Dosarul №2ac-16/2024 I instanță
n/c 2-21190034-06-2ac-19042024 judecător Hanganu Mariana
judecătoria Comrat
sediul Central

D E C I Z I E

15 aprilie 2025 **mun. Comrat**

Colegiul judiciar al Curții de Apel Sud sediul Comrat
în componența:
președintele completului, judecătorul Mironov Andrei
judecătorii Colev Grigori și Hudoba Valeri
grefier Nezalzova Marina
cu participarea:
reprezentantului apelanţilor SRL „SDS Ekip”, Sarandi Vasile şi Sarandi Olga – avocatul Tarnovschi Vasile
reprezentantul intimatului SRL „Gagauz-Gaz” – Uzun Maria
în lipsa reclamanţilor Sarandi Vasile şi Sarandi Olga, intervenienţilor accesorii Primăria s. Avdarma UTA Gagauzia, şi Comitetul Executiv al UTA Gagauzia, legal citaţi,

examinând în ședință publică în ordine de apel, cererea de apel declarată de către avocatul Tarnovschi Vasile în interesele reclamanţilor SRL „SDS Ekip”, Sarandi Vasile şi Sarandi Olga, împotriva hotărârii judecătoriei Comrat sediul central din 15 decembrie 2023, adoptată pe cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Tarnovschi Vasile în interesele reclamanților SRL „SDS Ekip”, Sarandi Vasile, Sarandi Olga către SRL „Gagauz-Gaz” privind obligarea strămutării conductei de gaze naturale amplasate pe terenul de pământ situat în extravilanul satului Avdarma UTA Gagauzia și încasarea cheltuielilor de judecată,

audiind raportul judecătorului asupra pricinii, ascultând argumentele participanților asupra esenței apelului,

A C O N S T A T A T:

1. <u>Circumstanțele cauzei:</u>

La data de 27 decembrie avocatul Vasile Tarnovschi în interesele reclamanților SRL «SDS Ekip», Vasile Sarandi, Olga Sarandi a depus în instanța de judecată o cerere de chemare în judecată, prin care a solicitat obligarea SRL „Gagauz-Gaz" să strămute conducta de gaze naturale amplasată pe terenul de pământ situat în extravilanul satului Avdarma UTA Gagauzia și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii depuse a invocat că la data de 12.04.2001 reclamanţii Sarandi Vasile şi Sarandi Olga au dobândit în proprietate terenul cu numărul cadastral *****şi suprafaţa de 1,58 ha, care este situat în satul Avdarma UTA Gagauzia.

Ulterior, la 01.02.2021 reclamanţii Sarandi Vasile, Sarandi Olga şi reclamantul SRL „SDS EKIP" au încheiat un contract de societate civilă privind construcţia şi exploatarea unei centrale electrice fotovoltaice pe terenul cu numărul cadastral *****situat în satul Avdarma UTA Gagauzia. Totodată, prin contractul de vânzare-cumpărare din 26.03.2021 reclamanţii Sarandi Vasile, Sarandi Olga au transmis în proprietatea reclamantului SRL „SDS EKIP" terenul mai sus indicat.

În procesul de executare a contractului de societate civilă reclamanţii au aflat în luna iulie 2021 că în perioada anului 2005 a fost construită o conductă de gaze subterană pe terenul cu numărul cadastral *****, care se află în proprietatea SRL „Gagauz Gaz".

Din motivul că această conductă a fost construită ilegal, dat fiind faptul că nu a existat un acord încheiat cu proprietarii terenului dat, inclusiv prin care s-ar acorda dreptul de folosinţă asupra terenului la construcţia si instalarea gazoductului, fapt confirmat inclusiv prin lipsa unor grevări a dreptului de proprietate înregistrate în perioada anului 2005 în Registrul bunurilor imobile, la data de 13.08.2021 SRL „SDS Ekip" a expediat către SRL „Gagauz-Gaz" o somaţie prin care a solicitat strămutarea conductei subterane de gaze naturale instalată ilegal şi fără acordul proprietarului pe terenul cu nr. cadastral *****şi suprafaţa de 1.58 ha situat în extravilanul satului Avdarma, UTA Gagauzia.

Prin scrisoarea din 07.09.2021 SRL „Gagauz-Gaz” a răspuns că gazoductul a fost construit şi dat în exploatare la 18.01.2005 la cererea comanditarului Primăria satului Avdarma, iar potrivit Legii nr.721 -XIII din 02.02.1996 privind calitatea construcţiilor, pentru asigurarea controlului corectitudinii efectuării lucrărilor de construcţie duce răspundere comanditarul, motiv din care SRL „SDS EKIP” urmează să se adreseze la Primăria satului Avdarma.

Menţioează că legislaţie naţională relevantă:

1. Prevederi relevante ale Legii cu privire la gaze nr.136-XIV din 17.09.1998 (în vigoare la data construcţiei conductei în anul 2005, M-O. nr.111-113 art.679 din 17.12.1998):

„Articolul 21. Pozarea reţelelor de gaze

(1) Pozarea include lucrările de construcţie, montare, reparare, reconstrucţie a conductelor de gaze, a staţiilor de compresiune şi de distribuţie, a punctelor de distribuţie si se efectuează de către titularul de licenţă doar în cazul încheierii unui acord cu proprietarul sau cu beneficiarul dreptului de folosinţă asupra terenului pe care urmează să se efectueze aceste lucrări.

(2) Acordul stipulat la alin. (1) se anulează în cazul în care nu se realizează în termen de 5 ani de la data încheierii lui.

Articolul 22. Folosirea imobilului

(1) Orice obiective ale întreprinderilor transportatoare şi de distribuţie pot fi amplasate şi exploatate pe terenurile aflate în proprietatea sau în folosinţa unor alte persoane în baza dreptului de folosinţă.

(2) Dreptul de folosinţă se atribuie în baza unui acord cu proprietarul de imobil.

(3) În cazul în care nu se ajunge la un acord cu proprietarul de imobil în ceea ce priveşte atribuirea dreptului de folosinţă, titularul de licenţă poate solicita sprijinul autorităţilor administraţiei publice competente în soluţionarea problemei în cauză.

(4) Dreptul de folosinţă încetează în cazul în care nu se exercită în decursul a 5 ani de la data atribuirii lui”.

2. Prevederi relevante ale Codului Civil nr.1107-XV din 06.06.2002 (în vigoare 12.06.2003, M-O. nr. 82-86 art. 661 din 22.06.2002, în redacţia Legii de până la 01.03.2019):

„Articolul 329. Accesiunea imobiliară artificială

(1) Construcţiile şi lucrările subterane sau de la suprafaţa terenului sînt prezumate a fi făcute de proprietarul terenului pe cheltuiala sa şi îi aparţin acestuia pînă la proba contrară. Prin lucrări se înţeleg plantarea, precum şi amenajările aduse unui teren care nu se încorporează în mod durabil în acesta.

(3) În cazul în care construcţiile sau lucrările sînt făcute de un terţ, proprietarul terenului are dreptul să le tină pentru sine sau să oblige terţul să le ridice pe cheltuială proprie şi să repare daunele cauzate. Dacă păstrează construcţiile sau lucrările făcute de un terţ, proprietarul este obligat să plătească, la alegere, valoarea materialelor şi costul muncii ori o sumă de bani egală cu creşterea valorii terenului. [...]".

3. Prevederi relevante ale Codului Civil nr.1107-XV din 06.06.2002 (în vigoare 12.06.2003, M-O. nr. 82-86 art. 661 din 22.06.2002, Republicat: M.O. nr.66-75 art.132, în redacţia Legii după 01.03.2019)":

„Articolul 16. Metodele de apărare a drepturilor civile

(1) Apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin:

a) recunoaşterea dreptului;

b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului si suprimarea acţiunilor prin

care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui;

c) constatarea sau, după caz, declararea nulităţii actului juridic;

d) declararea nulităţii actului emis de o autoritate publică;

e) impunerea la executarea obligaţiei în natură;

Articolul 585. Acţiunea negatorie

(1) 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.

(2) 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.

[...]".

Menţionează reclamantul că, având în vedere circumstanţele menţionate supra, începând cu 12.04.2001 proprietar al terenului cu numărul cadastral *****şi

care este situat în satul Avdarma UTA Gagauzia, erau reclamanţii Sarandi Olga şi Sarandi Vasile.

Totodată, începând cu 26.03.2021 proprietar a terenului a devenit SRL „SDS EKIP” în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 26.03.2021 încheiat cu reclamanţii Sarandi Olga şi Sarandi Vasile, iar pe acest teren toţi reclamanţii urmează să edifice şi să exploateze centrala electrică fotovoltaică ce constituie obiect al contractului de societate civilă din 01.02.2021.

Indică că, după cum se confirmă din scrisoarea SRL „Gagauz-Gaz” din 07.09.2021 pe acest teren a fost construit şi dat în exploatare la data de 18.01.2005 conducta de gaze naturale pozată subteran pe acest teren.

Consideră că, această construcţie a conductei de gaze pe acest teren a fost efectuată însă contrar normelor legale în materie aplicabile la data de 18.01.2005 şi respectiv urmează a fi obligat proprietarul conductei să strămute conducta instalată ilegal pe acest teren.

Or, după cum se vede din prevederea mai sus citată a art.21 alin.(1) a Legii cu privire la gaze nr.136-XIV din 17.09.1998 (în vigoare la data efectuării construcţiei), „(1) Pozarea include lucrările de construcţie, montare, reparare, reconstrucţie a conductelor de gaze, a staţiilor de compresiune şi de distribuţie, a punctelor de distribuţie si se efectuează de către titularul de licenţă doar în cazul încheierii unui acord cu proprietarul sau cu beneficiarul dreptului de folosinţă asupra terenului pe care urmează să se efectueze aceste lucrări”.

Suplimentar, conform art. 22 alin. (1) al Legii cu privire la gaze nr.136-XIV din 17.09.1998 (în vigoare la data construcţiei conductei în anul 2005), „Orice obiective ale întreprinderilor transportatoare şi de distribuţie pot fi amplasate şi exploatate pe terenurile aflate în proprietatea sau în folosinţa unor alte persoane în baza dreptului de folosinţă", iar potrivit alin. (2) al aceluiaşi articol „Dreptul de folosinţă se atribuie în baza unui acord cu proprietarul de imobil”.

Susţine că, în acest context, nu a existat niciun acord al proprietarului terenului dat pentru construcţia şi amplasarea subterană pe acest teren a conductei de gaze naturale.

Având în vedere acest fapt, consideră că reclamanţii sunt îndreptăţiţi să solicite prin intermediul instanţei de judecată obligarea companiei pârâte, care este proprietarul conductei de gaze, la strămutarea acestei conducte de pe terenul cu numărul cadastral *****.

Or, potrivit art.329 alin.(3) a CC (în vigoare la data construcţiei conductei de gaze), în cazul efectuării de către un terţ a construcţiilor şi lucrărilor pe terenul proprietarului, cel din urmă este în drept „să oblige terţul să le ridice pe cheltuială proprie”. În aceeaşi ordine de idei, potrivit art. 16 alin. (1) lit.b) CC (în redacţia legii după 01.03.2019) „(1) Apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin:[...] b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui”.

De asemenea, potrivit art.585 alin.(1) CC (în redacţia legii după 01.03.2019), „(1) Dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decât prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanţei să fie apărat”, iar conform alin.(2) al aceluiaşi articol, „(2) Instanţa de judecată poate să dispună apărarea proprietarului. În funcţie de circumstanţe, prin [...] înlăturarea consecinţelor tulburării din trecut”

Indică că din cumulul circumstanţelor de fapt mai sus expuse, raportate la normele legale mai sus citate, compania pârâtă SRL „Gagauz-Gaz”, care este proprietarul conductei de gaze, obiect al prezentului litigiu, urmează a fi obligată de instanţa de judecată la strămutarea conductei de gaze naturale ce a fost construită şi pozată la 18.01.2005 ilegal pe terenul cu numărul cadastral *****, or, această conductă de gaze amplasată ilegal şi fără acordul proprietarilor, limitează grav dreptul de proprietate al terenului, fapt ce este în contradicţie directă cu dreptul la proprietate, garantat de art. 46 din Constituţie dar şi în contradicţie directă cu Art.1 Protocolul Nr.1 a Convenţiei Europene a Drepturilor Omului, la care Republica Moldova este parte. (f.d. 1-5)

2. <u>Soluţia instanţei de fond:</u>

Prin hotărârea judecătoriei Comrat sediul central din 15 decembrie 2023, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Vasile Tarnovschi în interesele reclamanților SRL «SDS Ekip», Vasile Sarandi, Olga Sarandi către SRL «Gagauz-Gaz» privind obligarea strămutării conductei de gaze naturale amplasate pe terenul de pământ situat în extravilanul satului Avdarma UTA Gagauzia și încasarea cheltuielilor de judecată - ca neîntemeiată. (f.d.131, 135-143)

3. <u>Solicitarea apelantului:</u>

La data de 26 decembrie 2023, avocatul Tarnovschi Vasile în interesele reclamanţilor SRL „SDS Ekip”, Sarandi Vasile şi Sarandi Olga a declarat cerere de apel nemotivată, iar la data de **20 mai 2024** cerere de apel motivată, împotriva hotărârii Judecătoriei Comrat sediul central din 15 decembrie 2023, solicitând

casarea acesteia cu pronunţarea unei noi hotărâri prin care a obliga SRL „Gagauz-Gaz” ia strămutarea gazoductului amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****situat în extravilanul satului Avdarma UTA Gagauzia, a încasa de la SRL „Gagauz-Gaz” în beneficiul SRL „SDS EKIP”, Sarandi Vasile și Sarandi Olga cheltuielile de judecată suportate. (f.d. 133, 176-179)

În motivarea cererii de apel a indicat apelantul că, după cum rezultă din circumstanțele de fapt ale cauzei, obiectul litigiului este acțiunea civilă prin care se solicită strămutarea gazoductului subteran construit și exploatat ilegal pe terenul în cază din perioada anului 2005 și până în prezent.

Indică că temeiul de drept al acțiunii este acțiunea negatorie prevăzută de art.585 CC, care la alin.(1) stabilește că: *„(1) Dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decât prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanței să fie apărat”,* iar conform alin.(2) al aceluiași articol, *„(2) Instanța de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcție de circumstanțe, prin interzicerea tulburării iminente, interzicerea tulburării curente, precum și înlăturarea consecințelor tulburării din trecut”.* De asemenea, conform art.16 alin.(1) lit. b) CC, una din modalitățile de apărare a dreptului civil este *„b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui”.*

Menţionează că, apelantul SRL „SDS EKIP” este actualul proprietar al terenului din prezenta dispută în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 26.03.2021, contribuind în același timp în societatea civilă inclusiv cu dreptul de posesie și folosință a terenului pe care urma a fi construită centrala electrică. Totodată, apelanții Sarandi Vasile și Sarandi Olga au fost proprietari ai terenului dat din perioada din 12.04.2001 până la 26.03.2021, iar după această dată ei sunt **coposesori** ai acestui teren în temeiul contractului de societate civilă din 01.01.2021 și art.1929 alin.(3) CC care stabilește că contribuțiile asociaților în societatea civilă devin proprietate comună a participanților. Prin urmare, apelanții Sarandi Vasile și Sarandi Olga sunt **posesori** ai terenului **sub nume de proprietar** în temeiul art.484 alin.(2) CC, care stabilește: *„(2) Este posesor sub nume de proprietar* ***persoana care exercită posesia asupra bunului cu intenția de a se comporta cu el ca un proprietar”.***

Respectiv, consideră că toți apelanții sunt în drept de a înainta acțiunea negatorie prevăzută de art.585 CC, în coroborare cu art.16 alin.(1) lit. b) CC, pentru strămutarea gazoductului construit și exploatat ilegal din perioada anului

2005 și până în prezent, care **tulbură continuu folosința** terenului prin aflarea gazoductului construit și exploatat ilegal pe acest teren.

Indică că chestiunea care urmează a fi apreciată în continuare, este dacă tulburarea dreptului de folosință a terenului prin aflarea și exploatarea gazoductului pe acest teren, este una legală.

În acest sens, menționează în primul rând, că a fost încălcat dreptul de folosință al terenului prin faptul că nu a existat niciun drept de superficie legal constituit care ar fi dat dreptul ca pe terenul dat să fie construit în anul 2005 și să fie exploatat din acel moment și până în prezent 2005, gazoductul din prezentul litigiu, care la moment aparține SRL „Gagauz Gaz".

Indică că în acest sens, potrivit dispoziției art.443 alin.(1) CC care era în vigoare în perioada anului 2005 a construcției gazoductului, *„(1) Superficie este dreptul real imobiliar **de a folosi terenul altuia** în vederea **edificării și exploatării unei construcții,** deasupra şi **sub acest teren,** sau a exploatării unei construcţii existente", iar conform 444 alin.(1) al aceluiaşi Cod, „(1) Dreptul de superficie **se naște în temeiul unui act juridic** sau al unei dispoziţii legale, fiind opozabil terţilor din momentul înscrierii în registrul bunurilor imobile".* Menţionează că aceeași reglementare a dreptului de superficie a rămas în vigoare prin art.654 și art.655 CC după republicarea Codului Civil în urma modernizării lui la 01.03.2019.

Susţine că în prezentul caz, nu a existat niciun act juridic prin care s-ar fi constituit dreptul ca pe terenul dat să fie construit și exploatat din anul 2005 și până în prezent gazoductul din prezentul litigiu.

Indică că necesitatea obținerii acordului pentru **construcția** precum și pentru **exploatarea** pe terenul altuia a unui gazoduct, este stabilită și prin alte legi organice în vigoare din perioada anului 2005 și până în prezent.

1. Astfel, prin art.21 alin.(1) a Legii nr.136-XIV din 17.09.1998 (în vigoare până la data de 12.02.2010, adică în perioada construirii și ulterior exploatării gazoductului) era stabilit că: *„(1) Pozarea include lucrările **de construcție, montare,** reparare, reconstrucţie a conductelor de gaze, a staţiilor de compresiune şi de distribuţie, a punctelor de distribuţie **și se efectuează** de către titularul de licenţă **doar în cazul încheierii unui acord cu proprietarul** sau cu beneficiarul dreptului de folosinţă asupra **terenului pe care urmează să se efectueze aceste lucrări".*** De asemenea, conform art.22 alin.(1) al Aceleași Legi, *„(1) Orice obiective ale întreprinderilor transportatoare şi de distribuţie pot fi*

*amplasate **și exploatate** pe terenurile aflate în proprietatea sau în folosința **unor alte persoane în baza dreptului de folosință”,*** iar conform alin.(2) al aceluiași articol, *„(2) **Dreptul de folosință se atribuie în baza unui acord cu proprietarul de imobil”.***

2. De asemenea, art.22 alin.(1) a Legii nr.123-XVIII (în vigoare din 12.02.2010 până la 27.05.2016), stabilea aceeași reglementare: *„(1) Asupra terenurilor și altor bunuri **proprietate privată,** operatorii rețelelor de transport, operatorii rețelelor de distribuție, **cu acordul proprietarilor,** în condițiile legii, pe durata lucrărilor de construire, reabilitare, retehnologizare, respectiv, de exploatare și de întreținere a rețelelor de gaze naturale, beneficiază de următoarele drepturi:*

a) ***dreptul de uz (folosință) asupra terenului** pentru **executarea lucrărilor necesare construirii,** reabilitării sau retehnologizării rețelelor de gaze naturale;*

b) ***dreptul de uz (folosință) asupra terenului pentru asigurarea funcționării normale a rețelelor de gaze naturale** prin efectuarea reviziilor, reparațiilor și a altor intervenții necesare;*

La rândul său, art.23 alin.(1) al aceleiași Legi, stabilea că *„(1) Dreptul **de uz (folosință)** asupra terenului pentru executarea lucrărilor necesare **construcției,** reabilitării sau retehnologizării rețelelor de gaze naturale **se stabilește prin contract, încheiat cu proprietarul terenului,** și se întinde pe durata executării lucrărilor”,* iar conform alin.(3) al aceluiași articol, *„(3) Dreptul de uz (folosință) asupra terenului pentru **exploatarea și întreținerea** rețelelor de gaze naturale, prin efectuarea reviziilor, a reparațiilor și a altor intervenții necesare, în scopul asigurării funcționării lor normale, **se stabilește prin contract, încheiat cu proprietarul,** și se întinde pe toată durata de funcționare a rețelelor de gaze naturale, iar exercitarea lui se face ori de câte ori este nevoie pentru asigurarea funcționării normale a rețelelor de gaze naturale”.*

3. Acordul proprietarului la construcția gazoductelor pe terenul proprietate privată se stabilește și prin actul normativ **în vigoare din prezent,** în special, art. 75 alin.(1^1) a Legii nr. 108 din 27.05.2016 cu privire la gazele naturale, care stabilește: *„Prin derogare de la prevederile art.74 alin.(2^1), în cazul în care lucrările de construcție a rețelelor de gaze naturale implică obținerea unei autorizații de construire sau a unui act permisiv echivalent **(în legătură cu construcția de noi rețele de gaze naturale** sau porțiuni de rețele de gaze naturale, în legătură cu efectuarea lucrărilor de construcții capitale etc.), **dreptul de***

folosință asupra terenului *sau bunului imobil pentru executarea lucrărilor de construcție* ***se constituie cu acordul prealabil al proprietarului terenului*** *sau al bunului imobil respectiv”.*

Indică că în concluzia argumentelor mai sus expuse, dreptul de a folosi terenul din prezentul litigiu pentru construcția în anul 2005 și de a exploata pe acest teren gazoductul din acel moment și până în prezent, putea apărea doar dacă era încheiat cu proprietarul terenului un act juridic de constituire a dreptului de superficie (de folosință) pentru construcția pe teren a gazoductului și ulterioara exploatare a gazoductului pe acest teren. Susţine că un astfel de act juridic nu există însă.

Respectiv, consideră că acțiunea înaintată este întemeiată și urma a fi admisă de primă instanță, în condițiile în care gazoductul a fost construit și exploatat ilegal din perioada anului 2005 și până în prezent, tulburând astfel nejustificat și continuu dreptul de folosință asupra terenului. Drept urmare, examinând prezentul apel, instanța de judecată este în drept să admită acțiunea privind strămutarea gazoductului, în vederea apărării dreptului proprietarului prin **„interzicerea tulburării curente, precum și înlăturarea consecințelor tulburării din trecut”,** așa cum stabilește acest fapt dispoziția art.585 alin.(2) aplicat în coroborare cu art. 16 alin.(1) lit. b) CC.

Mai indică apelantul că, respingând cererea de chemare în judecată, prima instanță și-a motivat hotărârea cu expunerea în esență a 4 concluzii și în special că: i) conducta de gaz a fost construită și dată în exploatare la 18.01.2005 la cererea Primăriei satului Avdarma și SRL „Gagauz Gaz” nu era proprietarul acestei conducte, devenind proprietar abia prin actul de predare-primire din 11.12.2008, iar conform Legii nr.721-XIII din 02.02.1996 privind calitatea în construcții duce răspundere comanditarul pentru corectitudinea efectuării lucrărilor de construcție, dar nicidecum SRL „Gagauz Gaz”; ii) la momentul construcției, reclamanții Sarandi Olga și Sarandi Vasile care erau proprietari ai terenului, nu au înaintat careva obiecții asupra acestei construcții; iii) contractul de societate civilă din 01.02.2021 încheiat între Sarandi Vasile, Sarandi Olga și SRL „SDS Ekip” și-a pierdut valabilitatea, deoarece terenul a fost vândut de ei la 26.03.2021 către SRL „SDS Ekip” și astfel ei nu mai sunt proprietarii bunului cu care dânșii au contribuit la societatea civilă; iv) SRL „Gagauz Gaz” nu a efectuat careva lucrări pe lotul de pământ ce aparține cu drept de proprietate SRL „SDS Ekip" după data încheierii contractului de vânzare- cumpărare din 26.03.2021 și prin urmare nu se constată

încălcarea vreunui drept al SRL „SDS Ekip”

Cosideră că concluziile primei instanțe sunt arbitrare și rezultă din încălcarea evidentă a normelor de drept material precum și din aprecierea vădit nerezonabilă a probelor.

Astfel, referitor la concluziile instanței că nu SRL „Gagauz Gaz” a construit acest gazoduct, dar a fost construit în 2005 de către Primăria satului Avdarma și transmisă ulterior în proprietate către SRL „Gagauz Gaz” în anul 2008, iar conform Legii nr.721-XIII din 02.02.1996 privind calitatea în construcții, duce răspundere comanditarul pentru corectitudinea efectuării lucrărilor de construcție, dar nicidecum SRL „Gagauz Gaz”, menționează următoarele.

Indică că în acest sens, problema se pune nu cine a construit gazoductul și cine este actualul proprietar, dar că **este ilegală** construcția și exploatarea gazoductului pe acest teren **din acel moment și până în prezent,** iar dacă acest gazoduct construit și exploatat ilegal a fost transmis ulterior în proprietatea SRL „Gagauz Gaz”, acest fapt al transferului dreptului de proprietate **nu a dat caracter legal** construcției și exploatării gazoductului pe terenul dat din acel moment și până în prezent.

Invocă că dacă am accepta ipotetic poziția arbitrară a primei instanțe pentru respingerea acțiunii, ar semnifica că în cazul în care de către alte persoane decât proprietarul se construiesc rețele sau alte construcții fără acordul proprietarului de teren, iar ulterior acestea sunt înstrăinate altei persoane de către cel ce le-a construit ilegal, nu ar mai fi posibilă apărarea dreptului încălcat, deoarece nu ultimul proprietar le-a construit, ceea ce este absolut absurd și ridicol. Or, în astfel de litigii nu are nicio însemnătate cine a construit inițial gazoductul și cine a fost beneficiarul inițial sau cine a devenit proprietarul ulterior al gazoductului, dar faptul că construcția și exploatarea gazoductului până în prezent este ilegală și tulbură astfel dreptul proprietarului.

Respectiv, consideră că este absolut neîntemeiată concluzia primei instanțe că nu SRL „Gagauz Gaz” a construit gazoductul. Susține că pe cale de consecință, este neîntemeiată și concluzia primei instanțe în sensul că potrivit Legii nr.721-XIII din 02.02.1996 privind calitatea în construcții, duce răspundere comanditarul pentru corectitudinea efectuării lucrărilor de construcție, dar nicidecum SRL „Gagauz Gaz”. Mai mult, art.4 a acestui act normativ reglementează aspectele privind calitatea în construcții, dar nu legalitatea efectuării construcțiilor, așa cum a enunțat prima instanță *(„Art.4. Prin prezenta lege se instituie sistemul calității în*

construcții, care va conduce la realizarea și exploatarea construcțiilor de calitate corespunzătoare, în scopul protejării vieții oamenilor, a bunurilor acestora, a societății și a mediului înconjurător.”).

Invocă că, este la fel neîntemeiată și concluzia primai instanțe că la momentul construcției, reclamanții Sarandi Olga și Sarandi Vasile care erau proprietari ai terenului, nu au înaintat careva obiecții asupra acestei construcții. Or, terenul din prezentul litigiu se află în extravilanul satului Avdarma iar gazoductul a fost instalat subteran, astfel încât ei nu au știut de acest fapt până în anul 2021 când s-a dorit a construi o centrală electrică fotovoltaică pe acest teren conform contractului de societate civilă. În plus, nu exista nicio normă legală care ar stabili că lipsa înaintării obiecțiilor la efectuarea construcției gazoductului, ar duce la lipsirea dreptului de înaintare a acțiunii ulterior momentului aflării despre încălcarea dreptului.

Cât privește concluzia primei instanțe privind pierderea valabilității contractului de societate civilă din 01.02.2021, menționează că și aceasta este una absolut neîntemeiată. Dispozițiile Codului Civil care reglementează societatea civilă nu stabilesc așa noțiune ca „pierderea valabilității” contractului de societate civilă. Mai mult, art. 1941 CC stabilește doar cazurile de dizolvare a societății civile, care nu se încadrează în niciunul din cele menționate de prima instanță. În plus, este absolut neclar de unde a luat instanța că Sarandi Vasile și Sarandi Olga au contribuit în societatea civilă cu terenul necesar pentru construcția centralei electrice fotovoltaice. O astfel, de clauză nu există în contractul de societate civilă și terenul nu a fost transmis de Sarandi Vasile și Sarandi Olga în calitate de contribuție în societatea civilă. Conform celor mai sus relatate, după încheierea contractului de societate civilă și după dobândirea de către SRL „SDS EKIP” a dreptului de proprietate asupra terenului, SRL „SDS EKIP” a contribuit în calitate de una din aporturile în societatea civilă, cu dreptul patrimonial de posesie și folosință asupra terenului pe care urma a fi construită centrala electrică, urmând ca mai apoi să se obțină toate avizele și autorizațiile pentru construcția centralei electrice, după care toate părțile să treacă la executarea integrală a obligațiilor sale de a contribui cu celelalte bunuri, bani și forța de munca la construcția și exploatarea centralei electrice fotovoltaice, așa cum prevede contractul din 01.02.2021.

Mai indică că în final, este neîntemeiată și concluzia primei instanțe că SRL „Gagauz Gaz” nu a efectuat careva lucrări pe lotul de pământ ce aparține cu drept

de proprietate SRL „SDS Ekip” după data încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 26.03.2021 și prin urmare nu se constată încălcarea vreunui drept al SRL „SDS Ekip”. Or, după cum s-a menționat mai sus, gazoductul a fost construit ilegal pe teren în anul 2005 și din acel moment este exploatat ilegal pe teren, tulburând în mod continuu până în prezent dreptul proprietarului.

La data de 19 aprilie 2024 cauza a parvenit pentru judecare la Curtea de Apel Comrat (f.d.163).

La data de 17 iunie 2024 intimatul SRL „Gagauz-Gaz” înaintează referinţă la cererea de apel, prin care solicită respingerea cererii de apel, cu menținerea soluției adoptate de către instanța de fond.

În motivarea referinţei, intimatul a indicat că argumentele prezentate de părți instanței de judecată în cadrul examinării acțiunii au fost studiate pe deplin și cercetate cu respectarea tuturor cerințelor legislației procesuale civile.

Indică că în caz dacă motivarea apelului nu conține argumente sau probe noi, instanța de apel emite soluția pe fondul cauzei, bazându-se doar pe argumentele și probele prezentate în instanța de fond.

Menţionează că, ca argument de bază la motivarea apelului este invocată construcția ilegală a gazoductului în anul 2005, în opinia oponenților, pe terenul de pământ cu o destinație agricolă cu nr. cadastral *****amplasat în extravilanul s. Avdarma, UTA Găgăuzia.

Făcând referire la prevederile art. 52 din Codul funciar, indică că potrivit actului de predare a obiectului de aprovizionare cu gaze naturale din 18.05.2005 lucrările de construcție de antrepriză a gazoductului cu presiune înaltă între sate cu lungimea de 3,906 km ce a fost tras de la SRG Ferapontievca în satul Avdarma au fost efectuate de organizația de construcții SRL ”Fetnecvin” la comanda primăriei s. Avdarma în perioada lunilor noiembrie – decembrie 2002.

Potrivit pct. 5 din Hotărârea Guvernului cu privire la aprobarea Programului de gazificare a Republicii Moldova până în anul 2005 nr. 1492 din 28.12.2001, ”la construcția gazoductelor şi altor obiecte de gazificare, finanțate de la bugetul de stat, Ministerul Energeticii va exercita funcţia de beneficiar unic”.

Potrivit deciziei comisiei de primire reflectate în actul de primire a obiectului de gazificare din 18.01.2005: ”Lucrările de montare și construcție executate conform proiectului, cerințelor SNIP cu nr. 3.05.02-88”, RS 35-04-11-98. 2. De a-l considera ca fiind primit, din 18.01.2005, gazoductul cu presiune înaltă din s. Avdarma.

În conformitate cu pct. 3 din acest act, lucrările sunt efectuate în conformitate cu proiectul cu nr. 01859-GSN elaborat de institutul de proiectare SRL ”Gazproiect”. Gazoductul este tras în conformitate cu proiectul cu nr. 01859 – GSN, adică nu s-a constatat faptul unei construcții ilegale.

Conform pct. 7 din Hotărârea despre aprobarea Regulamentului privind modul de transmitere a rețelelor de gaze întreprinderilor de gaze ale Societăţii pe Acţiuni "Moldova gaz" la deservire tehnică cu nr. 683 din 18.06.2004, ”7. Proprietarii rețelelor de gaze se adresează în formă scrisă întreprinderilor de gaze ale S.A. "Moldova gaz", în zona de deservire ale cărora sunt amplasate, cu intenţia de a transmite la deservire tehnică rețelele în funcțiune, precum şi cele recepționate în exploatare”.

Indică că întru executarea Hotărârii Guvernului cu nr. 683 din 18.06.2004, la 18.01.2005 între proprietarul gazoductului primăriei s. Avdarma și deținătorul licenței SRL „Gagauz Gaz” a fost încheiat contractul cu nr. 1 privind predarea-primirea rețelelor de gaze pentru a fi deservite tehnic.

La pct. 1.1 din contract este notat că beneficiarul primăria s. Avdarma transmite pentru deservire tehnică gazoductul funcționabil și rețele de gaze nou primite: gazoductul de o tensiune înaltă și medie de la s. Ferapontievca până la școala din satul Avdarma. Potrivit pct. 1.2, pentru o deservire tehnică, de la primăria s. Avdarma au fost primite rețele de gaze ce corespund normelor și regulilor în construcții (SNIP), Regulilor de securitate în gospodăria de gaze și altor documentelor tehnico-normative.

La 11.12.2008, în baza actului de predare-primire a gazoductului de presiune înaltă între s. Ferapontievca – s. Avdarma cu OGSG și GDU de la balanța administrației raionului Comrat la balanța SRL ”Gagauz-gaz”, a fost efectuată transmiterea a mijloacelor de bază de la gazoductul de înaltă presiune s. Ferapontievca – s. Avdarma cu OGSG și GDU în contul stingerii datoriilor istorice pentru gaze naturale furnizate. Astfel, gazoductele în funcție au fost predate deținătorului licenței, SRL ”Gagauz-gaz”, la 11.12.2008.

Potrivit actului de confirmare pentru terenul de pământ (Titlul) eliberat dnei O. Sarandi de primăria s. Avdarma la 12 aprilie 2001, sub prezentarea grafică a terenului de pământ este o notificare: ”Limita în folosință a acestui teren este stabilită prin decizia primăriei privind transmiterea, proprietarilor cotelor identice, a terenurilor cu destinația agricolă din proprietatea statului în cea privată”.

Menţionând prevederile art. 6^1 și art. 20 din Codul funciar, indică că în

perioada între 12 aprilie 2001 – 10 martie 2021 Olga Sarandi deținea terenul de pământ cu destinația agricolă.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile cu nr. 9610119415 rezultă că la 11.03.2021 O. Sarandi și-a înregistrat, în Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra bunului imobil sub forma de ternul de pământ cu destinația agricolă cu nr. cadastral *****.

Din aceea reiese că la aceeași dată O. Sarandi a devenit proprietara cu drept de folosință, proprietate și gestionare a bunului (art. 500 din CC al Republicii Moldova).

La 26 martie 2021, în rezultatul tranzacției încheiate de vânzare-cumpărare a terenului de pământ, SRL ”SDS Ekip” a procurat de la O. și V. Sarandi acest teren de pământ.

La 30 martie 2021 SRL ”SDS Ekip” și-a înregistrat în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra terenului de pământ cu nr. cadastral 96101119.415.

La 27.12.2021 Olga și Vasili Sarandi au declarat cererea de chemare în judecată cu cerința de transferare a gazoductului amplasat pe terenul de pământ, fără a fi proprietarii acestuia.

Însă, fără a lua în calcul acest fapt, în calitate de temei de drept pentru declararea acțiunii o numesc art. 585 al. (2) din Cod civil.

Atrage atenția instanței asupra argumentului avocatului V. Tarnovschi că apelanții O. și V. Sarandi, SRL ”SDS Ekip” sunt proprietarii cu drept de proprietate, în baza art. 484 al. (2) din CC al Republicii Moldova.

Susţine că acest argument contravine în totalitate prevederilor art. 489 lit. a) din CC, astfel, după transmiterea în proprietate a terenului de pământ în folosul altei persoane, s-a încetat posesia proprietarilor O. și V. Sarandi. Rămân a fi litigioase raporturile legale existente între O. și V. Sarandi și SRL ”SDS Ekip”, în urma încheierii între aceștia a tranzacției de vânzare-cumpărare terenului de pământ.

Făcând referire la prevederile art. 1128 din CC al Republicii Moldova (în redacția până la 01.03.2019), indică că potrivit pct. 4.13 din contractul de vânzare-cumpărare din 26.03.2021, încheiat între soții O. și V. Sarandi și SRL ”SDS Ekip” în persoana lui Ion Sarandi, răspunderea pentru bunul imobil vândut, starea acestuia, destinația funcțională o poartă părțile ce au încheiat contractul.

Susţine că în instanța de fond a fost constatate cu certitudine circumstanțele

de fapt ale speței. Ele constă în aceea că în anul 2005 nu a avut loc încălcarea de SRL ”Gagauz-gaz” a dreptului de proprietate a soților O. și V. Sarandi pentru că lipsesc probele ce confirmă acest fapt. SRL ”Gagauz-gaz” nu este beneficiarul construcției gazoductului. Construcția acestuia a fost efectuată de primăria s. Avdarma în perioada lunilor noiembrie-decembrie 2002. De asemenea, nu s-a constatat încălcarea dreptului de proprietate a persoanei juridice SRL ”SDS Ekip” ce a devenit proprietarul imobilului grevat cu servitute.

Consideră a fi nefondată alegația apelanților la normele în vigoare în anul 2005, și anume: articolele 20 și 21 al. (1) din Legea cu privire la gaze cu nr.136-XIV din 17.09.98 ce a fost abrogată la 12.02.2010 prin Legea Republicii Moldova cu nr.123-XVIII din 23.12.2009 ce statuează că: ”Lucrările aferente construcției unor obiective ale sistemului de gaze pot fi începute doar în cazul încheierii unui acord cu proprietarul asupra terenului pe care urmează să se efectueze lucrările”, pentru că norma legală în cauză nu este aplicabilă în speță.

Art. 21 al. (1) din Legea cu privire la gaze cu nr.136-XIV din 17.09.98 ce a fost abrogată la 12.02.2010 prin Legea Republicii Moldova cu nr.123-XVIII din 23.12.2009 prevede că *Pozarea include lucrările de construcţie, montare, reparare, reconstrucţie a conductelor de gaze, a staţiilor de compresiune şi de distribuţie, a punctelor de distribuţie şi se efectuează de către titularul de licenţă doar în cazul încheierii unui acord cu proprietarul sau cu beneficiarul dreptului de folosinţă asupra terenului pe care urmează să se efectueze aceste lucrări*.

Astfel, indică că în cazul de față reclamanții înaintează cerințele față de intimat bazându-se pe legea care nu este pasibilă aplicării și nu reglementează raporturile între reclamanții O. și V. Sarndi și intimatul SRL ”Gagauz-gaz”, atât pentru momentul construcției în anul 2002, cât și în 2005 – când acesta a fost dat în exploatare.

Susţine că în totalitate contravine legislației din domeniul gazelor naturale argumentul reprezentantului apelanților precum că este încălcat dreptul de folosință a terenului de pământ din cauza că nu este înregistrat dreptul de superficie ce ar permite efectuarea, în anul 2005, a unei construcții pe acest teren.

Potrivit art. 74 alineatelor (2) și (2^1) din Legea cu privire la gazele naturale cu nr. 108 din 27.05.2016. *(2) Asupra terenurilor şi a altor bunuri proprietate privată, operatorii de sistem, în condiţiile 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 folosinţă asupra terenului pentru executarea lucrărilor necesare construcţiei, reabilitării sau modernizării reţelelor de gaze naturale;

b) dreptul de folosinţă 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 construcţia reţelelor de gaze naturale şi/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 reţelelor;

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.

(2^1) Drepturile de folosinţă şi de servitute prevăzute la alin.(2) se constituie în temeiul utilităţii publice, prin efectul prezentei legi, fără a fi necesară obţinerea acordului proprietarilor terenurilor sau ai bunurilor imobile respective, încheierea oricăror acte juridice sau îndeplinirea altor formalităţi, cu excepţiile stabilite la art.75 alin.(1^1) şi la art.76 alin.(3). Conţinutul drepturilor de folosinţă şi de servitute şi durata pe care se constituie acestea sînt prevăzute la art.75 şi 76. Drepturile respective se exercită şi sînt opozabile terţilor fără a fi necesară înscrierea acestora în Registrul bunurilor imobile.

În conformitate cu art. 428 din CC al Republicii Moldova (în redacția până la 01.03.2019) și art. 639 al. (1) (în redacția de la 01.03.2019) *Servitute este sarcina care grevează un imobil (imobilul aservit) pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar (imobilul dominant). Utilitatea poate consta în sporirea confortului imobilului dominant ori poate rezulta din destinaţia lui economică.*

Conform art. 434 din CC al Republicii Moldova (în redacția până la 01.03.2019) și art. 645 al. (4) (în redacția de la 01.03.2019) *Proprietarul imobilului aservit este obligat să se abţină de la orice act care limitează ori împiedică exerciţiul servituţii. Astfel, nu va putea schimba starea locurilor ori strămuta exercitarea servituţii în alt loc.*

Astfel, indică intimatul că, procurând de la soții O. și V. Sarandi terenul de

pământ grevat cu servitute, SRL ”SDS Ekip” nu a dobândit și dreptul de a solicita modificarea stării și a locului pentru ca acesta să fie transferat pe un alt loc.

În conformitate cu art. 429 al. (3) din CC al Republicii Moldova (în redacția până la 01.03.2019) și art. 640 al. (3) (în redacția de la 01.03.2019) *Schimbarea proprietarului imobilului dominant sau al imobilului aservit, precum şi divizarea imobilelor, nu afectează dreptul de servitute.*

Așadar invocă că, SRL ”SDS Ekip”, devenind proprietarul imobilului grevat cu servitute, ca una din obligațiuni, a obținut și dreptul de a permite efectuarea anumitor acțiuni.

Potrivit art. 79 alineatelor (6) și (8) din Legea cu privire la gazele naturale cu nr. 108 din 27.05.2016 *(6) Proprietarii bunurilor imobile din zonele de protecţie a reţelelor de gaze naturale, indiferent de tipul de proprietate, sunt obligaţi să înlăture orice obstacol şi să acorde acces operatorului de sistem pentru executarea lucrărilor de exploatare, de întreţinere, de reabilitare, de modernizare, inclusiv de retehnologizare, a reţelelor de gaze naturale, cu condiţia că operatorul de sistem respectiv le-a expediat, în prealabil, cu cel puţin 5 zile calendaristice înainte, o notificare scrisă în acest sens. În cazul în care operatorul de sistem constată existenţa riscului apariţiei unei situaţii de avarie, proprietarul bunului imobil din zona de protecţie a reţelelor de gaze naturale, indiferent de tipul de proprietate, este obligat să acorde acces imediat operatorului de sistem la reţelele de gaze naturale respective în vederea întreprinderii acţiunilor, a măsurilor necesare pentru remedierea situaţiei de risc constatate.*

(8) Strămutarea reţelei de gaze naturale la iniţiativa proprietarului bunului imobil care se află în zona de protecţie a reţelei de gaze naturale se efectuează de către operatorul de sistem, din contul solicitantului, după obţinerea acordului proprietarilor sau al deţinătorilor legali ai terenului de pe traseul pe care urmează să fie amplasată reţeaua respectivă.

Astfel remarcă că apelanții solicită obligarea SRL ”Găgăuz-gaz” de a scoate gazoductul construit în conformitate cu proiectul cu nr. 01859-GSN. Aceasta contravine în totalitate prevederilor din art. 79 al. (8) din Legea cu privire la gazele naturale cu nr. 108 din 27.05.2016...

Atrage atenția completului că ca răspuns la somația cu nr. 489 din 07.09.2021 înaintată de SRL ”SDS Ekip”, SRL ”Găgăuz-gaz” a informat că propune de a se adresa la beneficiarul construcției gazoductului – primăria s. Avdarma pentru a clarifica legalitatea acestei construcții. Primăria s. Avdarma a

fost anterior proprietarul terenului de pământ achiziționat de soții O. și V. Sarandi. Însă, în încălcarea tuturor normelor stabilite, fondatorul SRL ”SDS Ekip”, de comun acord cu soții O. și V. Sarandi, au înaintat o cerință nemotivată față de SRL ”Găgăuz-gaz” pentru a încerca evitarea cheltuielilor necesare în efectuarea modificărilor și reconstrucției gazoductului.

La data de 09 decembrie 2024 avocatul Tarnovschi Vasile în interesele reclamanţilor SRL „SDS Ekip”, Sarandi Vasile şi Sarandi Olga, înaintează obiecţii la referinţa prezentată de SRL „Gagauz-Gaz”, prin care menţionează că în privința terenului din prezentul litigiu nu există niciun act de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea pe el a gazoductului, iar SRL „Gagauz Gaz” nu a prezentat careva acte în acest sens. Mai mult, astfel de acte nici nu puteau exista, în timp ce prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 12.04.2021 terenul în cauză a fost atribuit dnei Sarandi Olga.

Desemenea menționează că edificarea gazoductului conform proiectului de execuție și conform normativelor tehnice în domeniu, confirmă doar aspectul tehnic al construcției conform proiectului și normativelor tehnice, dar nu semnifică și construcția gazoductului sub aspectul legalității lui prin neîncălcarea dreptului altor proprietari, așa cum face aluzie SRL „Gagauz Gaz”. Prin urmare, prin actul de primire în exploatare a gazoductului a *priori* nu putea fi verificat aspectul legalității construcției gazoductului.

Referitor la argumentul intimatului, că potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren emis de Primăria Avdarma către Sarandi Olga, a fost stabilit că restricțiile dreptului de folosință asupra terenului sunt indicate în decizia Primăriei cu privire la transmiterea terenului, îl consideră neîntemeiat, deoarece SRL „Gagauz Gaz” nu a prezentat o decizie a autorității publice locale care ar confirma că în privința acestuia ar fi fost stabilite anumite restricții de folosire a terenului.

Mai mult decât atât, la prezentele obiecții anexez copia deciziei Primăriei Avdarma din 22.01.2001 prin care s-a decis atribuirea terenului inclusiv dnei Sarandi Olga și în care nu sunt menționate careva restricții de folosire a terenului atribuit, așa cum menționează SRL „Gagauz Gaz”.

Respectiv, indică că mențiunea în titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, la care face referire intimatul, este doar o inscripție standard al formularelor titlurilor de autentificare a deținătorilor de teren și cu referire la însuși actul administrativ de atribuire, dacă acesta stabilește careva restricții de

folosire.

SRL „Gagauz Gaz” a mai invocat că deși titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren emis pentru Sarandi Olga a fost eliberat la 12.04.2001, dreptul de proprietate în registrul bunurilor imobile a fost înregistrat la 11.03.2021 și abia din acel moment Sarandi Olga a devenit proprietar al terenului.

Atrage atenția asupra netemeiniciei acestui argument, deoarece normele legale stabilesc că în cazul dobândirii dreptului de proprietate prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, dreptul de proprietate se constituie și se transmite fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile.

Astfel, potrivit art.465 alin.(1) CC, *"Dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii. ’.* Totodată, art.6[1] Codul Funciar stabilește că, *"Terenurile,*

Menționează că în privința terenului din prezentul litigiu nu există niciun act de atribuire a terenului pentru construcția și exploatarea pe el a gazoductului, iar SRL „Gagauz Gaz” nu a prezentat careva acte în acest sens. Mai mult, astfel de acte nici nu puteau exista, în timp ce prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 12.04.2021 terenul în cauză a fost atribuit dnei Sarandi Olga.

SRL „Gagauz Gaz” a invocat că prin actul din 18.01.2005 de primire în exploatare a gazoductului construit la comanda Primăriei satului Avdarma, lucrările de construcție au fost efectuate în conformitate cu proiectul de execuție și cerințelor de construcție СНиП (cerințele normativelor tehnice) și nu a fost stabilit conform acestui act faptul construcției ilegale a gazoductului.

În acest sens, menționează că edificarea gazoductului conform proiectului de execuție și conform normativelor tehnice în domeniu, confirmă doar aspectul tehnic al construcției conform proiectului și normativelor tehnice, dar nu semnifică și construcția gazoductului sub aspectul legalității lui prin neîncălcarea dreptului altor proprietari, așa cum face aluzie SRL „Gagauz Gaz”. Prin urmare, prin actul de primire în exploatare a gazoductului *a priori* nu putea fi verificat aspectul legalității construcției gazoductului.

SRL „Gagauz Gaz” a invocat că potrivit titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren emis de Primăria Avdarma către Sarandi Olga, a fost stabilit că restricțiile dreptului de folosință asupra terenului sunt indicate în decizia

Primăriei cu privire la transmiterea terenului.

Consideră că acest argument este unul neîntemeiat, deoarece SRL „Gagauz Gaz” nu a prezentat o decizie a autorității publice locale care ar confirma că în privința acestuia ar fi fost stabilite anumite restricții de folosire a terenului.

Mai mult decât atât, la prezentele obiecții anexează copia deciziei Primăriei Avdarma din 22.01.2001 prin care s-a decis atribuirea terenului inclusiv dnei Sarandi Olga și în care nu sunt menționate careva restricții de folosire a terenului atribuit, așa cum menționează SRL „Gagauz Gaz”. * ..

Respectiv, mențiunea în titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, la care face referire intimatul, este doar o inscripție standard al formularelor titlurilor de autentificare a deținătorilor de teren și cu referire la însuși actul administrativ de atribuire, dacă acesta stabilește careva restricții de folosire.

SRL „Gagauz Gaz” a mai invocat că deși titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren emis pentru Sarandi Olga a fost eliberat la 12.04.2001, dreptul de proprietate în registrul bunurilor imobile a fost înregistrat la 11.03.2021 și abia din acel moment Sarandi Olga a devenit proprietar al terenului.

Atrage atenția asupra netemeiniciei acestui argument, deoarece normele legale stabilesc că în cazul dobândirii dreptului de proprietate prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, dreptul de proprietate se constituie și se transmite fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile.

Astfel, potrivit art.465 alin.(1) CC, "Dacă *legea nu prevede altfel, drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii. ’.* Totodată, art.6[1] Codul Funciar stabilește că, *’’Terenurile, indiferent de destinație și tipul de proprietate, precum și drepturile asupra lor, sînt supuse înregistrării de stat în registrul bunurilor imobile al organului cadastral teritorial în modul stabilit de Legea cadastrului bunurilor imobile. ”.*

În același timp, art.37[1] a Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, stabilește că *"(1) Dreptul de proprietate și alte drepturi reale se constituie și se transmit fără înregistrare în registrul bunurilor imobile în temeiul moștenirii, dizolvării persoanei juridice, care era titular al dreptului înregistrat, accesiunii naturale, vânzării/transmiterii silite, exproprierii pentru cauză de utilitate publică, hotărârii judecătorești sau dacă aceste drepturi sunt dobândite prin efectul unui act normativ. Excepția dată se aplică și dreptului de proprietate*

confirmat de titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat la atribuirea gratuită a terenurilor."''

Respectiv, indică că regula generală stabilește că dreptul de proprietate se constituie și se transmite din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile, dar norma legală menționată *supra* prevede o excepție de la această regulă, stabilind în acest sens că dreptul de proprietate se constituie și se transmite fără înregistrare în cazul dobândirii dreptului de proprietate prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

În plus la cele expuse mai sus, Primăria Avdarma care a fost comanditarul construcției gazoductului și care l-a primit în exploatare după construcția lui, cunoștea cu certitudine că terenul este proprietate privată a dnei Sarandi Olga, or, transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului prin emiterea titlului de autentificare a deținătorului de teren a fost efectuată însuși de Primăria Avdarma.

SRL „Gagauz Gaz" a mai argumentat că potrivit art.489 lit.a) CC Sarandi Olga și Sarandi Vasile au pierdut dreptul de posesie asupra terenului odată cu înstrăinarea acestuia la 26.03.2021 către SRL "SDS Ekip", dar acțiunea în instanță au înaintat-o inclusiv Sarandi Olga și Sarandi Vasile care nu sunt proprietarii terenului.

Sub acest aspect, menționează că deși la 26.03.2021 Sarandi Olga și Sarandi Vasile au înstrăinat terenul către SRL "SDS Ekip", ei dețin în continuare un drept de posesie și folosință asupra terenului în temeiul contractului de societate civilă. Astfel, apelantul SRL „SDS Ekip" este actualul proprietar al terenului din prezenta dispută în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 26.03.2021 (înregistrat la 30.03.2021), contribuind în același timp în societatea civilă inclusiv cu dreptul de posesie și folosință a terenului pe care urmează a fi construită centrala electrică. Potrivit pct.3.1. al contractului de societate civilă modificat prin acordul din 30.03.2021 și conform art. 1929 alin.(3) CC, acest drept patrimonial de posesie și folosință a terenului transmis în calitatea de contribuție în societatea civilă, a devenit proprietate comună a ambilor asociați în societatea civilă.

Respectiv indică că, apelanții Sarandi Vasile și Sarandi Olga au fost proprietari ai terenului dat în perioada 12.04.2001 până la 30.03.2021 (data vânzării terenului), iar după această dată ei sunt coposesori ai acestui teren în temeiul contractului de societate civilă din 01.01.2021 și art.1929 alin.(3) CC care stabilește că contribuțiile asociaților în societatea civilă devin proprietate comună a participanților. Prin urmare, apelanții Sarandi Vasile și Sarandi Olga sunt posesori

ai terenului sub nume de proprietar în temeiul art.484 alin.(2) CC, având astfel un interes legitim de a înainta acțiunea de strămutare a gazoductului construit ilegal pe acest teren.

Consideră că este neîntemeiat și argumentul SRL „Gagauz Gaz" pentru respingerea apelului în sensul că apelanții neîntemeiat ar fi făcut referire la art.21 și art.22 a Legii cu privire la gaze nr.136-XIV din 17.09.1998 și nr.123 din 23.12.2009. Sub acest aspect, intimatul a invocat că aceste norme legale prevăd obligația obținerii acordului de la proprietarii terenului în cazul în care construcția gazoductului o efectuează întreprinderea titulară de licență a transportării gazelor naturale, pe când în cazul de față, gazoductul a fost construit de Primăria Avdarma și nu de SRL „Gagauz Gaz" ca titular de licență a transportării gazelor.

În acest sens, menționează că normele legale date, prevedeau în mod imperativ în anul 2005 a perioadei construcției și dării în exploatare a gazoductului, obligația de a obține acordul de la proprietarii terenurilor pentru construcția gazoductelor pe terenul proprietate privată, construcție care se efectuează în principal de întreprinderea transportatoare sau licențiată de gaze naturale sau de întreprinderile contractate de acestea.

Cu toate acestea, în cazul în care construcția gazoductului a fost efectuată în anul 2005 de alte persoane decât întreprinderea transportatoare de gaze sau subsidiarele acesteia, în acest caz o normă similară prevedea și art. 443 alin.(1) CC, art.444 alin.(1) CC (în vigoare în perioada anului 2005 a construcției gazoductului și dării lui în exploatare), care stabilește că dreptul de superficie de a folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții se naște în temeiul unui act juridic, dar în cazul de față, nu există un act juridic încheiat cu proprietarii terenului în anul 2005 pentru acordarea acestui drept la construcția și exploatarea ulterioară a gazoductului.

Consideră că este neîntemeiat și argumentul SRL „Gagauz Gaz" expus în referință în sensul că nu ar fi fost necesar un drept de superficie asupra terenului în anul 2005 al construcției gazoductului, deoarece ar deține un drept de folosință asupra terenului în temeiul art.74 alin.(2^1) a Legii nr.108 din 27.05.2016 cu privire la gaze, care stabilește: *„(2^1) Drepturile de folosință și de servitute prevăzute la alin. (2) se constituie în temeiul utilității publice, prin efectul prezentei legi, fără a fi necesară obținerea acordului proprietarilor terenurilor sau ai bunurilor imobile respective, încheierea oricăror acte juridice sau îndeplinirea altor formalități, cu excepțiile stabilite la art.75 alin.fl^1) și art.76 alin.(3)".* în acest sens, SRL „Gagauz

Gaz” a menționat că potrivit acestei norme legale, proprietarul terenului trebuie să suporte influența asupra bunului datorită existenței dreptului de folosință al SRL „Gagauz Gaz” instituit în baza legii asupra terenului.

Indică că acest argument este unul total neîntemeiat, deoarece gazoductul a fost construit în anul 2005, adică cu mult până la adoptarea Legii nr.108 din 27.05.2016. în plus, SRL „Gagauz Gaz” nu are un drept de folosință asupra terenului deoarece atât începând cu perioada anului 2005 când a fost construit gazoductul, cât și până în prezent, normele legale stabileau și stabilesc *expresiss verbis* deținerea dreptului de folosință pentru construcția gazoductului doar în situația în care există un acord încheiat cu proprietarul terenului, care nu există. Prin urmare, în timp ce toate actele normative din perioada anului 2005 și până în prezent prevăd posibilitatea construcției gazoductului doar cu acordul proprietarului terenului, nu poate respectiv apărea dreptul de folosință al SRL „Gagauz Gaz” asupra terenului pentru exploatarea gazoductului, dacă nu a existat însuși un drept de folosință al terenului pentru construcția lui.

În acest sens, art.443 alin.(1) și 444 alin.(1) Codul Civil[1] (în vigoare în perioada anului 2005 a construcției gazoductului) stabilesc dreptul de superficie pentru edificarea și exploatarea unei construcții pe terenul altuia, care apare doar în temeiul unui act juridic încheiat cu proprietarul terenului.

Totodată indică că, astfel de obligații rezultă și din actele normative ce reglementau în acea perioadă activitatea în domeniul gazelor naturale, cum este art.21 alin.(1), art.22 alin.(1), (2) a Legii nr.136-XIV din 17.09.1998[2] (în vigoare până la data de 12.02.2010), care stabilea cert posibilitatea construirii unui gazoduct pe terenul altuia doar cu acordul proprietarului.

Menţionează că, exact o astfel de obligație a fost stabilită și de legea ulterioară, în special art.22 alin.(1) a Legii nr.123-XVIII (în vigoare din 12.02.2010 până la 27.05.2016).

De asemenea, acordul proprietarului la construcția gazoductelor pe terenul proprietate privată este stabilit și prin actul normativ în domeniul gazelor naturale care este în vigoare în prezent, în special, art. 75 alin.(1^1) a Legii nr. 108 din 27.05.2016 cu privire la gazele naturale.

Indică că, deși în susținerea poziției sale SRL „Gagauz Gaz” a invocat că ar deține legal dreptul de folosință și servitute asupra terenului în temeiul art.74 alin.(2^1) a Legii nr.108 din 27.05.2016, intimatul a lăsat sub tăcere excepția prevăzută de acest articol, care stabilește că dreptul de folosință și servitute se

instituie cu excepțiile stabilite la art.75 alin.(1^1) și art.76 alin.(3)" a Legii date, care la rândul său prevede că în cazul construcției de noi gazoducte se cere acordul proprietarului.

Respectiv, gazoductul a fost construit în anul 2005, adică cu mult până la adoptarea Legii nr.108 din 27.05.2016, iar în plus, SRL „Gagauz Gaz" nu are un drept de folosință asupra terenului deoarece atât începând cu perioada anului 2005 când a fost construit gazoductul, cât și până în prezent, normele legale stabileau și stabilesc *expresiss verbis* posibilitatea deținerii dreptului de folosință pentru construcția gazoductului doar în situația în care există acordul proprietarului terenului.

Pe cale de consecință, în timp ce toate actele normative din perioada anului 2005 și până în prezent prevăd posibilitatea construcției gazoductului doar cu acordul proprietarului terenului, nu poate respectiv apărea dreptul de folosință al SRL „Gagauz Gaz" asupra terenului pentru exploatarea gazoductului, dacă nu a existat însuși un drept de folosință al terenului pentru construcția lui.

Susţine că este la fel neîntemeiată și referirea SRL „Gagauz Gaz" la art.79 alin.(8) a Legii nr.108 din 27.05.2016 în sensul că *"(8) Strămutarea rețelei de gaze naturale la inițiativa proprietarului bunului imobil care se află în zona de protecție a rețelei de gaze naturale se efectuează de către operatorul de sistem, din contul solicitantului, după obținerea acordului proprietarilor sau al deținătorilor legali ai terenului de pe traseul pe care urmează să fie amplasată rețeaua respectivă. ".*

Această normă legală privind strămutarea rețelei din contul solicitantului este aplicabilă doar în situația în care gazoductul a fost construit pe teren în condițiile legii, adică cu acordul proprietarului terenului, dar după cum s-a menționat mai sus, în cazul de față nu a existat un astfel de acord din partea proprietarului.

Respectiv, strămutarea gazoductului construit ilegal pe terenul proprietarului, urmează a fi efectuată din contul proprietarului gazoductului și nicidecum din contul proprietarului terenului, așa cum face aluzie intimatul SRL "Gagauz-Gaz".

În lumina motivelor mai sus expuse, solicită a aprecia ca fiind neîntemeiate argumentele invocate de SRL „Gagauz Gaz" în referința depusă în instanța de apel. (f.d. 213-218)

4. Argumentele participanţilor invocate în şedinţa de judecată.

În ședința de examinare a apelului, reprezentantul apelanţilor SRL „SDS Ekip", Sarandi Vasile, Sarandi Olga avocatul Tarnovschi Vasile, a susţinut pe

deplin cererea de apel pe motivele indicate şi a solicitat de a fi luate în consideraţie şi motivele expuse în obiecţiile la referinţă, cu admiterea cererii de apel casarea hotărârii instanţei de fond şi emiterea unei noi hotărâri de admitere a acţiunii integral.

Susţine că în cazul admiterii acţiunii nu va fi afectate drepturile nimănui, or SRL „Gagauz-Gaz" are posibilitatea tehnică şi legală de a strămuta conducta de gaz pe teritoriul vecin, prin cotirea conductei de gaz şi poziţionarea acesteia pe teritoriul vecin şi încheierea unui contract de superficie cu proprietarul terenului vecin.

În ședința de examinare a apelului, reprezentantul intimatul SRL „Gagauz -Gaz" Uzun Maria, a declarat că susţine pe deplin referinţa înaintată la cererea de apel, consideră că instanţa de fond corect şi întemeiat a stabilit asupra netemeiniciei acţiunii, şi că SRL „Gagauz Gaz" nu poate fi parte pârâtă în prezentul proces, or nu dumnealor sunt constructorii acestei reţele de gazoduct şi nu dânşii au fost comanditarii acestui traseu de gaz.

Indică că, cu atât mai mult terenul în litigiu, de pe teritoriul căruia se solicită a fi retrasă conducta de gaz, aparţine cu drept de proprietate SRL „SDS Ekip" care a procurat terenul de la Sarandi Olga şi Sarandi Vasile la data de 26.03.2021, prin urmare toate pretenţiile referitor la calitatea şi componenţa terenului urmează a fi clarificată cu vânzătorii terenului, considerând astfel că SRL „Gagauz-Gaz" în prezenta acţiune nu poate avea careva calitate procesuală.

În ședința de examinare a apelului, apelanţii Sarandi Olga, Sarandi Vasile şi SRL „SDS Ekip" şi intervenienţii accesorii Primăria s. Avdarma şi Comitetul Executiv al Gagauziei, fiind legal citaţi nu sau prezentat.

Potrivit prevederilor art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, *neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului*.

Astfel, Completul de judecată, luând în considerație norma supra invocată și faptul că participanţii legal citaţi, în şedinţa instanţei de apel nu s-au prezentat, a considerat necesar de a examina cauza în lipsa acestora.

5. <u>Aprecierea instanţei de apel.</u>

Examinând materialele pricinii şi analizând în complex argumentele şi criticile expuse în scris, respectând limitele judecării apelului inserate la *art. 373 Cod de procedură civilă,* ***cu respectarea principiului disponibilității părţilor de a***

dovedi circumstanţele pe care le invocă drept temei a obiecţiilor sale, Completul de judecată concluzionează că apelul declarat de către avocatul Tarnovschi Vasile în interesele reclamanţilor SRL „SDS Ekip", Sarandi Vasile şi Sarandi Olga urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii Judecătoriei Comrat sediul central din 15 decembrie 2023.

Potrivit prevederilor art. 373 alin. (1)-(3) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă*.

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe*.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată*.

În conformitate cu prevederile art.25 alin.(1) Cod de procedură civilă, *instanţa trebuie să cerceteze direct şi nemijlocit probele, să asculte explicaţiile părţilor şi intervenienţilor, depoziţiile martorilor, concluziile expertului, consultaţiile şi explicaţiile specialistului, să ia cunoştinţă de înscrisuri, să cerceteze probele materiale, să audieze înregistrările audio şi să vizioneze înregistrările video, să emită hotărârea numai în temeiul circumstanţelor constatate şi al probelor cercetate şi verificate în şedinţă de judecată.*

Potrivit art. 117 alin.(1) și (2) Cod de procedură civilă, *probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor*

şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Conform art.118 alin.(1) și (3) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

Conform prevederilor 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.*

În temeiul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii*.

Conform art. 373 alin. (1), (2) și (5) Cod de procedură Civilă, *instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.*

Astfel, Completul de judecată reţine că sarcina instanţei de apel derivă reieşind din dispoziţiile art. 373 Cod de procedură civilă, în condiţiile în care instanţa de fond a soluţionat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.

Instanţa de apel consideră legală și corectă soluția instanței de fond cu privire la respingerea acţiunii.

Din materialul probator rezultă că la data de 27 decembrie avocatul Vasile Tarnovschi în interesele reclamanților SRL «SDS Ekip», Vasile Sarandi, Olga

Sarandi a depus în instanța de judecată o cerere de chemare în judecată, prin care a solicitat obligarea SRL „Gagauz-Gaz” să strămute conducta de gaze naturale amplasată pe terenul de pământ situat în extravilanul satului Avdarma UTA Gagauzia și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea judecătoriei Comrat sediul central din 15 decembrie 2023, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Vasile Tarnovschi în interesele reclamanților SRL «SDS Ekip», Vasile Sarandi, Olga Sarandi către SRL «Gagauz-Gaz» privind obligarea strămutării conductei de gaze naturale amplasate pe terenul de pământ situat în extravilanul satului Avdarma UTA Gagauzia și încasarea cheltuielilor de judecată - ca neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărârea sus menționată, la data de 26 decembrie 2023, avocatul Tarnovschi Vasile în interesele reclamanţilor SRL „SDS Ekip”, Sarandi Vasile şi Sarandi Olga a declarat cerere de apel nemotivată, iar la data de 20 mai 2024 cerere de apel motivată, solicitând casarea acesteia cu pronunţarea unei noi hotărâri prin care a obliga SRL „Gagauz-Gaz” la strămutarea gazoductului amplasat pe terenul cu nr. cadastral *****situat în extravilanul satului Avdarma UTA Gagauzia, a încasa de la SRL „Gagauz-Gaz” în beneficiul SRL „SDS EKIP”, Sarandi Vasile și Sarandi Olga cheltuielile de judecată suportate.

La caz sunt relevante prevederile art. 500 Cod civil *proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.*

Potrivit art. 588 alin. (1) Cod civil *Proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcţii sau instalaţii despre care se poate afirma cu certitudine că prezenţa şi utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.*

Apelantul în susţinerea cererii de acţiune şi a cererii de apel, invocă construcţia neautorizată şi cu încălcarea dreptului de proprietate, a conductei de gaze naturale subterane ce aparţine cu drept de proprietate SRL „Gagauz Gaz”.

Potrivit materialelor cauzei, la data de 12.04.2001 reclamanţii Sarandi Vasile şi Sarandi Olga au dobândit în proprietate terenul cu numărul cadastral *****şi suprafaţa de 1,58 ha, care este situat în satul Avdarma UTA Găgăuzia în baza dispoziției Primarului satului Avdarma, UTA Găgăuzia nr. 177 din 22 februarie 2001. (f.d. 16)

La 01.02.2021 reclamanţii Sarandi Vasile și Sarandi Olga au încheiat cu reclamantul SRL „SDS EKIP” un contract de societate civilă privind construcţia şi

exploatarea unei centrale electrice fotovoltaice pe terenul cu numărul cadastral *****situat în satul Avdarma UTA Găgăuzia. (f.d. 17-19)

Prin contractul de vânzare-cumpărare din 26.03.2021 reclamanţii Sarandi Vasile și Sarandi Olga au transmis în proprietatea reclamantului SRL „SDS EKIP" terenul cu numărul cadastral *****şi suprafaţa de 1,58 ha, care este situat în satul Avdarma UTA Găgăuzia. (f.d. 21-25)

La data de 13.08.202, SRL „SDS Ekip" a expediat către SRL „Gagauz Gaz" o somaţie prin care a solicitat strămutarea conductei subterane de gaze naturale instalată ilegal şi fără acordul proprietarului pe terenul cu nr. cadastral *****şi suprafaţa de 1.58 ha situat în extravilanul satului Avdarma, UTA Găgăuzia.

Prin scrisoarea din 07.09.2021 SRL „Gagauz Gaz"a răspuns că conducta de gaz a fost construită şi dată în exploatare ***la 18.01.2005*** la cererea comanditarului Primăria satului Avdarma, iar potrivit Legii nr.721 -XIII din 02.02.1996 privind calitatea construcţiilor, pentru asigurarea controlului corectitudinii efectuării lucrărilor de construcţie duce răspundere comanditarul, motiv din care SRL „SDS EKIP" urmează să se adreseze la Primăria satului Avdarma.

Reclamantul, menționând faptul că construcția conductei de gaz pe acest teren a fost efectuată fără acordul proprietarilor, consideră că SRL „Gagauz Gaz", preluând dreptul de proprietate asupra acestei conducte de gaz, și-a asumat toate riscurile legate inclusiv de legalitatea construcției acesteia, motiv din care consideră că strămutarea acestui conduct instalat ilegal rămâne pe seama SRL „Gagauz Gaz" în calitate de proprietar actual.

Referitor la ilegalitatea construcţiei conductei de gaz pe terenul cu nr. cadastral *****, susţin reclamanţii că acesta a fost construit în lipsa acordului proprietarului terenului, cu încălcarea prevederilor Legii cu privire la gaze nr.136-XIV din 17.09.1998 (*abrogată la 12.02.2010*).

Completul remarcă că potrivit prevederilor art. 22 alin. (1-3) al Legii nr. 136/1998 *(1) Orice obiective ale întreprinderilor transportatoare şi de distribuţie pot fi amplasate şi exploatate pe terenurile aflate în proprietatea sau în folosinţa unor alte persoane în baza dreptului de folosinţă.*

(2) Dreptul de folosinţă se atribuie în baza unui acord cu proprietarul de imobil.

(3) În cazul în care nu se ajunge la un acord cu proprietarul de imobil în ceea ce priveşte atribuirea dreptului de folosinţă, titularul de licenţă poate solicita

sprijinul autorităţilor administraţiei publice competente în soluţionarea problemei în cauză.

Conform art. 23 alin. (1) al Legii nr. 136/1998 *În cazul în care titularul de licenţă nu a reuşit să obţină dreptul de folosinţă asupra terenului necesar pentru construcţia staţiilor de compresiune şi de distribuţie, punctelor de distribuţie, altor obiective de uz public, el este în drept să iniţieze procedura de expropriere a terenului în conformitate cu legislaţia.*

După cum rezultă din materialele cauzei, potrivit conținutului actului de primire-predare din 18.01.2005 în coraport cu prevederile art. 1 din Legea privind calitatea în construcții nr. 721-XIII din 02.02.1996, Primăria satului Avdarma a devenit proprietarul conductei de gaze naturale care a fost construită în anul 2005, prin urmare se atestă că Primăria a fost ordonatorul şi beneficiarul expres al construcţiei conductei de gaz ce este amplasată subteran şi pe terenul cu nr. cadastral *****.

Deşi în prezent este lipsă un act scris ce ar confirma lipsa acordului proprietarului de a efectua construcţia subterană a conductei de gaz pe terenul proprietate privată la acel moment a lui Sarandi Olga, completul de judecată remarcă că perioada de 16 ani în care fosta proprietară Sarandi Olga nu a ridicat obiecţii asupra conductei de gaz şi amplasarea acesteia pe terenul său proprietate privată, confirmă că la momentul construcţiei conductei ultima a dat acordul tăcit la traversarea conductei de gaz pe teritoriul său, or în caz contrar erau aplicabile prevederile art. 23 al Legii nr. 136/1998.

Alegaţiile reclamanţilor că au fost cunoscuţi cu existenţa traseului de gaz subteran pe proprietatea lor abia în luna iulie 2021, completul de judecată le găseşte declarative, or este exclus ca în termen de 16 ani de exploatare a terenului să nu a-i cunoştinţă de traversarea subterană a conductei de gaz, cu atât mai mult că instalaţiile subterane de gaze naturale sunt semnalizate la suprafaţă prin piloni cu inscripţia adâncimii şi direcţia conductei.

Totodată completul de judecată este solidar cu concluziile instanţei de fond că la materialele cauzei lipsesc careva înscrisuri care să denote că în anul 2005 reclamanții Sarandi O., Sarandi V. au înaintat careva obiecții asupra faptului construcției conductei de gaz pe terenul de pământ care le aparținea sau că între reclamanții Sarandi O., Sarandi V. și SRL „Găgăuz-Gaz” au existat careva litigii de drept atât la momentul construcției cât și după darea în exploatare a conductei de gaz.

Potrivit art. 74 alin. (2) şi (2^1) al Legii cu privire la gazele naturale nr. 108 din 27.05.2016, *(2) Asupra terenurilor şi a altor bunuri proprietate privată, operatorii de sistem, în condiţiile 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 folosinţă asupra terenului pentru executarea lucrărilor necesare construcţiei, reabilitării sau modernizării reţelelor de gaze naturale;

b) dreptul de folosinţă 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 construcţia reţelelor de gaze naturale şi/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 reţelelor;

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.

*(2^1) **Drepturile de folosinţă şi de servitute prevăzute la alin.(2) se constituie în temeiul utilităţii publice, prin efectul prezentei legi, fără a fi necesară obţinerea acordului proprietarilor terenurilor sau ai bunurilor imobile respective**, încheierea oricăror acte juridice sau îndeplinirea altor formalităţi, cu excepţiile stabilite la art.75 alin.(1^1) şi la art.76 alin.(3). Conţinutul drepturilor de folosinţă şi de servitute şi durata pe care se constituie acestea sînt prevăzute la art.75 şi 76. Drepturile respective se exercită şi sînt opozabile terţilor fără a fi necesară înscrierea acestora în Registrul bunurilor imobile.*

Conform art. 75 al Legii nr. 108/2016 *(1) Servitutea de trecere subterană, de suprafaţă sau aeriană a terenului cuprinde dreptul la construcţia reţelelor de gaze naturale, precum şi dreptul de acces 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.*

(2) Dreptul de servitute se constituie în conformitate cu art.74 alin.(2[1]) şi se întinde pe toată durata de construcţie şi/sau de exploatare a reţelelor de gaze naturale.

(3) Prin derogare de la prevederile art.74 alin.(2[1]), în cazul în care lucrările de construcţie a reţelelor de gaze naturale implică obţinerea unei autorizaţii de construire sau a unui act permisiv echivalent (în legătură cu construcţia de noi reţele de gaze naturale sau porţiuni de reţele de gaze naturale, în legătură cu efectuarea lucrărilor de construcţii capitale etc.), dreptul de servitute asupra terenului sau bunului imobil pentru executarea lucrărilor de construcţie se constituie cu acordul prealabil al proprietarului terenului sau al bunului imobil respectiv.

În temeiul art. 76[1] al Legii nr. 108/2016 *(1) În scopul acordării de despăgubiri cuvenite, aferente exercitării drepturilor de folosinţă şi de servitute prevăzute la art.75 şi 76, operatorii de sistem sînt obligaţi să încheie contracte-cadru cu proprietarii terenurilor sau ai bunurilor imobile afectate de exercitarea drepturilor de folosinţă şi de servitute.*

(2) Contractul-cadru se elaborează în conformitate cu clauzele obligatorii aprobate de Guvern şi stabileşte drepturile şi obligaţiile operatorului de sistem şi ale proprietarului terenului sau al bunului imobil afectat în legătură cu exercitarea drepturilor de folosinţă şi de servitute prevăzute la art.75 şi 76, inclusiv modalitatea de determinare a despăgubirilor pentru pagubele produse de către operatorii de sistem la exercitarea drepturilor respective.

(3) Contractul-cadru se încheie la iniţiativa operatorului de sistem sau la solicitarea proprietarilor terenurilor sau ai bunurilor imobile afectate. Operatorii de sistem informează proprietarii terenurilor şi ai bunurilor imobile afectate de exercitarea drepturilor de folosinţă şi de servitute cu privire la dreptul de a încheia contractul-cadru corespunzător şi cu privire la alte drepturi care le revin în conformitate cu prezentul capitol, prin afişarea pe panoul informativ şi prin publicarea pe pagina lor web a modelului contractului-cadru şi a altor informaţii relevante în acest sens.

(4) Despăgubirile pentru pagubele produse de către operatorii de sistem la exercitarea drepturilor de folosinţă şi de servitute prevăzute la art.75 şi 76 se stabilesc cu luarea în considerare a următoarelor:

a) suprafaţa de teren afectată în legătură cu efectuarea lucrărilor respective;

b) valorile pentru producţiile estimate ale culturilor şi ale plantaţiilor afectate, precum şi pentru amenajările afectate;

c) valoarea de piaţă a bunurilor imobile afectate.

(5) Cuantumul despăgubirii datorate se stabileşte în fiecare caz în parte prin acordul părţilor sau, în cazul în care părţile nu ajung la un acord, de instanţa de judecată.

În lumina normelor legale citate supra completul de judecată remarcă că conducta de gaz amplasată subteran pe terenul părţilor reclamante, este un obiect de utilitate publică, astfel reclamanţii nu pot solicita demolarea acesteia sau schimbarea locaţiei acesteia, ultimii în sensul prevederilor art. 76^1 al Legii nr. 108/2016 au dreptul doar la despăgubiri.

Referitor la cerinţa reclamanţilor de strămutare a conductei de gaz, şi concretizarea reprezentantului apelanţilor că conducta urmează a fi strămutată pe terenul vecin, completul de judecată o găseşte nefondată, or în cazul dat se va atenta în acela-şi mod şi la dreptul de proprietate a vecinului, ceea ce va crea aceeaşi situaţie de conflict, doar că cu costuri suplimentare.

Astfel, având în vedere că conducta de gaz a cărui strămutare se solicită prin prezenta acţiune, este un obiectiv de utilitate publică, construcţia, exploatarea, întreţinerea, reabilitarea, modernizarea, inclusiv de retehnologizare, sunt expres prevăzute de Legea nr. 108 din 27.05.2016, în vigoare la momentul înaintării acţiunii, instanţa de apel găseşte nefondată cererea de chemare în judecată cât şi cererea de apel.

Totodată este de remarcat că solicitarea apelantului privind strămutarea conductei de gaz de pe proprietatea sa privată, este nefondată or procedura în cauză este expres prevăzută de art. 79 alin. (8) al Legii nr. 108/2016 care spune că *Strămutarea reţelei de gaze naturale la iniţiativa proprietarului bunului imobil care se află în zona de protecţie a reţelei de gaze naturale se efectuează de către operatorul de sistem, din contul solicitantului, după obţinerea acordului proprietarilor sau al deţinătorilor legali ai terenului de pe traseul pe care urmează să fie amplasată reţeaua respectivă*.

La speţă reclamantul solicită obligarea strămutării gazoductului din contul operatorului de sistem, şi fără a prezenta un acord al unui alt proprietar de teren care ar accepta strămutarea gazoductului pe terenul său, cee ace oferă temei de a considera această cerinţă ca nefondată.

În lumina celor expuse, Completul conchide că soluția instanței de fond corespunde rigorilor legale, apelantul nu a probat temeinicia afirmațiilor sale, argumentele apelului fiind neîntemeiate iar, instanța de fond a stabilit toate circumstanțele speței și a apreciat just probele administrate, aplicând corect normele de drept ce guvernează spața. Corespunzător, instanța de apel nu a depistat temeiuri de casare a hotărârii primei instanțe.

În atare circumstanțe Colmpletul reține, că instanţa de fond a pronunţat o hotărâre legală, întemeiată şi motivată, iar în situația în care instanța de fond și-a motivat decizia luată, arătând în mod concret la împrejurările care infirmă/afirmă acuzația, permițând părților să utilizeze eficient orice drept de recurs eventual, o curte de apel poate, în principiu, să se mulțumească de a relua motivele jurisdicției de primă instanță (cauza CtEDO *Garcia Ruiz contra Spaniei,* din 21 ianuarie 1999, 30544/96), circumstanță care determină respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

în conformitate cu prevederile art.385 lit. a), art.art.389-390, 394, 434 Cod de procedură civilă, Colegiul judiciar,

D E C I D E :

Se respinge cererea de apel declarată de către avocatul Tarnovschi Vasile în interesele reclamanţilor SRL „SDS Ekip”, Sarandi Vasile şi Sarandi Olga.

Se menţine hotărârea judecătoriei Comrat sediul central din 15 decembrie 2023, adoptată pe cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Tarnovschi Vasile în interesele reclamanților SRL „SDS Ekip”, Sarandi Vasile, Sarandi Olga către SRL „Gagauz-Gaz” privind obligarea strămutării conductei de gaze naturale amplasate pe terenul de pământ situat în extravilanul satului Avdarma UTA Gagauzia și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă și executorie din momentul pronunțării, însă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni din momentul comunicării deciziei integrale.

Preşedintele completului: Judecător: Judecător:

Mironov Andrei Colev Grigori Hudoba Valeri