Дело № 2r-36/2026 Судья первой инстанции
к/н 2-26031357-05-2r-19052026 Рошка Т.Л.
суд Комрат офис Чадыр-Лунга

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

10 июня 2026 года мун. Комрат

Судебная коллегия Апелляционной палаты Юг местонахождение Комрат в составе:
председательствующего, судьи Худоба В.В.,
судей Кердивара Д.И. и Колев Г.П.,

рассмотрев в порядке ст.426 ГПК РМ без участия сторон в кассационном порядке кассационную жалобу истца Узун Алексея, поданную на определение суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 14 апреля 2026 года, которым возвращено как неподсудное суду Комрат исковое заявление Узун Алексея к S.R.L. «PROMILTON»

- о признании ничтожным (несправедливым) условие пункта 3.13 договора № 1-193 от 07.03.2023 года в части установления минимального курса «не ниже 20 MDL за 1 евро», как нарушающее баланс прав потребителя и профессионала;

- об обязании произвести перерасчет цены договора, исходя из официального курса Национального банка Молдовы на даты фактического совершения каждого платежа;

- о взыскании суммы излишне уплаченных денежных средств (неосновательное обогащение) в размере 11 423,84 MDL, возникшую вследствие применения ничтожного условия (но не ниже, чем 20.00 леев за 1 евро) пункта 3.13 договора № 1-193 от 07.03.2023 г.;

- об обязании произвести перерасчет договорной цены квартиры в связи с уменьшением фактической площади с 38,8 кв.м до 37,9 кв.м и взыскании стоимости недостающих 0,9 кв.м в размере 16957,56 MDL (эквивалент 846 € по курсу на 12.03.2026г. день подачи иска);

- о взыскании с ответчика пени за нарушение прав потребителя в соответствии с п. 11.3 договора в размере 7 787,15, начисленную по состоянию на 12.03.2026 г. за незаконное удержание денежных средств,

вытекающих из разницы оплаты по курсу, и продолжить начисление 0,15% до исполнения;

- о взыскании пени в размере 8 752,19 за переплату по фактической недостающей площади квартиры, рассчитанную по каждой дате платежа и начисленную в размере 0,15 % в день от суммы признанной переплаты до момента фактического возврата денежных средств, согласно детальному расчёту, приведённому в Приложении № 5, и продолжить начисление 0,15% до исполнения, альтернативно, на основании ст. 942 Гражданского кодекса Республики Молдова, взыскать с ответчика проценты за просрочку в размере законной ставки (базовая ставка Национального банка Молдовы + 5 процентных пунктов), что на дату подачи иска составляет 10 % годовых, как минимально гарантированную законом компенсацию за незаконное удержание денежных средств, а именно: 1 422,31 MDL - проценты, начисленные на сумму переплаты, возникшей вследствие разницы оплат по курсу; 1 598,57 MDL - проценты, начисленные на сумму переплаты, возникшей вследствие уменьшения фактической площади квартиры (стоимость недостающих 0,9 кв.м);

- об обязании уплатить указанные проценты с их дальнейшим начислением, начиная с 12.03.2026г. по законной ставке до момента фактического исполнения судебного решения;

- о признании за истцом право собственности на объект недвижимого имущества — квартиру № ***** (***** расположенную по адресу: мун. Комрат, ул. *****, и установить, что вступившее в законную силу решение суда является достаточным основанием для внесения записи о регистрации права собственности Истца в Реестре недвижимого имущества, ведение которого осуществляется Многофункциональным центром Комрат Агентства государственных услуг, без необходимости представления акта приёма-передачи, подписанного ответчиком;

- о взыскании с ответчика компенсации морального вреда в размере 20 000 MDL, причиненного систематическим нарушением прав потребителя, необоснованным удержанием средств и созданием препятствий в реализации права собственности;

- о взыскании с ответчика судебных расходов, связанных с отправкой корреспонденции 85 леев и гербового сбора в размере 200 леев,

заслушав доклад судьи по существу дела и доводам кассации,

У С Т А Н О В И Л А:

12 марта 2026 года истец Узун Алексей обратился в суд Комрат центральный офис с вышеуказанным иском к S.R.L. «PROMILTON» с вышеуказанными требованиями.

14 апреля 2026 года суд Комрат офис Чадыр-Лунга вынес определение, которым исковое заявление Узун Алексея к S.R.L. «PROMILTON»

- о признании ничтожным (несправедливым) условие пункта 3.13 договора № 1-193 от 07.03.2023 года в части установления минимального курса «не ниже 20 MDL за 1 евро», как нарушающее баланс прав потребителя и профессионала;

- об обязании произвести перерасчет цены договора, исходя из официального курса Национального банка Молдовы на даты фактического совершения каждого платежа;

- о взыскании суммы излишне уплаченных денежных средств (неосновательное обогащение) в размере 11 423,84 MDL, возникшую вследствие применения ничтожного условия (но не ниже, чем 20.00 леев за 1 евро) пункта 3.13 договора № 1-193 от 07.03.2023 г.;

- об обязании произвести перерасчет договорной цены квартиры в связи с уменьшением фактической площади с 38,8 кв.м до 37,9 кв.м и взыскании стоимости недостающих 0,9 кв.м в размере 16957,56 MDL (эквивалент 846 € по курсу на 12.03.2026г. день подачи иска);

- о взыскании с ответчика пени за нарушение прав потребителя в соответствии с п. 11.3 договора в размере 7 787,15, начисленную по состоянию на 12.03.2026 г. за незаконное удержание денежных средств, вытекающих из разницы оплаты по курсу, и продолжить начисление 0,15% до исполнения;

- о взыскании пени в размере 8 752,19 за переплату по фактической недостающей площади квартиры, рассчитанную по каждой дате платежа и начисленную в размере 0,15 % в день от суммы признанной переплаты до момента фактического возврата денежных средств, согласно детальному расчёту, приведённому в Приложении № 5, и продолжить начисление 0,15% до исполнения, альтернативно, на основании ст. 942 Гражданского кодекса Республики Молдова, взыскать с ответчика проценты за просрочку в размере законной ставки (базовая ставка Национального банка Молдовы + 5 процентных пунктов), что на дату подачи иска составляет 10 % годовых, как минимально гарантированную законом компенсацию за незаконное удержание денежных средств, а именно: 1 422,31 MDL - проценты, начисленные на сумму переплаты, возникшей вследствие разницы оплат по курсу; 1 598,57 MDL - проценты, начисленные на сумму переплаты, возникшей вследствие уменьшения фактической площади квартиры (стоимость недостающих 0,9 кв.м);

- об обязании уплатить указанные проценты с их дальнейшим начислением, начиная с 12.03.2026г. по законной ставке до момента фактического исполнения судебного решения;

- о признании за истцом право собственности на объект недвижимого имущества — квартиру № ***** (***** расположенную по адресу: мун. Комрат, ул. *****, и установить, что вступившее в законную силу решение суда является достаточным основанием для внесения записи о регистрации права собственности Истца в Реестре недвижимого имущества, ведение которого осуществляется Многофункциональным центром Комрат Агентства государственных услуг, без необходимости представления акта приёма-передачи, подписанного ответчиком;

- о взыскании с ответчика компенсации морального вреда в размере 20 000 MDL, причиненного систематическим нарушением прав потребителя, необоснованным удержанием средств и созданием препятствий в реализации права собственности;

- о взыскании с ответчика судебных расходов, связанных с отправкой корреспонденции 85 леев и гербового сбора в размере 200 леев, возвратил истцу как неподсудное суду Комрат.

Также разъяснено истцу, что он вправе обратиться с данными исковыми требованиями в судебную инстанцию по адресу места нахождения ответчика, в суд Кишинэу офис Чентру. (л.д. 98-99)

30 апреля 2026 года на это определение суда истец Узун А.П. подал кассационную жалобу, в которой просит отменить определение суда первой инстанции и на основании п. c) ст. 427 ГПК РМ разрешить вопрос по существу: признать исковое заявление Узун Алексея П. поданным с соблюдением правил подсудности и обязать суд Комрат принять его к производству для рассмотрения по существу. (л.д. 102-103)

Кассатор считает данное определение незаконным, вынесенным с существенным нарушением норм процессуального права и неправильным толкованием положений ГПК РМ.

1. Неправильное применение норм о подсудности. Указал, что суд первой инстанции в обжалуемом определении мотивировал возврат иска исключительно общими правилами ст. 38 ГПК РМ, согласно которым иск предъявляется по месту нахождения ответчика. При этом суд необоснованно проигнорировал императивные положения ч. (10) ст. 39 ГПК РМ, устанавливающие специальный режим подсудности для защиты прав потребителей.

2. Необоснованность вывода об отсутствии оснований по ст. 39 ГПК.

В пункте 6 Определения суд утверждает об отсутствии оснований для применения альтернативной подсудности. Данный вывод противоречит материалам дела.

Истец Узун Алексей П. выступает в качестве потребителя согласно ст. 1 Закона № 105/2003 «О защите прав потребителей», так как квартира приобреталась им исключительно для личных и семейных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью. Договор носил характер договора присоединения, условия которого были заранее разработаны Ответчиком.

Отметил, что спор вытекает из договора купли-продажи недвижимости, заключенного Кассатором как физическим лицом для личных нужд. Согласно Закону № 105/2003 о защите прав потребителей, а также гражданским кодексом Истец в данном споре является «слабой стороной» — потребителем. Указанные обстоятельства подтверждаются содержанием искового заявления и прилагаемыми документами, в связи с чем подлежит применению ч. (10) ст. 39 ГПК РМ, позволяющая предъявить иск по месту жительства истца-потребителя.

В соответствии с ч. (10) ст. 39 ГПК РМ, право выбора между судом по месту нахождения ответчика и судом по месту жительства истца принадлежит исключительно истцу-потребителю. Выбор Кассатором Суда Комрат (по месту жительства в с. Кирсова) является законной реализацией данного права, что исключает возможность возврата иска по ст. 170 ГПК РМ.

3. Ошибочность ссылки на отсутствие исключительной подсудности. Вывод суда в пункте 7 Определения относительно ст. 40 ГПК РМ не имеет правового значения для существа вопроса. Отсутствие оснований для исключительной подсудности не лишает истца права воспользоваться альтернативной подсудностью по ст. 39 ГПК РМ.

19 мая 2026 года данное дело поступило в Апелляционную палату Юг местонахождение Комрат для рассмотрения кассационной жалобы. (л.д. 132)

Исследовав материалы дела и доводы, изложенные в кассационной жалобе, коллегия считает кассационную жалобу обоснованной и подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с ч. (3) ст. 426 ГПК РМ кассационная жалоба на определение рассматривается в двухмесячный срок составом из трех судей на основании заверенной или электронной копии дела, кассационного заявления и отзыва на кассационное заявление, без рассмотрения вопроса о допустимости и без вызова сторон.

В соответствии с п. b) ст. 427 ГПК РМ, рассмотрев кассационную жалобу на определение, кассационная инстанция вправе удовлетворить кассационную жалобу, отменить определение полностью или частично и

возвратить вопрос, разрешенный отмененным определением, на новое рассмотрение.

В соответствии со ст. 428 ГПК РМ определение кассационной инстанции, вынесенное по рассмотрении кассационной жалобы на определение, вступает в законную силу с момента его вынесения. Определение размещается на веб-странице судебной инстанции в день его вынесения, а копия определения направляется сторонам в пятидневный срок со дня его вынесения.

Как следует из материалов дела, 12 марта 2026 года в суд Комрат поступило исковое заявление Узун Алексея к S.R.L. «PROMILTON»

- о признании ничтожным (несправедливым) условие пункта 3.13 договора № 1-193 от 07.03.2023 года в части установления минимального курса «не ниже 20 MDL за 1 евро», как нарушающее баланс прав потребителя и профессионала;

- об обязании произвести перерасчет цены договора, исходя из официального курса Национального банка Молдовы на даты фактического совершения каждого платежа;

- о взыскании суммы излишне уплаченных денежных средств (неосновательное обогащение) в размере 11 423,84 MDL, возникшую вследствие применения ничтожного условия (но не ниже, чем 20.00 леев за 1 евро) пункта 3.13 договора № 1-193 от 07.03.2023 г.;

- об обязании произвести перерасчет договорной цены квартиры в связи с уменьшением фактической площади с 38,8 кв.м до 37,9 кв.м и взыскании стоимости недостающих 0,9 кв.м в размере 16957,56 MDL (эквивалент 846 € по курсу на 12.03.2026г. день подачи иска);

- о взыскании с ответчика пени за нарушение прав потребителя в соответствии с п. 11.3 договора в размере 7 787,15, начисленную по состоянию на 12.03.2026 г. за незаконное удержание денежных средств, вытекающих из разницы оплаты по курсу, и продолжить начисление 0,15% до исполнения;

- о взыскании пени в размере 8 752,19 за переплату по фактической недостающей площади квартиры, рассчитанную по каждой дате платежа и начисленную в размере 0,15 % в день от суммы признанной переплаты до момента фактического возврата денежных средств, согласно детальному расчёту, приведённому в Приложении № 5, и продолжить начисление 0,15% до исполнения, альтернативно, на основании ст. 942 Гражданского кодекса Республики Молдова, взыскать с ответчика проценты за просрочку в размере законной ставки (базовая ставка Национального банка Молдовы + 5 процентных пунктов), что на дату подачи иска составляет 10 % годовых, как минимально гарантированную законом компенсацию за незаконное

удержание денежных средств, а именно: 1 422,31 MDL - проценты, начисленные на сумму переплаты, возникшей вследствие разницы оплат по курсу; 1 598,57 MDL - проценты, начисленные на сумму переплаты, возникшей вследствие уменьшения фактической площади квартиры (стоимость недостающих 0,9 кв.м);

- об обязании уплатить указанные проценты с их дальнейшим начислением, начиная с 12.03.2026г. по законной ставке до момента фактического исполнения судебного решения;

- о признании за истцом право собственности на объект недвижимого имущества — квартиру № ***** (***** расположенную по адресу: мун. Комрат, ул. *****, и установить, что вступившее в законную силу решение суда является достаточным основанием для внесения записи о регистрации права собственности Истца в Реестре недвижимого имущества, ведение которого осуществляется Многофункциональным центром Комрат Агентства государственных услуг, без необходимости представления акта приёма-передачи, подписанного ответчиком;

- о взыскании с ответчика компенсации морального вреда в размере 20 000 MDL, причиненного систематическим нарушением прав потребителя, необоснованным удержанием средств и созданием препятствий в реализации права собственности;

- о взыскании с ответчика судебных расходов, связанных с отправкой корреспонденции 85 леев и гербового сбора в размере 200 леев.

14 апреля 2026 года суд Комрат офис Чадыр-Лунга вынес определение, которым исковое заявление Узун Алексея к S.R.L. «PROMILTON» возвратил истцу как неподсудное суду Комрат.

Также разъяснено истцу, что он вправе обратиться с данными исковыми требованиями в судебную инстанцию по адресу места нахождения ответчика, в суд Кишинэу офис Чентру. (л.д. 98-99)

Как следует из содержания обжалуемого определения, суд первой инстанции возвратил исковое заявление как неподсудное суду Комрат, указав, что ответчик S.R.L. «PROMILTON» зарегистрирован и находится в мун. Кишинэу, ул. К. Брынкуш, 112, что подтверждается иском, договором купли-продажи и выпиской ASP.

Суд сослался на ч. (2) ст. 38 ГПК РМ, согласно которой иск к юридическому лицу предъявляется по месту его нахождения, и указал, что оснований для альтернативной или исключительной подсудности по ст. 39–40 ГПК РМ не установлено.

В связи с этим суд пришёл к выводу, что дело не подсудно суду Комрат, и на основании п. b) ч. (1) ст. 170 ГПК РМ возвратил исковое

заявление с разъяснением права обращения в суд по месту нахождения ответчика.

Коллегия, изучив материалы дела приходит к выводу, что определение суда первой инстанции о возврате искового заявления как неподсудное суду Комрат подлежит отмене как вынесенное с неправильным применением норм процессуального права и без надлежащей правовой оценки характера заявленных требований.

Так, как следует из содержания иска, среди исковых требований истцом заявлено требование о признании за истцом права собственности на объект недвижимого имущества — квартиру. Указанное требование по своей правовой природе является требованием о вещном праве на недвижимое имущество, поскольку направлено на установление, признание и подтверждение права собственности на конкретный объект недвижимости.

Коллегия отмечает, что Закон о защите прав потребителей в соответствии с ч. (8) п. b) не регулирует вопросы определения территориальной подсудности в спорах о вещных правах на недвижимое имущество и не может применяться как основание для определения суда, уполномоченного рассматривать спор данной категории.

В рассматриваемом случае имеет место спор о праве на недвижимое имущество, в связи с чем подлежит применению специальная норма процессуального права ст. 40 ГПК РМ, устанавливающая правила исключительной подсудности.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции был обязан дать правовую оценку возможности применения ст. 40 ГПК РМ, исходя из характера заявленного требования о признании права собственности на недвижимость и его правовой природы. Однако суд ограничился ссылкой на отсутствие оснований для применения ст. 39–40 ГПК РМ, не приведя каких-либо мотивов и не анализируя характер спорного правоотношения.

Вывод суда об отсутствии оснований для применения правил исключительной подсудности сделан без достаточной правовой аргументации, что свидетельствует о его преждевременности и нарушает требования мотивированности судебного акта.

В этой связи кассационная инстанция считает, что суд первой инстанции не выполнил обязанность по всестороннему и полному исследованию юридически значимых обстоятельств, неправильно квалифицировал характер спора и необоснованно исключил применение ст. 40 ГПК РМ.

Подобный формальный подход противоречит принципу эффективного доступа к правосудию, закреплённому в ст. 6 § 1 Конвенции о защите прав человека и основных свобод.

Европейский суд по правам человека неоднократно подчёркивал, что чрезмерный формализм при применении процессуальных норм, в том числе правил подсудности, может привести к нарушению права на доступ к суду. В частности, в деле Bellet v. France (1995) Суд указал, что процессуальные требования не должны применяться таким образом, чтобы лишать лицо реальной возможности обращения в суд.

Как следствие, коллегия приходит к выводу, что суд первой инстанции необоснованно возвратил исковое заявление Узун А. как неподсудное суду Комрат, поскольку вывод о неподсудности сделан без надлежащего анализа характера заявленных требований и без проверки возможности применения правил исключительной подсудности, предусмотренных ст. 40 ГПК РМ.

При таких обстоятельствах оспариваемое определение не может быть признано обоснованным, в связи с чем подлежит отмене, а дело — направлению на новое рассмотрение в тот же суд в том же составе суда для устранения допущенных нарушений, надлежащего определения правовой природы заявленных требований и разрешения вопроса о подсудности с соблюдением требований процессуального закона.

В свете изложенного коллегия приходит к выводу, что кассационную жалобу истца Узун А. следует удовлетворить, а определение суда первой инстанции отменить и направить дело на новое рассмотрение в тот же суд.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 426, п. b) ст. 427 и ст. 428 ГПК РМ, коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Кассационную жалобу истца Узун А., **удовлетворить.**

Определение суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 14 апреля 2026 года, которым возвращено как неподсудное суду Комрат исковое заявление Узун Алексея к S.R.L. «PROMILTON»

- о признании ничтожным (несправедливым) условие пункта 3.13 договора № 1-193 от 07.03.2023 года в части установления минимального курса «не ниже 20 MDL за 1 евро», как нарушающее баланс прав потребителя и профессионала;

- об обязании произвести перерасчет цены договора, исходя из официального курса Национального банка Молдовы на даты фактического совершения каждого платежа;

- о взыскании суммы излишне уплаченных денежных средств (неосновательное обогащение) в размере 11 423,84 MDL, возникшую вследствие применения ничтожного условия (но не ниже, чем 20.00 леев за 1 евро) пункта 3.13 договора № 1-193 от 07.03.2023 г.;

- об обязании произвести перерасчет договорной цены квартиры в связи с уменьшением фактической площади с 38,8 кв.м до 37,9 кв.м и взыскании стоимости недостающих 0,9 кв.м в размере 16957,56 MDL (эквивалент 846 € по курсу на 12.03.2026г. день подачи иска);

- о взыскании с ответчика пени за нарушение прав потребителя в соответствии с п. 11.3 договора в размере 7 787,15, начисленную по состоянию на 12.03.2026 г. за незаконное удержание денежных средств, вытекающих из разницы оплаты по курсу, и продолжить начисление 0,15% до исполнения;

- о взыскании пени в размере 8 752,19 за переплату по фактической недостающей площади квартиры, рассчитанную по каждой дате платежа и начисленную в размере 0,15 % в день от суммы признанной переплаты до момента фактического возврата денежных средств, согласно детальному расчёту, приведённому в Приложении № 5, и продолжить начисление 0,15% до исполнения, альтернативно, на основании ст. 942 Гражданского кодекса Республики Молдова, взыскать с ответчика проценты за просрочку в размере законной ставки (базовая ставка Национального банка Молдовы + 5 процентных пунктов), что на дату подачи иска составляет 10 % годовых, как минимально гарантированную законом компенсацию за незаконное удержание денежных средств, а именно: 1 422,31 MDL - проценты, начисленные на сумму переплаты, возникшей вследствие разницы оплат по курсу; 1 598,57 MDL - проценты, начисленные на сумму переплаты, возникшей вследствие уменьшения фактической площади квартиры (стоимость недостающих 0,9 кв.м);

- об обязании уплатить указанные проценты с их дальнейшим начислением, начиная с 12.03.2026г. по законной ставке до момента фактического исполнения судебного решения;

- о признании за истцом право собственности на объект недвижимого имущества — квартиру № ***** (***** расположенную по адресу: мун. Комрат, ул. *****, и установить, что вступившее в законную силу решение суда является достаточным основанием для внесения записи о регистрации права собственности Истца в Реестре недвижимого имущества, ведение которого осуществляется Многофункциональным центром Комрат Агентства государственных услуг, без необходимости представления акта приёма-передачи, подписанного ответчиком;

- о взыскании с ответчика компенсации морального вреда в размере 20 000 MDL, причиненного систематическим нарушением прав потребителя, необоснованным удержанием средств и созданием препятствий в реализации права собственности;

- о взыскании с ответчика судебных расходов, связанных с отправкой корреспонденции 85 леев и гербового сбора в размере 200 леев, ***отменить и возвратить дело на новое рассмотрение в тот же суд Комрат в том же составе суда.***

Определение вступает в законную силу с момента его вынесения и размещается на веб-странице судебной инстанции в день его вынесения.

Председательствующий, судья:	Судья:	Судья:
ХУДОБА В.В.	КЕРДИВАРА Д.И.	КОЛЕВ Г.П.