

**Notă explicativă privind
Contractul standard de constituire a dreptului de servitute pentru realizarea
accesului pe proprietatea privată în vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau
mutării rețelelor publice de comunicații electronice
sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora**

1. Cadrul legal

Într-o eră dominată de comunicații, economiile statelor sunt tot mai dependente de acestea, iar o bună organizare a rețelelor de comunicații electronice este cheia performanței economice și a competitivității în toate domeniile de activitate.

Facilitarea accesului furnizorilor de rețele de comunicații electronice la proprietatea publică și privată asigură o mai bună organizare și amplasare a rețelelor de comunicații electronice. În acest sens, Legea nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice vine să sprijine dezvoltarea de rețele de comunicații electronice la nivel național și să stimuleze investițiile în rețele și infrastructuri de comunicații, precum și concurența între furnizorii de rețele publice de comunicații electronice.

Legea nr. 154/2012 stabilește condițiile în care se realizează accesul pe proprietatea publică sau privată în vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării rețelelor de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora, condițiile în care se realizează utilizarea partajată a elementelor de infrastructură, precum și unele măsuri privind construirea de rețele de comunicații electronice.

Art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 154/2012 definește noțiunea de „acces pe proprietăți” ca fiind „*accesul pe, deasupra, în sau sub imobile aflate în proprietate publică sau privată, după caz, în scopul instalării, întreținerii, înlocuirii și mutării rețelelor de comunicații electronice¹ sau elementelor de*

¹ în conformitate cu definițiile prevăzute la art. 4 alin. (1) pct. 6 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 111/2011 privind comunicațiile electronice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 140/2012, „*rețea de comunicații electronice – sistemele de transmisie și, acolo unde este cazul, echipamentele de comutare sau rutare și alte resurse, inclusiv elementele de rețea care nu sunt active, care permit transportul semnalelor prin cablu, prin unde radio, prin mijloace optice ori alte mijloace electromagnetice, incluzând rețelele de comunicații electronice prin satelit, rețelele terestre fixe, cu comutare de circuite și cu comutare de pachete, inclusiv internet, și mobile, rețelele electrice, în măsura în care sunt utilizate pentru transmiterea de semnale, rețelele utilizate pentru transmisia serviciilor de programe audiovizuale și rețelele de televiziune prin cablu, indiferent de tipul de informație transmisă*”.

infrastructură² necesare susținerii acestora". De asemenea, potrivit prevederilor art. 3 alin. (3) din Legea nr. 154/2012, „**Dreptul de acces pe proprietăți [...] asupra unor imobile proprietate publică sau privată este un drept de servitute, care se exercită în condițiile legii, cu respectarea principiului minimej atingeri aduse proprietății**”.

Acordarea dreptului de acces pe imobilele proprietate privată este condiționată de îndeplinirea cumulativă a **următoarelor condiții**:

a) dreptul de folosință asupra imobilelor în cauză nu ar fi afectat sau ar fi afectat într-o mică măsură prin efectuarea acestor lucrări sau, dacă un alt furnizor de rețele de comunicații electronice, autorizat în condițiile legislației din domeniul comunicațiilor electronice, a efectuat deja lucrări de acces pe imobilele în cauză, dreptul de folosință asupra imobilelor nu ar fi afectat în mod permanent de o restrângere suplimentară prin efectuarea unor noi asemenea lucrări;

b) efectuarea lucrărilor de acces pe proprietăți nu este de natură să contravină cerințelor specifice de urbanism, de amenajare a teritoriului sau privind calitatea în construcții ori celor privind protecția mediului, a sănătății sau a ordinii publice;

c) să existe acordul titularului dreptului de proprietate privată asupra imobilului afectat de a încheia un contract, prin care să se stabilească condițiile de exercitare a dreptului de acces pe proprietatea sa privată sau, în cazul refuzului, să existe o hotărâre judecătorească irevocabilă, care să țină loc de contract între părți.

Prevederile de mai sus se aplică și în cazul dreptului de acces în spațiile aflate în proprietate indiviză din clădirile cu mai multe locuințe, inclusiv în ceea ce privește fixarea rețelelor de comunicații electronice sau a unor elemente de infrastructură necesare susținerii acestora pe zidurile sau terasele acestor clădiri, caz în care se aplică, în mod corespunzător, prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare.

2. Necesitatea publicării Contractului standard de constituire a dreptului de servitute pentru realizarea accesului pe proprietatea privată.

Potrivit art. 13. alin. (1) din Legea nr. 154/2012, **titularii dreptului de acces pe proprietatea privată, își pot exercita dreptul de acces numai după încheierea unui contract, în formă autentică, cu titularul dreptului de proprietate sau de administrare asupra imobilului respectiv, cu asociația de proprietari (în cazul proprietății indivize din clădirile cu mai multe locuințe).**

În vederea exercitării dreptului de acces pe proprietatea privată, solicitantul se va adresa titularului dreptului de proprietate, respectiv asociației de proprietari, cu o solicitare de încheiere a unui contract, pe baza căreia părțile vor negocia condițiile contractuale.

În cazul exercitării dreptului de acces pe proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, contractul se poate încheia cu titularii dreptului de concesiune, de închiriere sau de folosință cu titlu gratuit, numai atunci când această posibilitate este prevăzută în mod expres prin actele prin care li s-a acordat dreptul de concesiune, închiriere sau folosință cu titlu gratuit.

Legea nr. 154/2012 introduce posibilitatea utilizării unei forme standard facultative pentru acest acord și anume, **Contractul standard de constituire a dreptului de servitute pentru realizarea accesului pe proprietatea privată**, prin care se stabilesc condițiile de exercitare a

² în conformitate cu definiția prevăzută la art. 2 alin. (1) litera b) din Legea nr. 154/2012, „*infrastructură – construcțiile amplasate pe, deasupra, în sau sub terenuri, clădiri sau alte structuri aflate pe proprietate publică sau privată, care pot fi utilizate pentru instalarea rețelelor de comunicații electronice, inclusiv canalele, conductele, stâlpii sau pilonii*”.

dreptului de acces (de către un furnizor de rețele publice de comunicații electronice), pe proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

În conformitate cu art. 13 alin. (10) al Legii nr. 154/2012, „*Contractul-standard de acces pe proprietatea privată în vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării rețelelor publice de comunicații electronice ori a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora se publică de către ANCOM, în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare³ a prezentei legi*”.

Contractul standard de constituire a dreptului de servitute pentru realizarea accesului pe proprietatea privată vine în sprijinul furnizorilor de rețele publice de comunicații electronice, prin structurarea și popularizarea drepturilor și obligațiilor acestora în ceea ce privește accesul pe proprietatea privată, constituind o garanție legală suplimentară în etapele de negociere a acordurilor cu titularii drepturilor de proprietate/folosință cu titlu gratuit/închiriere/concesiune sau administrare⁴ asupra imobilelor proprietate privată.

Referitor la **procedura pe care trebuie să o urmeze un furnizor de rețele publice de comunicații electronice** în cazul în care dorește să dobândească dreptul de acces asupra unui imobil proprietate privată, Legea nr. 154/2012 specifică pașii necesari pentru a se obține acordul din partea titularilor drepturilor de proprietate/folosință cu titlu gratuit/închiriere/concesiune sau administrare asupra imobilelor proprietate privată. De menționat este faptul că legea prevede că aceștia nu pot refuza accesul unui furnizor de rețele de comunicații electronice atât timp cât sunt îndeplinite condițiile prezentate la punctul 1.1., cu excepția existenței unor **motive temeinic justificate**⁵.

Concret, potrivit art. 12 alin. (1) și (2) din Legea nr. 154/2012, **în vederea exercitării dreptului de acces pe proprietatea privată**, furnizorul de rețele publice de comunicații electronice trebuie să transmită titularului dreptului de proprietate/folosință cu titlu gratuit/închiriere/concesiune sau de administrare, după caz, o solicitare privind încheierea unui contract, care să cuprindă cel puțin următoarele informații: datele de identificare și de contact ale solicitantului, elementele de rețea și de infrastructură ce urmează a fi amplasate pe respectiva proprietate, durata estimativă a lucrărilor și condițiile în care se vor realiza lucrările de întreținere și reparații ale elementelor de rețea și de infrastructură ce urmează a fi instalate.

În cazul în care contractul de acces pe proprietate nu se poate încheia **în termen de două luni** de la data primirii solicitării, ori în cazul refuzului de acordare a dreptului de acces, oricare dintre părți se poate adresa instanței competente, care poate pronunța o hotărâre care ține loc de contract între părți. Această hotărâre judecătorească poate fi atacată cu recurs.

3. Structura Contractului standard de constituire a dreptului de servitute pentru realizarea accesului pe proprietatea privată

Din punct de vedere al structurii, Contractul standard propus reflectă prevederile Legii nr. 154/2012 cu privire la condițiile de acces pe proprietatea privată și cuprinde părțile, obiectul contractului, drepturile și obligațiile părților implicate în contract, durata contractului și modalitățile de încetare a acestuia, tarife și modalități de plată, cesiunea drepturilor contractuale, forța majoră, notificări (modalitățile și termenele de informare între părți) și litigii.

³ 31 octombrie 2012.

⁴ Dreptul de administrare care face obiectul Contractului standard este cel prevăzut de *Cartea III: Despre bunuri, Titlul V: Administrarea bunurilor altuia* din Noul Cod Civil.

⁵ Art. 12. alin. (3) „*Atunci când sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art. 5 alin. (1), titularul dreptului de proprietate sau de administrare nu se poate opune exercitării dreptului de acces decât din motive temeinic justificate, chiar dacă există convenție contrară*”.

Părțile contractului sunt stabilite conform dispozițiilor Legii nr. 154/2012, acestea fiind, pe de o parte, titularii dreptului de proprietate/folosință cu titlu gratuit/închiriere/concesiune sau de administrare asupra imobilului, iar pe de altă parte, furnizorii de rețele publice de comunicații electronice.

Articolul 2, „Definiții” redă, din Legea nr. 154/2012 precum și din legislația în vigoare din domeniul comunicațiilor electronice, o serie de noțiuni importante la care se face referire în cuprinsul contractului.

Printre cele mai importante, noțiunea de **infrastructură** reunește generic, în conformitate cu prevederile Legii nr. 154/2012, „*construcțiile amplasate pe, deasupra, în sau sub terenuri, clădiri sau alte structuri aflate pe proprietate publică sau privată, care pot fi utilizate pentru instalarea rețelelor de comunicații electronice, inclusiv canalele, conductele, stâlpii sau pilonii*” (acele elemente de **infrastructură fizică**, menite să asigure susținerea elementelor de rețele de comunicații electronice, ca parte din infrastructura asociată acestor rețele; acestea includ, dar nu se limitează la clădirile și accesul în clădiri, cablajele din clădiri, turnurile și alte construcții-suport, canalizația, conductele, pilonii, gurile de vizitare și cabinetele).

Articolul 3, „Obiectul contractului” prezintă în detaliu **conținutul dreptului de acces** ce este conferit unui furnizor de rețele publice de comunicații electronice pentru a putea să instaleze, să întrețină, să înlocuiască sau să mute elemente de rețea și de infrastructură asociată respectivelor rețele de comunicații electronice.

Deși dispozițiile Legii nr. 154/2012 califică dreptul de acces ca fiind un drept de servitute, natura juridică a acestui drept, având în vedere doar dispozițiile noului Cod Civil, ar fi aceea a unei limitări legale a dreptului de proprietate privată asupra bunurilor imobile. Totuși, considerăm că dispozițiile Legii nr. 154/2012 au caracter de normă specială față de dispozițiile noului Cod Civil, instituindu-se astfel un drept de servitute legală având natura juridică a unui drept real. Acest drept **se exercită în condițiile legii și ale convenției părților, cu respectarea principiului minimelei atingeri aduse proprietății**, titularii drepturilor de proprietate/folosință cu titlu gratuit/închiriere/concesiune sau administrare neputându-se opune exercitării acestui drept decât din motive temeinic justificate.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 154/2012, acest drept face obiectul înscrierii în cartea funciară, prin urmare un aspect important îl reprezintă determinarea cu precizie a ariei/zonelor în cadrul imobilului unde se va exercita în concret dreptul de acces, acestea urmând a se evidenția cât mai clar în contract pentru a se evita apariția unor conflicte ulterioare.

Dreptul de acces acordat în acest sens poate să necesite completarea cu o serie de drepturi accesorii, precum dreptul de trecere, dreptul de a instala (poza/îngropa) un cablu de alimentare cu energie electrică, menite să asigure toate condițiile legale pentru construirea și operarea elementelor de rețea și/sau de infrastructură.

În cuprinsul acestui articol se va realiza o descriere generală a lucrărilor de instalare, întreținere, înlocuire sau mutare a elementelor de rețele publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora. De asemenea, vor fi precizate metodele de lucru ce urmează a fi utilizate (de exemplu, nivelare teren, săpare, forare, pozare cabluri, instalare suport echipamente, montare echipamente, reparații etc.) și condițiile efective, inclusiv termenul, în care titularul dreptului de acces poate realiza lucrări de instalare, întreținere, înlocuire sau mutare a rețelelor de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură, inclusiv lucrări de reparații cu caracter de urgență. În plus, se vor preciza utilajele care vor fi folosite pentru efectuarea lucrărilor de acces.

Crearea unui cadru contractual cât mai stabil, transparent și echitabil între Operator și Proprietar/Comodatar/Locatar/Concesionar/Administrator este o condiție necesară pentru creșterea

gradului de securizare a rețelelor de comunicații electronice, precum și pentru a se asigura o dezvoltare optimă a acestora pe termen lung.

În acest sens, **Articolul 4** cuprinde o serie de clauze contractuale ce stabilesc principalele **drepturi și obligații ale părților** contractante, aferente acordării, respectiv exercitării dreptului de acces. Respectiv clauze contractuale se vor particulariza și detalia, acolo unde este cazul, în urma negocierilor dintre părți.

Astfel, printre drepturile Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului se numără notificarea în avans cu două zile de către Operator cu privire la exercitarea dreptului de acces (excepție făcând situația în care sunt necesare lucrări de reparații cu caracter de urgență), încasarea tarifului datorat de Operator pentru exercitarea dreptului de acces, tarif ce include, acolo unde se impune și despăgubirea pentru prejudiciile cauzate de lucrările efectuate, dreptul de a-i fi readusă la starea inițială proprietatea afectată de realizarea lucrărilor de acces, sau de a-i fi compensate cheltuielile determinate de readucerea la starea inițială a proprietății afectate, iar în cazul în care dorește să efectueze diverse lucrări (de exemplu lucrări de reparații sau de construire), reșezarea de către Operator a elementelor de rețea de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură în cadrul aceleiași proprietăți.

În ceea ce privește **mutarea/reșezarea** elementelor de rețea și a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora menționate mai sus, aceasta se va realiza pe cheltuiala Operatorului în situația în care lucrările sunt efectuate de către Proprietar/Comodatar/Locatar/Concesionar/Administrator, respectiv pe cheltuiala unei terțe părți, în situația în care lucrările sunt efectuate de către aceasta.

În ceea ce privește obligațiile Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului, acesta are datoria de a asigura accesul Operatorului în zonele stabilite la art. 3 din contract, în termenul convenit cu acesta, inclusiv pentru situațiile generate de efectuarea unor lucrări de întreținere sau de reparații cu caracter de urgență și de a efectua reparațiile necesare asupra imobilului, în cazul în care acestea nu sunt cauzate de exercitarea dreptului de acces.

De asemenea, Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul are obligația de a semna Procesul verbal de începere a lucrărilor în care să fie menționate starea imobilului, dotările și utilitățile disponibile la momentul începerii lucrărilor, pentru a putea fi evaluate eventualele prejudicii cauzate prin efectuarea acestora și pentru a se evita litigiile ulterioare.

Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul are obligația de a respecta zona de protecție a rețelei Operatorului, așa cum este definită în contract, în scopul asigurării integrității acesteia.

În acest context, în conformitate cu prevederile legale, în contract se vor preciza și condițiile în care Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul ar putea să efectueze lucrări de reparații, întreținere sau modernizare a imobilului astfel încât afectarea funcționalității elementelor de rețea sau de infrastructură instalate de Operator să fie minimă.

În plus, Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul are obligația de a obține acordul Operatorului în cazul în care intenționează să instaleze în incinta imobilului echipamente tehnice care ar putea să perturbe funcționarea rețelei acestuia și de a-l despăgubi în cazul în care apar defecțiuni tehnice din culpa sa.

În cazul în care Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul intenționează să încheie un contract cu un alt furnizor de rețele publice de comunicații electronice care să aibă ca obiect accesul la același imobil, acesta trebuie să acorde și Operatorului eventualele condiții mai favorabile, inclusiv referitoare la tarif, în ceea ce privește exercitarea dreptului de acces pe proprietăți, stabilite în favoarea terțului furnizor de rețele publice de comunicații electronice.

Potrivit art. 13 alin. (9) din Legea nr. 154/2012, clauzele incluse în contracte care **interzic utilizarea partajată** a infrastructurii sau prevăd drepturi exclusive sau speciale cu privire la instalarea sau furnizarea de rețele de comunicații electronice pe un imobil proprietate privată **sunt nule de drept**.

În plus, Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul are obligația de a pune la dispoziția Operatorului toate documentele necesare pentru înscrierea contractului în cartea funciară a imobilului și pentru obținerea avizelor necesare în vederea efectuării lucrărilor, precum și a autorizației de construire, acolo unde se impune, în conformitate cu prevederile legale.

Potrivit art. 13 alin. (8) din același act normativ, Contractul de acces pe proprietatea privată, înscris în cartea funciară a imobilului pe care se exercită dreptul de acces, este opozabil oricărui titular al unui drept real asupra imobilului respectiv, deținătorului cu orice alt titlu, precum și dobânditorilor imobilului.

Pentru a crește gradul de certitudine a raportului juridic, Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul nu va pretinde niciun alt drept în legătură cu activitatea de afaceri a Operatorului, cu excepția tarifului datorat pentru exercitarea dreptului de acces și despăgubirile pentru prejudiciile materiale cauzate prin efectuarea lucrărilor, în situația în care acestea nu au fost prevăzute și luate în considerare la stabilirea tarifului de acces.

În ceea ce privește drepturile Operatorului, printre acestea se numără dreptul de acces pe proprietatea privată, în condițiile prevăzute în Legea nr. 154/2012 și în contract, dreptul de a încheia acorduri de utilizare partajată a infrastructurii cu alți furnizori de rețele publice de comunicații electronice sau dreptul de a se efectua lucrări în zona de protecție a rețelei sale doar în prezența reprezentanților săi.

În plus, în cazul în care nu există o soluție alternativă și cu respectarea prevederilor legale din domeniul protecției mediului, Operatorul are dreptul de a tăia arborii, arbuștii, precum și ramurile sau rădăcinile care îngreunează efectuarea lucrărilor de acces, după transmiterea unei notificări cu cel puțin două zile lucrătoare în avans Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului și cu acordarea unei juste despăgubiri, dacă în termen de 45 de zile de la data primirii solicitării inițiale din partea Operatorului, acesta nu efectuează aceste operațiuni.

De asemenea, în conformitate cu prevederile Legii nr. 154/2012, Operatorul are dreptul de a împuternici persoane care să efectueze lucrări de acces sau să desfășoare activități de studiu ori de proiectare în vederea efectuării acestor lucrări. Aceste persoane vor avea acces pe proprietatea respectivă în urma transmiterii unei notificări Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului, cu excepția situațiilor în care sunt necesare lucrări de reparații cu caracter de urgență.

De asemenea, în cazul în care se impune o modificare a arhitecturii rețelei Operatorului, iar păstrarea anumitor contracte de acces pe proprietatea privată nu se mai justifică, Operatorul poate să decidă rezilierea contractelor, anunțându-și intenția printr-o notificare prealabilă, așa cum s-a prevăzut în contract.

Printre obligațiile Operatorului, cele mai relevante sunt **respectarea condițiilor în care se poate exercita dreptul de acces**, a zonei de acces stabilită în contract, fără a afecta restul imobilului ca urmare a lucrărilor executate, precum și a termenelor și modalităților de efectuare a lucrărilor specificate în contract.

De asemenea, lucrările de acces pe proprietăți se vor efectua și cu respectarea prevederilor legale stabilite de art. 26 alin.(1) din Legea 154/2012.

În schimbul deținerii dreptului de acces, **Operatorul** va plăti **prețul sau tariful** datorat pentru exercitarea dreptului de acces, acesta reprezentând contravaloarea folosinței și despăgubirea pentru prejudiciile cauzate prin efectuarea lucrărilor.

Totodată, **Operatorul** trebuie să îndeplinească toate formalitățile necesare pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară a imobilului, precum și să suporte în întregime cheltuielile cu privire la instalarea, modificarea, operarea, întreținerea și repararea rețelelor publice de comunicații electronice sau elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora.

Potrivit art. 13 alin. (3) și (4) din Legea nr. 154/2012, în acordarea dreptului de acces, Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul trebuie să aplice principiul nediscriminării față de toți furnizorii de rețele de comunicații electronice, oferind aceleași condiții, inclusiv în ceea ce privește tariful, tuturor Operatorilor.

De asemenea, Operatorul are obligația de a readuce imobilul (zona asupra căreia și-a exercitat dreptul de acces) la starea inițială sau să despăgubească Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul pentru cheltuielile determinate de readucerea la starea inițială, conform condițiilor concrete stabilite în contract.