civil, Termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune. Dreptul la acțiune se naște la data cînd persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.

În vederea stabilirii circumstanțelor relevante termenului de prescripție, instanța constată că, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile vizavi de bunul imobil cu numărul cadastral 4***** din or. Glodeni str. *****, format din terenul cu suprafața de 0,0723 ha și două construcții: casa de locuit individuală cu suprafața de 65,3 m.p. și anexele gospodărești cu suprafața de 23,0 m.p., cu cota parte de 1.0 ce aparține cu drept de proprietate reclamantei SRL „Spadhausen Telecom”, obținut la 29.03.2023, atunci când a fost înregistrat Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-394 din 24.03.2023.

La 05 mai 2025 SRL ”Spadhausen Telecom”, s-a adresat cu cerere către SRL ”Bălți Gaz” privind demolarea și reamplasarea instalație de gaze naturale în afara limitelor terenului identitficat cu numărul cadastral *****.

La rândul său SRL „Bălți -Gaz” a răspuns la cerința SRL „Spadhausen Telecom” indicând asupra faptului că instalația a fost plasată pe terenul vizat la 19.09.1997, beneficiari ai acestui obiect fiind un grup de locatari, iar imobilul de pe adresa respectivă se regăsește în grupul de locatari care sunt aprovizionați cu gazul natural și de instalația de pe teritoriul imobilului.

La 24 iulie 2025, reclamanta SRL ”Spadhausen Telecom” a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva lui SRL „Bălți-Gaz” privind constatarea tulburării/încălcării dreptului de proprietate.

Potrivit art.510 alin. (2) Cod civil, (2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

Deci reieșind din prevederile normei legale expuse, dreptul de proprietate se exercită în mod exclusiv și deplin de către titularul său din momentul dobândirii acestuia, iar orice afectare neautorizată a exercițiului acestui drept poate fi contestată de îndată ce proprietarul ia cunoștință de împiedicare.

Astfel, termenul de exercitare a acțiunii în revendicare sau în solicitarea demolării și reamplasării instalației de gaz, amplasată pe terenul respectiv, începe să curgă doar din momentul dobândirii dreptului de proprietate și anume 29.03.2023. Prin urmare, excepția de tardivitate invocată este nefondată, întrucât reclamanta SRL „Spadhausen Telecom” s-a încadrat în termenul de prescripție prevăzut de lege de 3 ani, or, acest termen a început să curgă din data de 29.03.2023, astfel ultima a acționat în termen rezonabil din momentul în care a devenit titular al dreptului real și a luat cunoștință de afectarea acestuia.

Prin urmare, pentru a se asigura protejarea efectivă a dreptului de proprietate, instanța va respinge cererea pârâtului SRL „Bălți -Gaz” cu privire la aplicarea excepției de tardivitate depuse în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Spadhausen Telecom” către SRL „Bălți-Gaz” privind constatarea tulburării/încălcării dreptului de proprietate.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Conform art.9 alin.(1) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

Alin.(2) al art.9 Cod civil stipulează faptul că drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobîndirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.

Potrivit art.16 alin.(1) lit.a) Cod civil, prevede că apărarea dreptului civil se face prin: recunoaşterea dreptului.

Potrivit art. 1 din Primul Protocol adiţional la CEDO, Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa de cât pentru o cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internațional.

Conform art. 500 alin. (1) și (2) din Codul Civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Iar în conformitate cu art. 501 alin. (1) și (2) Cod Civil, proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 585 Cod civil, dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanţei să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerinţe este imposibilă. Instanţa de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcţie de circumstanţe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum şi înlăturarea consecinţelor tulburării din trecut. Dispoziţiile alin.(1) şi (2) nu se aplică dacă proprietarul trebuie, în temeiul legii sau al drepturilor unor alte persoane care îi sînt opozabile, să admită influenţa asupra bunului.

Din sensul normelor de drept citate rezultă că proprietarul este în drept să ceară înlăturarea încălcărilor dreptului său de proprietate. Apărarea dreptului de proprietate în aceste cazuri se face cu ajutorul acţiunii negatorie, prin care se înţelege cerinţa proprietarului bunului împotriva persoanelor terţe privind înlăturarea piedicilor în folosinţa şi dispoziţia asupra bunurilor ce îi aparţin.

La aplicarea prevederilor art.585 Cod civil în raport cu cerinţele privind înlăturarea încălcărilor care nu sunt legate de privarea de posesiune, reclamantul urmează să facă dovada că el este proprietarul bunului imobil şi că pârâtul împiedică exercitarea folosirii şi dispoziţiei bunului, iar pentru ca acţiunea să fie admisă este urmează a fi demonstrată săvârşirea acţiunilor ce împiedică exercitarea folosirii şi dispoziţiei bunului şi, totodată, este necesar ca aceste acţiuni să fie ilegale.

Astfel, în cadrul examinării cauzei s-a stabilit cu certitudine că, prin contractul de vânzare-cumpărare din 24.03.2023, reclamanta SRL ”Spadhausen Telecom” a procurat de la Stati Alexandru lotul de pământ destinat construcției locative 1,0 cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,0723 și construcția (casă de locuit) nr. cadastral *****.1, cu suprafața de 35,3, la fel și construcții accesorii 1.2. nr. cadastral *****.02, cu suprafața de 23,0 m.p., situate în or. Glodeni str. Mitropolit Varlam 16 (f.d. 11-16).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra terenului destinat pentru construcție, precum și asupra construcției principale și a construcției accesorii, situat în or. Glodeni str. Mitropolit Varlam 16, a fost înregistrat după reclamanta SRL ”Spadhausen Telecom” la 29.03.2023 (f.d. 10).

Totodată, din cererea de chemare în judecată, cât și din declarațiile părților din cadrul ședinței de judecată, s-a constatat că pe terenul ce-i aparține cu drept de proprietate reclamantei SRL ”Spadhausen Telecom” este prezent un echipament/o instalație de gaze montată anterior, a cărei existență nu are temei juridic.

Astfel, la 05 mai 2025 SRL ”Spadhausen Telecom”, s-a adresat cu cerere către SRL ”Bălți Gaz” privind demolarea și reamplasarea instalație de gaze naturale în afara limitelor terenului identitficat cu numărul cadastral *****. (f.d. 17-18)

Prin răspunsul nr. 01-03/434 din 28.05.2025, SRL ”Bălți Gaz” a comunicat că temeiul instalației este proiectul 97-4 ГСН de către ПБ ”ФЛАКЭРА” executat la 06.08.1997-19.09.1997. Totodată, beneficiarii lucrărilor sunt un grup de locatari, printre care se numără și Stati Alexandru, proprietarul anterior al bunului imobil amplasat în or. Glodeni str. Mitropolit Varlaam 6, care au solicitat gazificarea caselor sale de locuit. Concomitent, proprietar al terenului era Unitatea Administrativ-Teritorială or. Glodeni. (f.d. 19-20)

La 24 iulie 2025, reclamanta SRL ”Spadhausen Telecom” a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Bălți-Gaz” privind constatarea tulburării/încălcării dreptului de proprietate.

Potrivit prevederilor art.74 alin.1) Legea cu privire la gazele naturale, terenurile proprietate publică a statului sau a unităților administrativteritoriale, necesare pentru construcţia, exploatarea, întreţinerea, reabilitarea sau modernizarea reţelelor de transport şi de distribuţie a gazelor naturale, se transmit în folosinţă operatorilor de sistem cu titlu gratuit.

1^1) Dreptul de folosință cu titlu gratuit asupra terenului pe durata de exploatare a rețelelor de gaze naturale, prevăzut la alin.1), se constituie prin efectul prezentei legi fără a fi necesară obținerea acordului statului sau al unităților administrativ-teritoriale, încheierea oricăror acte juridice sau îndeplinirea altor formalități. Dreptul de folosință constituit în temeiul prezentului articol se exercită și este opozabil terților fără a fi necesară înscrierea acestuia în Registrul bunurilor imobile.

2) Asupra terenurilor şi a altor bunuri proprietate privată, operatorii de sistem, în condițiile prezentei legi, pe durata lucrărilor de construcţie, exploatare, întreţinere, reabilitare, modernizare, inclusiv de retehnologizare, a reţelelor de gaze naturale, beneficiază de următoarele drepturi: a) dreptul de folosință asupra terenului pentru executarea lucrărilor necesare construcţiei, reabilitării sau modernizării reţelelor de gaze naturale; b) dreptul de folosință asupra terenului pentru asigurarea funcţionării normale a reţelelor de gaze naturale prin efectuarea reviziilor, a reparaţiilor şi a altor intervenţii necesare pentru exploatarea şi întreţinerea reţelelor de gaze naturale; c) servitutea de trecere subterană, de suprafaţă sau aeriană a terenului pentru construcția rețelelor de gaze naturale și/sau pentru executarea lucrărilor la locul de amplasare a reţelelor de gaze naturale cu ocazia intervenţiei în scopul reabilitării şi al modernizării sau pentru desfăşurarea lucrărilor de reparaţie, revizie sau a altor lucrări de exploatare şi de întreţinere, pentru înlăturarea consecinţelor avariilor, precum şi pentru accesul la locul lor de amplasare a rețelelor; d) dreptul de a cere restrîngerea sau sistarea unor activităţi care ar pune în pericol viaţa şi sănătatea persoanelor, bunurile sau anumite activităţi; e) dreptul de acces la terenul unde se află reţelele de gaze naturale.

Conținutul drepturilor de folosință și de servitute și durata pe care se constituie acestea sînt prevăzute la art. 75 și 76. Drepturile respective se exercită și sînt opozabile terților fără a fi necesară înscrierea acestora în Registrul bunurilor imobile.

3) Operatorii de sistem sînt obligaţi să notifice în scris proprietarul terenurilor sau al altor bunuri care pot fi afectate în urma lucrărilor la reţelele de gaze naturale, cu excepţia cazurilor de avarii, situaţie în care proprietarul este înştiinţat în termenul cel mai scurt posibil.

5) La încetarea exercitării drepturilor prevăzute la alin.2), operatorii de sistem sînt obligaţi să asigure degajarea terenului şi repunerea lui în situaţia iniţială.

6) Operatorii de sistem sînt obligaţi să se folosească cu bună-credinţă de drepturile prevăzute la alin.2) şi să achite proprietarului de teren sau de alte bunuri proprietate privată despăgubirea cuvenită pentru pagubele produse la efectuarea lucrărilor menţionate, inclusiv în cazul înlăturării consecinţelor avariilor, în condițiile art. 76^1 .

În această ordine de idei, instanța constată că SRL ,,Bălți Gaz” în calitate de operator de sistem beneficiază în mod legal și necondiționat de dreptul de folosință și de servitute asupra proprietății reclamantei SRL ”Spadhausen Telecom”, fiind împuternicit de drepturile aferente exploatării şi întreținerii reţelelor de gaze naturale, prin efectuarea reviziilor, a reparaţiilor şi a altor intervenții necesare, în scopul asigurării funcţionării lor normale.

Aceste drepturi fiind expres şi exhaustiv prevăzute de legiuitorul la depozitarea materialelor, echipamentelor, utilajelor şi instalaţiilor pentru întreținere, revizie, reparaţie şi alte intervenții necesare pentru asigurarea funcţionării normale a reţelelor de gaze naturale; instalarea utilajelor şi lucru cu acestea, afectarea culturilor, plantaţiilor sau altor amenajări existente,

precum şi restrîngerea activităţilor proprietarului în măsura şi pe durata strict necesară pentru executarea lucrărilor de întreţinere, revizie, reparaţie sau a altor intervenţii pentru asigurarea funcţionării normale a reţelelor de gaze naturale; accesul la reţelele de gaze naturale pentru revizii, reparaţii, alte intervenţii sau pentru desfăşurarea altor lucrări de exploatare şi de întreţinere, pentru înlăturarea consecinţelor avariilor, precum şi pentru efectuarea reabilitării sau a modernizării reţelelor de gaze naturale.

Cu referire la afirmațiile reclamantei, precum că atât reclamanta SRL ”Spadhausen Telecom”, cât și fostul proprietar al terenului Stati Alexandru, nu au solicitat și nici nu și-au expus acordul la construcția instalației de gaze, instanța de judecată consideră necesar a accentua și faptul că, la momentul intrării în dreptul de proprietate asupra terenului - anul 2023 de către reclamanta SRL ”Spadhausen Telecom”, instalația de gaze deja exista pe terenul dat, astfel careva acord la construcţia sau instalația stației de gaz nici nu era necesar.

Or, conform materialului probator se atestă că, instalația gazoductului a avut loc în perioada 06.08.1997-19.09.1997, astfel atât la înregistrarea primară a terenului nr. ***** în Registrul bunurilor imobile la 10.10.2001 după primul proprietar –Stati Alexandr, cât și ulterior după reclamanta SRL ”Spadhausen Telecom”, instalația în cauză exista deja fiind astfel opozabil proprietarilor ulteriori al terenului care s-au succedat în timp inclusiv și reclamantei SRL ”Spadhausen Telecom”.

Tot aici, instanța relevă că art. 585 alin. (1), (3) Cod Civil, statuează că dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanței să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerinţe este imposibilă. Dispoziţiile alin. (1) şi (2) nu se aplică dacă proprietarul trebuie, în temeiul legii sau al drepturilor unor alte persoane care îi sînt opozabile, să admită influenţa asupra bunului.

Prin prisma prevederilor art. 585 alin. (3) Cod Civil, reclamanta SRL ”Spadhausen Telecom” este obligată să admită influența asupra terenului său a unui bun de utilitate publică – centralei de gaz care a fost construită autorizat anterior precum și să permită accesul pe terenul său gestionarului rețelelor SRL „Bălți Gaz” în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță, în caz de necesitate.

În acest sens, instanța de judecată constată că în cadrul examinării cauzei s-a constatat cu certitidine dreptul de folosință și de servitute a SRL „Bălți Gaz” în calitate de operator de sistem asupra proprietății reclamantei SRL ”Spadhausen Telecom”, astfel nu poate fi constatată încălcarea dreptului de proprietate a SRL ”Spadhausen Telecom”, prin amplasarea instalației de gaze pe terenul cu nr. cadastral ***** situat în orașul Glodeni str. Mitropolit Varlaaam 16.

Cât privește cerința reclamantei SRL ”Spadhausen Telecom” privind demontarea și reamplasarea instalație de gaze naturale în afara limitelor terenului cu nr. cadastral ***** situat în or. Glodeni str. *****, instanța constată următoarele:

Potrivit pct.6 a Hotărârii nr. 112 din 19.04.2019 cu privire la aprobarea Regulamentului privind racordarea la rețelele de gaze naturale şi prestarea serviciilor de transport şi de distribuție a gazelor naturale, În scopul racordării instalației sale de gaze naturale la rețeaua de gaze naturale, solicitantul este obligat să obțină de la operatorul de sistem avizul de racordare.

Iar conform pct. 8 a Hotărârii nr. 112 din 19.04.2019 cu privire la aprobarea Regulamentului privind racordarea la rețelele de gaze naturale şi prestarea serviciilor de transport şi de distribuție a gazelor naturale, solicitantul urmează să depună la operatorul de sistem cerere pentru a obține avizul de racordare.

Totodată, potrivt pct. 10 subpct. 2 a aceleași Hotărâri, La cererea pentru eliberarea avizului de racordare se anexează în mod obligatoriu următoarele acte: 2) în cazul persoanelor juridice: a) copia deciziei de înregistrare, eliberată de Agenția Servicii Publice sau copia altui document care atestă dreptul de a desfăşura activitatea, după caz, codul fiscal, contul de decontare, denumirea băncii prin care solicitantul derulează plăţile; b) copia actelor, care atestă dreptul de proprietate al solicitantului pentru imobilul respectiv și/sau asupra terenului; c) planul de situație, cu amplasarea în zonă a construcțiilor; d) copia procurii, întocmită în modul corespunzător, pe numele mandatarului, împuternicit să reprezinte interesele solicitantului, după caz; e) acordul proprietarului reţelei de gaze naturale privind permisiunea de racordare la reţeaua de gaze naturale, după caz.

Tot aici, potrivit pct. 51 a Hotărârii nr. 112 din 19.04.2019 cu privire la aprobarea Regulamentului privind racordarea la rețelele de gaze naturale şi prestarea serviciilor de transport şi de distribuție a gazelor naturale, în cazul în care pentru executarea instalației de racordare este necesară utilizarea altor persoane, solicitantul este obligat să prezinte acordul acestor persoane și să suporte cheltuielile aferente.

Iar conform pct. 90 subpct.6 a aceleași Hotărâri, consumatorul final are obligația să suporte cheltuielile necesare pentru racordare, modificarea instalației de racordare, solicitată de el.

În această ordine de idei, instanța reține că cerința reclamantei SRL ”Spadhausen Telecom” privind demontarea și reamplasarea instalație de gaze naturale în afara limitelor terenului nu poate fi admisă, or, reclamanta urma să depună o cerere în acest sens la operatorul de sistem pentru a obține avizul de racordare, întru modificarea instalației de gaze, acțiune ce nu a fost realizată de către reclamanta SRL ”Spadhausen Telecom” .

Cu referire la încasarea cheltuielilor suportate de reclamantă, judecătorul reține că în conformitate cu art.82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

În circumstanțele expuse, ținînd cont de faptul că reclamanta a pierdut procesul, instanța conchide că cheltuielile de judecată suporate de reclamanta SRL „Spadhausen Telecom” sub forma taxei de stat și taxei de timbru achitate la depunerea acțiunii, nu urmează a fi compensate.

În consecinţă, conform art.130 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Având în susţinere dispoziţiile legale sus menţionate, analizând toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicităţii şi pertinenţei acestora instanța ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Spadhausen Telecom” împotriva SRL ”Bălți-Gaz” cu privire la constatarea tulburării/încălcării dreptului de proprietate, ca neîntemeiată.

Dispozitivul

În conformitate cu prevederile art. 236 CPC, instanţa de judecată,-

h o t ă r ă ş t e:

A respinge cererea pârâtului SRL „Bălți -Gaz” cu privire la aplicarea excepției de tardivitate depuse în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Spadhausen Telecom” către SRL „Bălți-Gaz” privind constatarea tulburării/încălcării dreptului de proprietate.

A respinge cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”Spadhausen Telecom” împotriva SRL ”Bălți-Gaz” cu privire la constatarea tulburării/încălcării dreptului de proprietate, ca neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de apel în Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile, de la data pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Preşedintele şedinţei

Judecătorul Eugen Bejenaru