

**Sinteza observațiilor la
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**

Perioada de consultare a proiectului contractului standard de acces pe proprietatea privată în vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării rețelelor publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora, publicat pe pagina de internet a ANCOM la data de 20 martie 2013, s-a încheiat la data de 5 aprilie 2013.

Contractul standard de acces pe proprietatea privată elaborat de către ANCOM are caracter de recomandare și stabilește condițiile de exercitare a dreptului de acces, de către furnizorii de rețele publice de comunicații electronice, pe proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, a statului sau a unităților administrativ-teritoriale. Conform art. 13 alin. (10) din Legea nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice, ANCOM are obligația să publice acest contract în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a acestui act normativ, respectiv până la data de 30 aprilie 2013.

Chiar dacă proiectul contractului standard de acces pe proprietatea privată nu intră sub incidența dispozițiilor legale care obligă ANCOM la consultarea publică a proiectelor de măsuri care pot avea un impact semnificativ asupra piețelor relevante, totuși Autoritatea de reglementare a considerat necesară îndeplinirea acestei proceduri, în acest sens ANCOM publicând, pe pagina sa de internet, un material de sinteză a observațiilor primite, în care precizează și poziția sa față de aceste observații.

Astfel, observațiile și propunerile primite de ANCOM în cursul perioadei de consultare, cu privire la contractul standard de acces pe proprietatea privată în vederea instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării rețelelor publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora, se referă, în principal, la următoarele aspecte:

1. Natura juridică a dreptului de acces

Clarificarea naturii juridice a dreptului de acces, precum și modificarea titlaturii contractului de acces în sensul includerii unei referiri exprese la dreptul de servitute, sau includerea în contract a unei definiții a dreptului de acces care să facă referire la dreptul de servitute menționat în Anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, sunt observații formulate de unii dintre respondenți.

Conform dispozițiilor art. 755 alin. (1) din noul Cod Civil, dreptul de servitute este definit ca fiind „sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar.”

Din această definiție rezultă că servitutea presupune două imobile care aparțin la doi proprietari diferiți, imobilul în favoarea căruia se instituie servitutea fiind denumit fond dominant, iar imobilul asupra căruia grevează această sarcină numindu-se fond aservit.

Alături de această caracteristică, în literatura de specialitate se mai menționează că dreptul de servitute este un drept real accesoriu al fondului dominant și o sarcină care urmează fondul aservit în mâinile oricărui dobânditor (sub condiția respectării formalităților de publicitate imobiliară), fiind în același timp un drept perpetuu și indivizibil.

Totodată, conform art. 756 din noul Cod Civil *„Servitutea se poate constitui în temeiul unui act juridic ori prin uzucapiune, dispozițiile în materie de carte funciară rămânând aplicabile.”*

Convenția de constituire a servituții trebuie încheiată în formă autentică sub sancțiunea nulității absolute, deoarece servitutea fiind un drept real imobiliar, este supusă înscrierii în cartea funciară, prevederile art. 1244 din noul Cod Civil stabilind că *„În afara altor cazuri prevăzute de lege, trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară.”*

Plecând de la aceste prevederi ale dreptului comun în materia servituțiilor, constatăm că prevederile art. 3 alin. (3) din Legea nr. 154/2012 stabilesc că *„(3) Dreptul de acces pe proprietăți prevăzut la alin. (1) și (2) asupra unor imobile proprietate publică sau privată este un drept de servitute, care se exercită în condițiile legii, cu respectarea principiului minimei atingeri aduse proprietății.”*

Totodată, conform art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 154/2012, accesul pe proprietăți este definit ca fiind *„accesul pe, deasupra, în sau sub imobile aflate în proprietate publică ori privată, după caz, în scopul instalării, întreținerii, înlocuirii și mutării rețelelor de comunicații electronice sau elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora”*. La rândul lor, elementele de infrastructură sunt *„construcțiile amplasate pe, deasupra, în sau sub terenuri, clădiri ori alte structuri aflate pe proprietate publică sau privată, care pot fi utilizate pentru instalarea rețelelor de comunicații electronice, inclusiv canalele, conductele, stâlpii sau pilonii”*.

De asemenea, potrivit art. 13 alin. (1) din același act normativ *„(1) Titularii dreptului instituit în condițiile art. 4 sau 5, cu excepția cazului prevăzut la art. 8 alin. (8), își pot exercita dreptul de acces numai după încheierea unui contract, în formă autentică, cu titularul dreptului de proprietate ori de administrare asupra imobilului respectiv sau, în cazul imobilelor proprietate publică, cu titularul dreptului de administrare, după caz, prin care se stabilesc condițiile de exercitare a acestui drept, iar în cazul prevăzut la art. 5 alin. (2), cu asociația de proprietari.”* Nu în ultimul rând, dispozițiile art. 13 alin. (8) prevăd că acest contract *„încheiat în condițiile prezentului articol, 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.”*

Raportând aceste prevederi ale Legii nr. 154/2012 la definiția și caracteristicile dreptului de servitute așa cum este reglementat acesta de dispozițiile noului Cod Civil, se observă că particularitățile determinate de obiectul și cauza specifice dreptului de acces stabilit în favoarea furnizorilor de rețele publice de comunicații electronice, respectiv accesul în scopul instalării, întreținerii, înlocuirii și mutării rețelelor publice de comunicații electronice sau elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora, nu permit calificarea acestui drept ca drept de servitute, așa cum acesta este definit de dreptul comun în materie, respectiv noul Cod Civil. Urmând doar prevederile noului Cod Civil am putea include dreptul de acces reglementat de dispozițiile Legii nr. 154/2012 în categoria mai largă a limitărilor legale ale exercitării dreptului de proprietate privată, prevăzute de dispozițiile art. 556 alin. (2) din noul Codul Civil care dispun că *„(2) Prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate”* și de art. 602 alin. (1) din același act normativ, care menționează că *„Legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate fie în interes public, fie în interes privat.”*

Cu toate acestea, considerăm că dispozițiile Codului Civil au caracter de normă generală și în materia servituților, legiuitorul putând deroga de la aceste prevederi prin lege specială. În această materie, a drepturilor reale, chiar dispozițiile art. 551 pct. 11 din noul Cod Civil prevăd că *„Sunt drepturi reale: [...] 11. alte drepturi cărora legea le recunoaște acest caracter”*.

În consecință, dispozițiile din Legea nr. 154/2012 menționate mai sus, au caracter de normă specială față de dispozițiile noului Cod Civil, instituindu-se un drept de servitute legală având natura juridică a unui drept real, soluție întemeiată pe caracterul de utilitate publică a rețelelor de comunicații electronice. De altfel, legiuitorul a optat pentru o reglementare asemănătoare și în cazul altor rețele de utilități, cum sunt cele care fac obiectul de reglementare al Legii nr. 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale.

Conținutul specific al acestui drept este predeterminat de dispozițiile Legii nr. 154/2012, acesta constând în accesul pe, deasupra, în sau sub imobile aflate în proprietate publică ori privată, după caz, în scopul instalării, întreținerii, înlocuirii și mutării rețelelor publice de comunicații electronice sau elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora. Prin urmare, servitutea legală de acces instituie în favoarea furnizorilor de rețele publice de comunicații electronice un drept de a instala, întreține, înlocui și muta rețelele de comunicații electronice sau elementele de infrastructură asupra imobilelor proprietate publică sau privată, cu respectarea condițiilor stabilite de lege.

Dincolo de acest conținut stabilit în mod expres de dispozițiile Legii nr. 154/2012, subliniem că dreptul de servitute instituit de acest act normativ, ca de altfel orice drept de servitute constituit potrivit dreptului comun, include și atributul posesiei cât și cel al folosinței asupra părții din imobil ce face obiectul dreptului de acces, dar numai pentru furnizorul care este titularul acestui drept. De asemenea, servitutea principală, respectiv dreptul de acces, include și orice accesorii cum ar fi servitutea de trecere sau de alimentare cu energie electrică.

Desigur, exercitarea dreptului de servitute se realizează cu respectarea limitelor materiale și juridice determinate de lege și de acordul părților. Având în vedere că stabilirea unui drept de servitute implică corelativ o restrângere a dreptului de proprietate sau a celorlalte drepturi constituite asupra imobilului care face obiectul dreptului de acces, legea prevede și anumite garanții în vederea prevenirii situațiilor în care sarcinile stabilite asupra fondului supus accesului ar conduce la o restrângere excesivă, disproporționată a drepturilor existente asupra acestui imobil. Astfel, referindu-se la condițiile în care se poate exercita accesul pe proprietatea privată, art. 5 alin. (1) lit. a) dispune că *„a) dreptul de folosință asupra imobilelor în cauză nu ar fi afectat sau ar fi afectat într-o măsură nesemnificativă prin efectuarea acestor lucrări [...]”*. Prin urmare, dreptul de acces al furnizorilor există doar dacă constituirea servituții nu ar afecta într-o măsură semnificativă folosința bunului imobil asupra căruia se constituie servitutea. Determinarea concretă a măsurii în care un anumit drept de acces afectează folosința unui imobil se poate realiza doar de la caz la caz, prin analiza împrejurărilor specifice existente. Totuși, se poate afirma cu suficientă certitudine că în ipoteza afectării unei suprafețe întinse din imobilul pe care se dorește realizarea accesului, prin raportare la suprafața totală a aceluși imobil, condiția afectării nesemnificative a dreptului de folosință nu poate fi considerată ca fiind îndeplinită.

În legătură cu necesitatea modificării denumirii formei contractuale propuse de ANCOM în vederea înlesnirii emiterii autorizației de construire conform prevederilor Legii nr. 50/1991, precizăm că denumirea propusă este cea menționată de textul art. 13 alin. (10) din Legea nr. 154/2012. Însă, având în vedere că dreptul de acces are natura juridică a unui drept de servitute, precizare care se regăsește inclusiv la art. 3.2. din proiectul de contract, considerăm că denumirea propusă poate fi completată cu o menționare expresă a dreptului de servitute, contractul urmând a purta titlul de ***„Contract 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”***.

2. Obiectul contractului

Se solicită modificarea art. 3.3. prin menționarea acordării accesului de la data Procesului verbal de începere a lucrărilor.

ANCOM consideră că furnizorii de rețele publice de comunicații electronice, prin persoanele împuternicite de către aceștia, ar trebui să beneficieze de acces pe proprietatea privată înainte de data semnării Procesului verbal de începere a lucrărilor, în vederea desfășurării activităților de studiu (de ex. studiul geotehnic) ori de proiectare în vederea executării lucrărilor prevăzute în contract. Din acest motiv, Autoritatea propune menținerea art. 3.3. în forma sa actuală.

Același respondent solicită eliminarea art. 3.6. - 3.9., considerând că detalierea lucrărilor de instalare, întreținere, înlocuire sau mutare a elementelor de rețele publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora, a termenului în care titularul dreptului de acces poate realiza aceste lucrări, inclusiv a lucrărilor de întreținere și reparații, precum și a metodelor de lucru și a utilajelor ce vor fi utilizate, nu se poate face înainte de expertiza tehnică realizată în cadrul procesului de autorizare. Un alt respondent solicită menționarea faptului că enumerarea utilajelor ce vor fi folosite pentru executarea lucrărilor de acces este exemplificativă, nu limitativă.

ANCOM consideră că la momentul alegerii unui imobil în scopul instalării, întreținerii, înlocuirii sau mutării rețelelor publice de comunicații electronice sau elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora pe, deasupra, în sau sub acesta, furnizorul de rețele publice de comunicații electronice își planifică lucrările de acces necesare, astfel încât precizarea în cadrul contractului standard de acces pe proprietatea privată a acestor lucrări, împreună cu termenul în care vor fi executate, precum și cu metodele de lucru și utilajele ce vor fi folosite nu constituie o problemă pentru operatorul respectiv. Autoritatea este de părere că la momentul semnării contractului, Proprietarul Comodatului/Locatarul/Concesionarul/Administratorul trebuie să fie informat în ceea ce privește lucrările care se vor desfășura pe proprietatea lui și condițiile efective în care Operatorul poate realiza aceste lucrări, pentru a putea lua o decizie informată în ceea ce privește acordarea dreptului de acces. Crearea unui cadru contractual transparent și echitabil între Operator și Proprietar Comodatar/Locatar/Concesionar/Administrator este în interesul ambelor părți, prevenind litigiile ulterioare și crescând gradul de securizare a rețelelor de comunicații electronice pe termen lung. Prin urmare, Autoritatea propune menținerea art. 3.6. - 3.9. în forma lor actuală.

3. Drepturile și obligațiile Părților

Se solicită completarea art. 4.1. lit. a) și b) din Contractul standard de acces pe proprietatea privată, astfel încât să fie menționat explicit faptul că despăgubirile se datorează doar în măsura în care se produc prejudicii, iar readucerea în starea inițială a proprietății afectate de realizarea lucrărilor de acces pe proprietăți poate fi solicitată doar la încetarea contractului.

ANCOM este de acord cu observația privind circumstanțierea despăgubirilor doar la ipoteza menționată de respondent, urmând ca în contract să fie inclusă mențiunea „*în măsura în care se produc prejudicii prin efectuarea lucrărilor*”. În legătură cu readucerea în starea inițială a proprietății afectate, considerăm că această operațiune trebuie realizată în cel mai scurt timp după efectuarea lucrărilor de acces, nu la încetarea contractului. Desigur, pentru acele daune care pot fi reparate doar la dezafectarea rețelelor, obligația de repunere în starea inițială se va executa doar la acel moment. Totodată, subliniem că repararea în natură a prejudiciilor aduse ca urmare a exercitării dreptului de acces, în măsura în care nu există alte prejudicii, pune Operatorul în situația de a nu mai plăti despăgubirile amintite mai sus, accesul neproducând astfel daune respectivei proprietăți.

Clarificarea părții implicate în contract care trebuie notificată conform art. 4.1. lit. c) și d), având în vedere că prevederile se referă la drepturile Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului.

Dreptul de folosință asupra imobilului care face obiectul dreptului de acces poate fi exercitat direct de către proprietar/comodatar/locatar/concesionar/administrator sau de o altă persoană care, cu orice titlu, poate exercita folosința asupra aceluși bun imobil. A menționa doar posibilitatea de a notifica personal proprietarul/comodatarul/locatarul/concesionarul/administratorul ar presupune unele inconveniente de ordin practic evidente pentru titularul dreptului de acces, în ipoteza în care nu aceste persoane exercită direct folosința asupra bunului supus accesului. Prin urmare, în cadrul contractului părțile pot stabili ca notificările ce fac obiectul art. 4.1. lit. c) și d) să se realizeze prin intermediul persoanei care exercită dreptul de folosință asupra imobilului.

Subliniem că forma contractuală propusă poate fi adaptată în funcție de circumstanțele concrete în care se realizează accesul, părțile, de comun acord, fiind libere să decidă în ce măsură vor utiliza formatul standard propus de ANCOM.

Completarea art. 4.1. lit. f) din Contractul standard de acces pe proprietatea privată astfel încât, în cazul în care este necesară mutarea în cadrul aceleiași proprietăți a elementelor de rețea de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acestora, aceasta să se facă pe cheltuiala Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/ Administratorului.

ANCOM menționează că prevederile art. 4.1. lit. f) din Contractul standard de acces pe proprietatea privată transpun dispozițiile art. 19 din Legea 154/2012, care prevăd că titularul dreptului de acces are obligația de a reșeza elementele rețelelor de comunicații electronice și elementele de infrastructură necesare susținerii acestora, pe cheltuiala proprie, dacă această reșezare este necesară pentru construcția de clădiri sau pentru efectuarea de lucrări de către Proprietar/Comodatar/Locatar/Concesionar/Administrator, respectiv pe cheltuiala unei terțe părți, în situația în care lucrările sunt efectuate de către aceasta. Condițiile în care se realizează această reșezare se stabilesc prin contractul încheiat între părți, sau prin hotărâre judecătorească. Prin urmare, Autoritatea nu poate da curs propunerii formulate de respondent.

Un respondent solicită ca Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul să plătească contravaloarea îmbunătățirilor aduse imobilului de către Operator, care trec în proprietatea celui dintâi la încetarea contractului, potrivit prevederilor art. 4.1. lit. g).

ANCOM nu este de acord cu modificarea solicitată, deoarece îmbunătățirile aduse imobilului în perioada de derulare a contractului sunt făcute de Operator pentru buna funcționare a rețelei publice de comunicații electronice proprii. Totodată, cheltuielile legate de exercitarea dreptului de acces cad exclusiv în sarcina Operatorului, prin urmare a-l obliga pe Proprietar/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul să acopere, la încetarea contractului, unele din aceste cheltuieli este evident injust. În procesul de negociere a tarifului de acces, Operatorul poate prezenta titularului dreptului de proprietate/de folosință cu titlu gratuit/de închiriere/de concesiune sau de administrare asupra imobilului îmbunătățirile pe care intenționează să le aducă terenului și, în măsura în care acesta este de acord, se pot lua în considerare la stabilirea tarifului de acces, cu detalierea acestor îmbunătățiri la capitolul referitor la obligațiile Operatorului. Desigur, în anumite cazuri, ca de pildă culpa Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului care determină încetarea contractului, se poate pune în discuție, pe temeiul dreptului comun, plata anumitor despăgubiri inclusiv pentru sporirea valorii bunului imobil prin îmbunătățirile aduse de Operator acestuia, dar, așa cum am precizat, forma contractuală publicată de ANCOM nu își propune să aibă în vedere multitudinea de situații care pot apărea în practică, aceasta urmărind exclusiv să

detalieze clauzele minimale pe care Legea nr. 154/2012 le prevede drept conținut al unui contract de acces pe proprietatea privată.

Completarea prevederilor referitoare la obligațiile Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului, astfel: la art. 4.2. lit. a) punctul iii, să se specifice că la data încheierii contractului sau într-un termen stabilit prin Contract, acesta va pune la dispoziția Operatorului toate informațiile necesare legate de existența unor eventuale restricții asupra utilizării imobilului, la art. 4.2. lit. d) să se precizeze că este vorba despre reparațiile asupra imobilului care ar putea afecta bunurile aparținând Operatorului sau exercitarea dreptului de acces al acestuia în imobil, cu excepția celor care cad în sarcina Operatorului și la art. 4.2. lit. i), care prevede obligația Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului de a despăgubi Operatorul în cazul în care, în exploatarea elementelor de rețele publice de comunicații electronice sau de infrastructură asociată, apar defecțiuni tehnice din culpa celui dintâi, să fie completat cu situația în care culpa se datorează altor persoane în legătură cu proprietarul (de exemplu chiriași, angajați etc.)

Din modul de redactare al art. 4.2. lit. a) punctul iii din propunerea de contract, rezultă că Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul va pune la dispoziția Operatorului informațiile la data încheierii contractului sau cel mult la data la care vor fi solicitate de acesta, astfel încât nu considerăm necesară inserarea unor condiții suplimentare.

Completarea propusă pentru textul art. 4.2. lit. d) nu este utilă având în vedere că formularea propusă include și ipoteza menționată de respondent.

În legătură cu răspunderea pentru defecțiunile tehnice cauzate din culpa Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului, subliniem că regulile răspunderii civile delictuale sunt prevăzute de art. 1349 - 1395 din noul Cod Civil, reguli care se vor aplica și ipotezei menționate de respondent. Desigur, respondentul poate include în contractele pe care le va încheia în vederea exercitării dreptului de acces, orice clauză pe care o consideră necesară, demersul ANCOM de a publica un contract standard neavând intenția de a se substitui expertizei juridice de care trebuie să beneficieze orice operator pentru a-și apăra drepturile și interesele sale legitime.

Se solicită modificarea art. 4.2. lit. b) astfel încât operațiunea de tăiere a arborilor, arbuștilor, a ramurilor sau a rădăcinilor care îngreunează efectuarea lucrărilor de acces să se facă pe cheltuiala Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului.

ANCOM menționează că art. 4.2. lit. b) transpune prevederile art. 18 alin. (1) din Legea nr. 154/2012, care dispun ca aceste lucrări să se realizeze pe cheltuiala solicitantului și cu acordarea unei despăgubiri, solicitant fiind, potrivit acestui text legal, titularul dreptului de acces, și nu Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul. Prin urmare, Autoritatea nu poate accepta această propunere.

Un respondent solicită completarea art. 4.2. lit. j) astfel încât, în cazul în care se impune efectuarea unor lucrări de întreținere sau de reparații cu caracter de urgență pentru prevenirea sau înlăturarea consecințelor generate de producerea unei calamități naturale ori a unui sinistru deosebit de grav sau a unor lucrări de întreținere sau de reparații impuse de asigurarea continuității furnizării rețelelor și serviciilor de comunicații electronice, proprietarul/comodatarul/locatarul/concesionarul/administratorul să permită de îndată accesul persoanelor împuternicite de Operator să realizeze respectivele lucrări. Totodată, se solicită definirea termenilor de „sinistru” sau „calamitate”.

Analizând propunerea în contextul prevederilor art. 15 alin. (5) din Legea nr. 154/2012, care dispun că accesul Operatorului în situațiile excepționale mai sus amintite se realizează pe baza unei

notificări, considerăm că formularea care respectă această prevedere legală ar fi „ în cel mai scurt timp”. Totodată, termenii de sinistru sau calamitate sunt definiți în alte acte normative, ei urmând a avea același înțeles și în cazul contractului de acces.

Completarea dispozițiilor art. 4.2. lit. m) în sensul ca părțile să ia de comun acord decizia cu privire la noul amplasament și suportarea cheltuielilor privind reamplasarea rețelelor.

ANCOM este de acord că decizia cu privire la noul amplasament al rețelei publice de comunicații electronice trebuie să fie luată în urma consultării Operatorului și a operat completarea în Contractul standard de acces pe proprietatea privată. În ceea ce privește suportarea cheltuielilor ocazionate de reamplasarea rețelei publice de comunicații electronice, după cum am menționat în răspunsul la o observație anterioară, ANCOM reiterează că aceasta este în sarcina Operatorului, în situația în care această reșezare este necesară pentru construcția de clădiri sau pentru efectuarea de lucrări de către Proprietar/Comodatar/Locatar/Concesionar/Administrator, respectiv în sarcina unei terțe părți, în situația în care lucrările sunt efectuate de către aceasta, potrivit dispozițiilor art. 19 din Legea nr. 154/2012. Subliniem că părțile pot deroga de la această prevedere legală, în ipoteza în care proprietarul/comodatarul/locatarul/concesionarul/administratorul își asumă obligația de a suporta el aceste cheltuieli, dar, așa cum am precizat și mai sus, forma contractuală propusă de ANCOM are în vedere prevederile Legii nr. 154/2012 și nu ipotezele derogatorii pe care părțile sunt libere să le convină.

Se solicită completarea prevederilor referitoare la obligațiile Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului, acesta urmând să facă toate demersurile necesare în vederea restricționării accesului persoanelor străine la rețeaua de comunicații electronice sau la alte bunuri aparținând Operatorului și să îl anunțe în cel mai scurt timp în legătură cu producerea unui incident în care au fost implicate bunurile acestuia.

Considerăm că instituirea acestor obligații excede sferei dreptului de acces, astfel cum acesta a fost reglementat de prevederile Legii nr. 154/2012. Desigur, pe temeiul libertății contractuale părțile pot include și asemenea clauze în contractul de acces.

Completarea prevederilor referitoare la obligațiile Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului, cu obligația corelativă dreptului Operatorului prevăzut la art. 4.3. lit. e), care stabilește că acesta are dreptul să solicite ca lucrările efectuate în zona de protecție a rețelei sale să se realizeze în prezența reprezentanților săi.

ANCOM este de acord cu propunerea formulată de respondent, textul fiind completat în consecință.

Un respondent solicită completarea Contractului standard de acces cu prevederi referitoare la obligația Operatorului de a face cunoscute Proprietarului/Administratorului normele și standardele tehnice aplicabile echipamentelor instalate pe, deasupra, în sau sub imobilul care face obiectul contractului, respectiv cu obligația administratorului, în cazul imobilelor cu spații aflate în proprietate indiviză, de a face cunoscute aceste norme și standarde tehnice proprietarilor/locatarilor, în vederea respectării lor.

ANCOM consideră că prevederile art 4.2. lit. f) și i), referitoare la obligația Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului de a nu instala echipamente tehnice care ar putea să afecteze buna funcționare a rețelei Operatorului, fără acordul scris al acestuia, respectiv de a-l despăgubi pe Operator în cazul în care, în exploatarea elementelor de rețele publice de comunicații electronice sau de infrastructură asociată apar defecțiuni tehnice din culpa Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului, sunt suficiente

pentru a adresa problemele legate de perturbarea bunei funcționări a rețelei Operatorului de către Proprietar/Comodatar/Locatar/Concesionar/Administrator și prin urmare, nu consideră necesară completarea propusă de respondent.

Se solicită modificarea art. 4.3. lit. a) astfel încât acesta să prevadă că Operatorul beneficiază de dreptul de acces în imobilul menționat la art. 3.1. și să se elimine referirea expresă la legea nr. 154/2012.

Regimul juridic al dreptului de acces este cel reglementat de dispozițiile Legii nr. 154/2012, prin urmare considerăm necesară menționarea acestui act normativ.

Completarea articolului 4.3. lit. h) cu dreptul Operatorului de a efectua lucrările de reabilitare a rețelei de comunicații electronice sau a infrastructurii necesare susținerii acesteia pe cheltuiala Proprietarului, în cazul în care defecțiunile se datorează culpei acestuia din urmă.

Conform art. 4.2. lit. i), Proprietarul/Comodatarul/Locatarul/Concesionarul/Administratorul are obligația să despăgubească Operatorul în cazul în care apar defecțiuni tehnice din culpa sa. Prin urmare nu vedem necesară completarea propusă.

Un respondent solicită eliminarea art. 4.4. lit. a), care prevede că Operatorul poartă răspunderea pentru toate pagubele produse imobilului, din culpa sa, pe întreaga perioadă contractuală, deoarece se consideră că prevederea are un conținut abuziv, neputând fi reținută o culpă a Operatorului pentru toate pagubele produse imobilului pe perioada contractuală. De asemenea, respondentul solicită crearea unui capitol în care să fie reglementată culpa părților pentru faptele produse în baza Contractului standard de acces.

Articolul la care se referă propunerea respondentului nu are ca obiect totalitatea pagubelor produse imobilului pe care s-a realizat accesul, indiferent de persoana responsabilă pentru producerea acestora, ci doar pagubele produse din culpa Operatorului, numai pentru acestea fiind antrenată răspunderea acestuia. Prin urmare, dispoziția nu este abuzivă ea fiind întemeiată pe prevederile Legii nr. 154/2012. Având în vedere întinderea redusă a clauzelor care prevăd culpa părților nu considerăm necesară realizarea unui capitol distinct care să trateze aceste aspecte.

Se solicită menționarea la art. 4.4. lit. g), care prevede ca Operatorul are obligația să suporte în întregime cheltuielile de instalare, modificare, operare, întreținere și reparare a rețelei publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acesteia, a situației în care lucrările sunt datorate culpei Proprietarului sau solicitării unui proprietar/locatar, în cazul imobilelor aflate în proprietate indiviză.

Analizând propunerea respondentului nu înțelegem cum instalarea, modificarea sau întreținerea unei rețele publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură necesare susținerii acesteia s-ar realiza din culpa Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/

Administratorului. Pentru ipoteza reparării, respectiv a mutării rețelelor sau a elementelor de infrastructură sunt prevăzute dispoziții exprese în acest sens. Așa cum am mai subliniat, cheltuielile legate de exercitarea dreptului de acces cad exclusiv în sarcina Operatorului, solicitarea care ar privi instalarea, modificarea sau repararea unei rețele de comunicații electronice neputând fi considerată culpă a Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului.

Modificarea art. 4.4. lit. l) din Contractul standard de acces pe proprietatea privată astfel încât acesta să prevadă limitarea la minimul posibil a afectării dreptului de folosință asupra imobilului în cauză.

ANCOM menționează că art. 4.4. lit. l) din Contractul standard de acces pe proprietăți transpune prevederile art. 5 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 154/2012, care reprezintă una dintre

condițiile cumulative necesar a fi îndeplinite pentru ca furnizorii de rețele publice de comunicații electronice să beneficieze de dreptul de acces pe proprietatea privată. Prin urmare, considerăm că formularea propusă trebuie menținută și în forma finală a contractului.

Eliminarea prevederilor referitoare la obligația Operatorului de a înscrie Contractul în cartea funciară a imobilului asupra căruia se exercită dreptul de acces și menționarea acestora ca drept al Operatorului.

Conform prevederilor art. 885 alin. (1) din noul Cod Civil și ale art. 56 din Legea nr. 71/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară. Înscrierea în cartea funciară va dobândi caracter constitutiv după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, până la acea dată înscrierea având doar caracter de opozabilitate. Totodată, având în vedere că potrivit reglementărilor în vigoare notarii publici au obligația să realizeze formalitățile de publicitate imobiliară, textul proiectului de contract a fost reformulat în sensul în care Operatorul suportă doar costurile acestor formalități.

Includerea în forma contractuală supusă consultării a prevederilor Legii nr. 154/2012 referitoare la aplicarea principiului nediscriminării între furnizorii de rețele publice de comunicații electronice în ceea ce privește condițiile oferite prin contractul de acces, respectiv a celor privind nulitatea clauzelor care interzic utilizarea partajată a infrastructurii, precum și a prevederilor referitoare la nulitatea clauzelor din contract care prevăd drepturi exclusive sau speciale cu privire la instalarea sau furnizarea de rețele publice de comunicații electronice pe un imobil proprietate privată.

ANCOM precizează că aplicarea principiului nediscriminării între furnizorii de rețele publice de comunicații electronice, prevăzută la art. 13 alin. (3) și (4) din Legea 154/2012 se regăsește în Contractul standard de acces pe proprietatea privată la art. 4.2. lit. k): *proprietarul/comodatarul/locatarul/concesionarul/administratorul are obligația „să acorde și Operatorului eventualele condiții mai favorabile, inclusiv referitoare la tarif, în ceea ce privește exercitarea dreptului de acces pe proprietăți, stabilite de proprietar/comodatar/locatar/concesionar/administrator în favoarea unor terți furnizori de rețele publice de comunicații electronice prin contractele încheiate cu aceștia;”*. De asemenea, în ceea ce privește utilizarea partajată a infrastructurii, la art. 4.3. lit. d) este prevăzut dreptul Operatorului de a încheia acorduri de utilizare partajată a infrastructurii cu alți furnizori de rețele publice de comunicații electronice. În ceea ce privește menționarea nulității clauzelor care prevăd drepturi exclusive sau speciale cu privire la instalarea sau furnizarea de rețele de comunicații electronice, subliniem că această prevedere imperativă a legii obligă fără a fi necesară includerea ei expresă în contract.

Un respondent solicită completarea contractului standard de acces pe proprietatea privată cu prevederi care să aibă ca obiect aspecte concrete legate de aplicarea principiului nediscriminării între furnizorii de rețele publice de comunicații electronice, cum ar fi: modalitatea de verificare a respectării principiului nediscriminării, data de la care proprietarul va acorda Operatorului condițiile mai favorabile oferite unui terț furnizor de rețele publice de comunicații electronice prin contractul încheiat cu acesta, posibilitatea solicitării retroactive a sumelor plătite în plus de Operator în condițiile în care Proprietarul a oferit un tarif mai mic unui terț furnizor de rețele publice de comunicații electronice. De asemenea, un alt respondent solicită modificarea art. 4.2. lit. k) astfel încât acesta să prevadă obligația proprietarului de a notifica Operatorul în termen de două zile despre condițiile mai favorabile oferite altor furnizori de rețele publice de comunicații electronice, inclusiv condițiile oferite furnizorilor cu care nu are încheiat un contract de acces.

După cum am menționat mai sus proiectul de contract supus consultării prevede obligația Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului de a nu discrimina între Operatorii de rețele cu care se află în relații contractuale. Prin urmare, persoana cu care Operatorul încheie contractul de acces este obligată să stabilească condiții la fel de favorabile, când dreptul de acces se realizează în circumstanțe similare.

În legătură cu instrumentele concrete puse la dispoziția Operatorului în vederea cunoașterii altor drepturi de acces exercitate pe un anumit imobil proprietate privată, precizăm că dispozițiile Legii nr. 154/2012 nu reglementează aceste aspecte. Prin urmare, contractul standard neavând caracter normativ, ci doar unul de recomandare, nu poate impune anumite soluții. În cazul în care, cu rea-credință debitorul obligației de nediscriminare nu își respectă obligația asumată, atunci Operatorul poate angaja răspunderea contractuală a acestuia. Pe de altă parte, stabilirea în sarcina Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului a unei obligații de informare într-un anumit termen ni se pare excesivă, având în vedere că în majoritatea cazurilor aceste persoane nu acționează în calitate de profesioniști. Dimpotrivă, pare mai realistă o atitudine diligentă din partea Operatorului, care aflând de exercitarea unui alt drept de acces, îi poate solicita Proprietarului/Comodatarului/Locatarului/Concesionarului/Administratorului informații în legătură cu respectarea obligației de nediscriminare.

4. Intrarea în vigoare. Durata. Modificarea și încetarea Contractului

Se solicită inserarea unei clauze de prelungire automată a contractului de acces. De asemenea se propune ca dreptul de servitute să fie instituit pe toată durata de existență a rețelelor de comunicații electronice, fiind propusă și modificarea art. 3.3. astfel încât să fie precizată durata pentru care se acordă dreptul de acces.

În principiu dreptul de servitute este un drept perpetuu, dreptul de acces urmând a subzista pe toată durata de existență a rețelei publice de comunicații electronice sau a elementelor de infrastructură instalate. Cu toate acestea, dreptul poate fi afectat de un termen dar, având în vedere că una dintre cauzele de stingere a servituților este împlinirea termenului până la care au fost constituite, considerăm că stipularea unei clauze de prelungire automată este lipsită de efecte fără efectuarea formalităților de carte funciară.

Prevederile proiectului de contract prevăd alternativ două situații, respectiv constituirea dreptului de acces pe toată durata de existență a rețelei sau constituirea acestuia pe o perioadă determinată. Cele două soluții nu pot fi utilizate împreună. În practică, părțile trebuie să aleagă una dintre cele două soluții, ele neputând fi implementate simultan.

Totodată, dreptul de acces se constituie, în principiu pe toată durata contractului. Desigur în măsura în care, în urma negocierilor, se agreează ca dreptul de servitute care face obiectul contractului să fie instituit pe o durată mai mică decât durata contractului, art. 3.3. poate fi modificat astfel încât să reflecte voința părților contractante.

În ceea ce privește cazul în care dreptul de acces este acordat pe perioadă nedeterminată, potrivit art. 5.3., un respondent menționează că sunt aplicabile dispozițiile art. 1277 din Codul Civil cu privire la posibilitatea denunțării contractului încheiat pe perioadă nedeterminată de către oricare dintre părți, cu respectarea unui termen rezonabil de preaviz. De asemenea, același respondent propune menționarea la art. 5.6. a faptului că Operatorul nu va fi obligat la plata unor despăgubiri, ca urmare a denunțării unilaterale a contractului. În plus, acesta consideră că, în cazul clauzelor neuzuale din Contractul standard de acces pe proprietatea privată, cum ar fi denunțarea unilaterală a contractului, trebuie menționată acceptarea expresă a acestor clauze de către părțile contractante, conform dispozițiilor art. 1203 din Codul Civil.

Conform dispozițiilor art. 770 din Codul Civil una dintre cauzele de stingere a servituțiilor este renunțarea proprietarului fondului dominant. Prin urmare, Operatorul poate renunța oricând la contractul de acces, dispozițiile din contract nefiind decât detalieri ale acestui drept. Totodată, conform art. 885 alin. (2) din noul Cod Civil „Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial. Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică.” Prin urmare, în cazul drepturilor reale, drepturile se sting doar cu consimțământul titularului.

În legătură cu aplicabilitatea dispozițiilor art. 1203 din Codul Civil precizăm că prezentul contract nu poate fi considerat ca fiind încheiat fără să fi fost negociat, fiind un contract autentic încheiat în fața notarului public, clauzele putând și trebuind să fie adaptate în funcție de circumstanțele concrete în care se realizează accesul.

5. Tarifare

Se solicită eliminarea art. 6.2., respondentul considerând că acesta este în contradicție cu art. 4.1. lit. a) care prevede că tariful datorat pentru exercitarea dreptului de acces include atât contravaloarea folosinței, cât și despăgubirea pentru prejudiciile cauzate prin efectuarea lucrărilor și că, în cazul menținerii art. 6.2., Operatorul va trebui să plătească de două ori pentru prejudiciile cauzate.

Art. 6.2. din Contractul standard de acces prevede că în situația în care, cu ocazia efectuării lucrărilor de acces se produc pagube materiale Proprietarului, Operatorul va plăti acestuia, ca parte a tarifului convenit, o despăgubire calculată având în vedere criteriile menționate în acest text.

ANCOM precizează că despăgubirile menționate la art. 6.2. fac parte din tariful de acces (după cum este specificat în contract), detalierea criteriilor care vor fi avute în vedere la calculul acestora fiind necesare pentru o bună fundamentare a tarifului de acces. ANCOM consideră că prevederile art. 6.2. sunt în interesul atât al operatorilor, cât și al proprietarilor, pentru stabilirea tarifului de acces și pentru a evita eventualele litigii ulterioare și prin urmare, nu este de acord cu eliminarea acestui articol.

Se solicită completarea art. 6.3. astfel încât să fie inclus și cazul în care plata tarifului de acces se face o singură dată pentru toată durata contractului. De asemenea, respondentul solicită menționarea termenului de efectuare a plății și modificarea penalităților astfel încât acestea să nu mai fie prevăzute în sumă absolută, ci procentual. Un alt respondent solicită completarea art. 6 din contract cu prevederi referitoare la cursul de schimb aplicabil, pentru cazul în care tariful de acces este stabilit într-o altă monedă decât moneda națională și completarea art. 6.5 astfel încât să fie prevăzut faptul că penalitățile nu pot depăși cuantumul debitului principal.

ANCOM este de acord cu modificarea art. 6.5. astfel încât penalitățile să fie calculate procentual, pe zi de întârziere. În ceea ce privește celelalte modificări solicitate, ANCOM invită furnizorii de rețele publice de comunicații electronice să detalieze și să particularizeze clauzele contractuale, în funcție de rezultatul negocierilor purtate cu Proprietarii/Comodatarii/Locatarii/Concesionarii/Administratorii.

Referitor la solicitarea respondentului de a completa art. 6.5. astfel încât să fie prevăzut faptul că penalitățile nu pot depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate, ANCOM menționează că această prevedere era stipulată în Legea 469/2002 privind unele măsuri pentru întărirea disciplinei contractuale, care însă a fost abrogată prin Legea nr. 246/2009, legislația în vigoare în prezent nefăcând nicio referire cu privire la acest aspect. Desigur, pe temeiul libertății contractuale părțile pot

include o asemenea prevedere în contractele de acces pe care le vor încheia, după cum, de altfel, pot să prevadă și contrariul.

Completarea criteriilor avute în vedere la calcularea despăgubirilor, ca parte a tarifului de acces, menționate la art. 6.2. din Contract, cu criteriul referitor la „gradul de uzură al imobilului”.

ANCOM este de acord cu modificarea solicitată și a completat în consecință art. 6.2. din proiectul de contract.

Un respondent solicită completarea art. 6.5., care prevede obligarea Operatorului la plata unor penalități de întârziere în cazul în care acesta nu achită sumele datorate la termenele prevăzute în contract, cu obligarea Proprietarului la plata unei penalități de întârziere, în cazul în care sunt aduse prejudicii Operatorului, prin încălcarea de către Proprietar a obligațiilor contractuale.

Așa cum am repetat și în cadrul răspunsurilor de mai sus, părțile pot include o asemenea prevedere în contractele de acces pe care le vor încheia, însă, considerăm că includerea unei asemenea clauze în contractul standard ar putea determina o atitudine necooperantă din partea titularilor de drepturi asupra imobilelor pe care se exercită dreptul de acces. O asemenea atitudine este în defavoarea furnizorilor de rețele publice de comunicații electronice, care ar trebui să fie primii interesați în semnarea unui astfel de contract.

6. Alte clauze

Un respondent consideră că apariția în mod repetat în cadrul contractului a prevederilor legate de prejudiciile cauzate prin efectuarea lucrărilor poate da titularului dreptului de proprietate o imagine deformată asupra implicațiilor semnării unui contract de acces și poate îngreuna negocierile, propunând modificarea prevederilor contractului, astfel încât să fie menționat că aceste prevederi sunt aplicabile numai în măsura în care se produc astfel de prejudicii.

Autoritatea este de acord cu această propunere, textul fiind completat în consecință.

Se solicită eliminarea definițiilor de la art. 2.4., 2.5. și 2.6., respondentul considerând că acestea sunt inutile.

ANCOM consideră că termenii și expresiile definite la art. 2 clarifică noțiuni importante la care se face referire în cuprinsul contractului și, prin urmare, menținerea lor este necesară.

Completarea clauzelor contractului astfel încât să fie luată în considerare situația acordării dreptului de acces atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros.

Chiar și în cazul contractelor încheiate cu titlu gratuit, titularul dreptului asupra imobilului față de care se constituie dreptul de acces este îndreptățit să primească o despăgubire dacă se produc pagube ca urmare a exercitării dreptului de acces. În acest sens a fost introdusă o precizare în cadrul proiectului de contract.

Un respondent menționează că încheierea în formă autentică a contractului reprezintă un obstacol major din punct de vedere operațional și solicită găsirea unei soluții pentru evitarea acestei cerințe.

Prevederea respectivă reflectă dispozițiile art. 13. alin. (1) din Legea nr. 154/2012, potrivit căroro 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). Prin urmare, ANCOM nu este de acord cu solicitarea formulată de respondent.

Un respondent menționează că locatorul/mandatarul/administratorul ar trebui să fie îndrituiți de proprietar să greveze cu sarcini proprietatea.

Atât în textul Legii nr. 154/2012 cât și în cuprinsul proiectului de contract aceste persoane sunt amintite doar în ipoteza în care în favoarea lor s-a constituit, în mod expres, posibilitatea de a încheia acte juridice de natura celor care fac obiectul dreptului de acces. Pentru eliminarea oricărui echivoc s-au inserat în proiectul de contract care a făcut obiectul consultării publice mențiunile corespunzătoare.

În scopul asigurării unei interpretări unitare la nivelul partenerilor potențiali, se solicită inserarea în cuprinsul contractului a precizării că forma acestuia este facultativă.

ANCOM menționează că forma facultativă a proiectului de contract supus consultării rezultă din dispozițiile Legii nr. 154/2012. În plus, după cum a precizat chiar respondentul, în Nota explicativă care însoțește acest document, ANCOM a menționat faptul că proiectul de contract are caracter de recomandare. Prin urmare, ANCOM consideră că, în măsura în care un Operator ar întâmpina dificultăți în procesul de negociere a Contractului, în sensul refuzului Proprietarului de a accepta modificarea clauzelor contractuale, furnizorul de rețele publice de comunicații electronice dispune de mijloacele necesare pentru a-i demonstra că acest contract poate fi particularizat în funcție de negocierile dintre părți.

Un respondent solicită completarea Contractului standard de acces pe proprietatea privată cu o anexă în care să fie menționate bunurile pe care Operatorul le montează în, pe, deasupra sau sub imobilul menționat la art. 3.1.

ANCOM consideră că această prevedere nu este utilă, având în vedere că Proprietarul nu este răspunzător pentru sustragerea de către terțe persoane a bunurilor aparținând Operatorului, orice eventuală faptă penală urmând a fi urmărită și sancționată conform legii penale.