Дело №2а-89/2026 Судья первой инстанции
к/н 2-23174114-05-2а-18052026 Гуцу Д.В.

Суд Комрат

Центральное

местонахождение

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

17 сентября 2026 года мун. Комрат

Судебная коллегия Апелляционной палаты Юг
местонахождение Комрат
в составе:
председательствующего, судьи Худоба В.В.,
судей Колев Г.П. и Кердивара Д.И.,
секретаря Сатировой М.А.,
с участием:
ответчика Сариогло П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в апелляционном порядке апелляционное заявление Сариогло Петра, поданного на решение суда Комрат, центральное местонахождение от 16 февраля 2026 года, вынесенное по гражданскому делу по иску Примэрии мун. Чадыр-Лунга к Сариогло Петру и Сариогло Федоре о взыскании в качестве задолженности платы за пользование земельным участком в сумме 370 919,83 леев и судебных расходов,

У С Т А Н О В И Л А :

06 декабря 2023 года примэрия мун. Чадыр-Лунга обратилась в суд Комрат с иском к Сариогло Петру и Сариогло Федоре о взыскании в качестве задолженности платы за пользование земельным участком в сумме 370 919,83 леев и судебных расходов.

Истец в исковом заявлении указывает, что согласно данным единого реестра недвижимого имущества, Сариогло Петр и Сариогло Федора являются собственниками объекта недвижимого имущества, расположенный по адресу: мун. Чадыр-Лунга, ул. *****, с кадастровым номером: *****, площадью - 201,45 кв.м., размещенное на земельном участке с кадастровым номером *****, площадью - 0,5259 га, находится в публичной собственности.

Собственниками вышеуказанного строения на данном земельном участке: Сариогло П. и Сариогло Ф. стали согласно договора купли - продажи №6084 от 01.08.2003 (282/04).

Вместе с тем с момента приобретения права собственности на вышеуказанный объект недвижимости и по настоящее время, данный земельный участок используется Сариогло П. и Сариогло Ф. без оформления договорных отношений с собственником в лице Примэрии мун. Чадыр - Лунга.

Согласно п. 8 ст. 10 Закона № 121 от 04.05.2007 года, «Не допускается безвозмездное отчуждение или передача в безвозмездное пользование физическим или юридическим лицам с частным капиталом имущества частной сферы государства или административно- территориальной единицы».

Согласно ст.10/1, с собственников приватизированных объектов или частных предприятий и объектов, не купивших или не взявших в аренду земли, на которых расположены эти предприятия и объекты, ежегодно взимается в порядке и в сроки, определенные в соответствии с законодательством, плата за пользование землей, установленная в одностороннем порядке местными советами, в сумме не менее ежегодной арендной платы, предусмотренной частью (11) статьи 10, и не более 10 процентов нормативной цены земли, рассчитанной для ее соответствующего назначения. Указанная плата взимается в сроки, установленные местными советами, за период с момента принятия местным советом соответствующего решения до заключения договора купли- продажи или аренды.

А согласно п. 11 ст.10 Закона РМ «о нормативной цене и порядке купли - продаже земли», земли, находящиеся в публичной собственности, на которых расположены приватизированные или подлежащие приватизации объекты, либо частные объекты, а также объекты незавершенного строительства, ежегодная арендная плата устанавливается в процентах от нормативной цены земли, рассчитанной для ее соответствующего назначения, следующим образом: 2 процента - для муниципия Кишинэу, включая населенные пункты, входящие в его состав; 1,5 процента - для муниципиев Бэлць, Бендер, Тирасполь; 1 процент - для остальных

муниципиев и городов Анений Ной, Криулень, Яловень, Стрэшень; 0,5 процента - для остальных городов; 0,2 процента - для сел (коммун).

Решением муниципального совета Чадыр - Лунга № XLVI от 15.05.2018 г. (пункт b) ч. (2) решения) была установлена плата за пользование землей в одностороннем порядке в размере 10% от нормативной цены земель, на которых расположены приватизированные объекты или частные предприятия и объекты.

Руководствуясь положениями ст. 101 Закона № 1308 от 25.07.1997 г. «О нормативной цене и порядке купли - продажи земли», примэрией мун. Чадыр - Лунга, в одностороннем порядке начислена плата за пользование земельным участком, расположенного по адресу: мун.Чадыр - Лунга, ул. Буджакская, 26 А, которая согласно решения местного совета мун.Чадыр-Лунга № XLVI/6.9 от 15.05.2018 года по настоящее время составляет 10% от нормативной цены земли. Общая сумма платы за пользование, начисленной за последние три года составляет 370919 (триста семьдесят тысяч девятьсот девятнадцать) лей, 83 бани.

Учитывая вышесказанное собственникам недвижимого имущества Сариогло П. и Сариогло Ф., было направленно предварительное заявление № 667 от 10.03.23 г., которым были предъявлены требования о заключении договорных отношений и уплаты суммы за пользование земельным участком.

Однако, требования по сегодняшний день не исполнены.

Таким образом, неправомерными действиями Сариогло П. и Сариогло Ф. местному бюджету мун.Чадыр - Лунга был нанесен ущерб в сумме 370919 (триста семьдесят тысяч девятьсот девятнадцать) лей, 83 бань.

На основании изложенного, руководствуясь п.f), g) ст.29 Закона РМ «О местном публичном управлении», ст.10 Закона РМ «О нормативной цене и порядке купли - продажи земли», ст. ст. 267,272,512,514,916 ч.(1) ГК РМ; ст.ст.33-331, 75,80-81, п.f) ч.(1) ст. 85,166,167 ГПК РМ, просит: 1.

Взыскать с ответчиков: Сариогло Петра (ИДНП *****) и Сариогло Федоры (ИДНП *****) в пользу примэрии мун.Чадыр - Лунга сумму в размере 370 919,83 лей в качестве задолженности платы за пользование земельным участком.

Взыскать с ответчиков все судебные расходы, связанные с рассмотрением гражданского дела.»

16 февраля 2026 года суд Комрат, центральное местонахождение вынес решение, которым исковое заявление примэрии мун. Чадыр-Лунга к Сариогло Петру, Сариогло Федоре о взыскании в качестве задолженности платы за пользование земельным участком в сумме 370 919,83 леев и судебных расходов, удовлетворил.

Взыскал в солидарном порядке с Сариогло Петра и Сариогло Федоры в пользу Примэрии мун. Чадыр-Лунга, в качестве задолженности платы за пользование земельным участком в сумме 370 919,83 леев.

Взыскал с Сариогло Петра и Сариогло Федоры в доход государственного бюджета государственную пошлину в размере 11 677,56 леев. (л.д. 81,82-87)

27 февраля 2026 года на это решение суда Сариогло Петр подал немотивированную апелляционную жалобу, в которой просит отменить решение суда первой инстанции и вынести новое решение, которым исковые требования отклонить. Также просил, в соответствии с положениями ч.(1) ст.85 ГПК РМ разрешить вопрос об оплате госпошлины одновременно с рассмотрением апелляции по существу. (л.д. 96)

18 мая 2026 года дело поступило в Апелляционную палату Юг, местонахождение Комрат для рассмотрения. (л.д. 104)

28 мая 2026 года определением Апелляционной палаты Юг, местонахождение Комрат было отклонено заявление ответчика Сариогло Петра об отсрочке от уплаты государственной пошлины при подаче апелляционной жалобы на решение суда Комрат, центральное местонахождение от 16 февраля 2026 года. (л.д. 107-108)

28 мая 2026 года определением Апелляционной палаты Юг, местонахождение Комрат апелляционная жалоба Сариогло Петра, поданная на решение суда Комрат, центральное местонахождение от 16 февраля 2026 года, была оставлена без движения и апеллянту был предоставлен срок для устранения недостатков, а именно для представления мотивированной жалобы, уплаты государственной пошлины при подаче апелляционного заявления в размере 9 925,92 леев, и гербового сбора за возбуждение апелляционного производства в размере 200 (двести) леев, в течение 10 дней со дня получения копии настоящего определения. (л.д. 109-110)

09 июня 2026 года в адрес Апелляционной палаты Юг, местонахождение Комрат от Сариогло Петра поступила мотивированная жалоба, квитанции об оплате государственной пошлины в размере 9 925,92 леев и гербового сбора в размере 200 леев. (л.д. 114-119)

Апеллянт не согласен с решением суда, считает его незаконным и подлежащим отмене.

Считает, что не может быть обоснованным и абсолютно ничем не доказан факт пользования ими земельным участком, за который рассчитана плата за пользование.

Полагают, что судебной инстанцией неправильно применены нормы материального права при принятии решения.

После ознакомления с мотивированным решением по делу они убедились, что судебная инстанция абсолютно никаким образом не высказалась ни по одному из приведенных ими доводов и обстоятельств, имеющих, как законное основание, так и письменные доказательства, включая приобщенные к материалам дела фото, принадлежащей им ранее ½ доли объекта недвижимого имущества.

Такое игнорирование позиции ответчика по делу считают грубейшим нарушением права, как на справедливый суд, так и справедливое, законное судебное разбирательство.

Со стороны судебной инстанции даже не была продемонстрирована попытка услышать ответчика по делу.

При таких обстоятельствах, они вынуждены повторить все свои доводы в настоящей апелляционной жалобе.

Указывают, что истец просит взыскать цену за пользование земельным участком за последние 3 года, по состоянию на 04.12.2023 года, то есть за период с 04 декабря 2020 года по 04 декабря 2023 года.

При этом истец использует в своем расчете следующие данные:

1) объект недвижимого имущества, кадастровый номер ***** площадью 201,45 м^2 на основании договора купли-продажи №6084 от 01.08.2003 года.

Обращает внимание на важное обстоятельство —они не покупали никогда самостоятельный, отдельно стоящий объект недвижимого имущества площадью 201,45 м^2. Заверенная копия договора была приложена к материалам настоящего дела на стадии подготовки одновременно с представлением отзыва на исковое заявление. Предмет договора купли-продажи - ... «в равных долях, по ½ (одной второй) доле каждый, строение коммерческого типа общей площадью 402,90 кв.м., находящееся в г. Чадыр-Лунга по ул. *****

2) земельный участок *****, 0,5259 га, 46,65% от общей площади 1,1274 га.

Обращает внимание на то, что они, как сособственники объекта недвижимого имущества, находящегося в общей долевой собственности из расчета по ½ каждому, не знали и не ведали, кто, когда и на каких условиях определял, где именно находится их ½ часть конструкции и соответственно, на каком именно земельном участке их 0,02 га находятся.

201,45 м^2 = 0,02 га и соответственно 0,5259 га = 5 259 м^2.

Это означает, что приобретенное строение, даже если бы оно четко было разделено между сособственниками и их часть бы расположилась конкретно на публичной земле, то оно заняло бы 0,04% от площади земельного участка, за которую у них истец требует в одностороннем

порядке рассчитанную плату за пользование без единого документа, подтверждающего закрепление этого земельного участка за ½ частью строения, принадлежащего их на праве частной собственности, или реального, фактического пользования, или даже просто необходимости пользования этим участком в каком-то технологическом процессе.

Объект, о котором идет речь, представлен в фотографиях, также приложенных к материалам дела на стадии подготовки одновременно с отзывом.

Этот объект расположен непосредственно у дороги. Для чего за этим объектом закреплять целый га земли, половину продавать 2-му сособственнику, как оказалось еще 2010 году, а сегодня, спустя более 13-ти лет требовать у них императивно и в одностороннем порядке начисленную плату за оставшуюся часть земельного участка, заросшую бурьяном, никогда и никем не используемую, как за прилегающий участок, на котором якобы был расположен их объект частной собственности.

За весь период с момента регистрации договора купли-продажи с 2003 года до подготовки настоящего иска в их с супругой адрес, как собственников этой общей долевой собственности, ни от органа власти, ни от сособственника абсолютно никаких корреспонденций не поступало. Не было ни разу предложено ни купить прилегающий земельный участок, ни заключить договор аренды.

Впервые в их адрес поступило предложение купить прилегающий земельный участок за кадастровым номером ***** или заключить договор суперфиция (аренды) в марте месяце 2023 года.

Они незамедлительно обратились к землеустроителю Примэрии и объяснили, что их 200 кв. м. не расположены на земельном участке в 0,5 га и никогда не были расположены.

Они предложили сформировать именно для них, как собственников конкретного объекта, прилегающий земельный участок. А они его купят. Тогда и весь объект станет ликвидным. А требование у них какой-то платы за более чем 0,5 га, без принятия решения об отводе его в качестве прилегающего к их объекту - это незаконно.

Если органом власти - Чадыр-Лунгским Советом, как собственником, принималось такого рода решение, то их, как минимум должны были с ним ознакомить, если не посчитали необходимым поинтересоваться их мнением относительно такого отвода, явно неприлегающего земельного участка к объекту недвижимости, не имеющего даже доступа к этому участку.

Приложенная к материалам дела СХЕМА размещения земельного участка, без подписи, без даты ее составления со штампом «копия верна», показывает им участок, очищенный от конструкций, на нем расположенных.

В действительности, им принадлежит ½ долевой собственности объекта, который расположен слева, если смотреть со стороны дороги. Этот объект выступает за границы общего земельного участка и наглядно видно, что вокруг него нет земли, которая могла бы быть отведенной в пользование. Земельный участок, называемый органом власти, прилегающим, прилегает к другому объекту, к которому они отношение не имеют. Именно там, в стороне от их собственности, находятся забор, ворота, калитка, которыми всегда пользовались иные лица. И этот факт достоверно известен истцу по делу.

Объект недвижимого имущества, находящийся в общей долевой собственности не разделен, не эксплуатируется и всем это известно.

Они просили, в частности землеустроителя, помочь им разделить эту долевую собственность и четко определить именно прилегающий к ним 201,45 кв. м. земельный участок.

Они даже заявили, что готовы уплатить плату за пользование земельным участком, на котором расположен их объект, но хотят видеть реальный кадастровый план земельного участка публичной собственности, который занят нашим объектом.

Они указывали в отзыве и своих письменных пояснениях следующее: если истец обратился в суд и просит у них плату за пользование земельным участком, прилегающим к их объекту, местонахождение которого им самим не известно, то именно истец должен доказать достаточными доказательствами, в данном случае письменными,

-местоположение конкретно их объекта недвижимости;

-формирование именно под их объектом земельного участка, в качестве прилегающего с приложением кадастрового плана;

-предложение им заключить договор купли-продажи, аренды, суперфиция на прилегающий к их объекту недвижимости земельный участок;

-в случае отказа выполнить законное предложение, направить в их адрес предварительное заявление,

-и только потом появляется право обратиться в суд за защитой нарушенного права, а именно просить начисленной в одностороннем порядке платы за пользование земельным участком, на котором расположен наш объект.

Отмечает, что в данном деле, уже рассмотренном судом первой инстанции по существу:

-местоположение конкретно их объекта недвижимости так и не определено;

-формирование именно под их объектом земельного участка, в качестве прилегающего, с приложением кадастрового плана так и не произведено;

-предложение им заключить договор купли-продажи, аренды, суперфиция на прилегающий к их объекту недвижимости земельному участку не последовало и не представлены доказательства его направления в их адрес в
период с 2003 года по настоящее время;

-в случае отказа выполнить законное предложение, направить в их адрес предварительное заявление-не было ни законного предложения, ни предварительного заявления.

Статья 10^1 Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли по своему содержанию не менялась ни в период, когда заключались договора аренды, ни в настоящее время, когда заключаются договора суперфиция.

Считает, что Примэрия должна предложить собственнику здания купить прилегающий земельный участок. В случае отказа купить - Примэрия должна предложить заключить договор аренды. В случае отказа - взыскивается плата за пользование, установленная решением местного совета.

По мнению апеллянта, в случае невыполнения этих условий не существует оснований для взыскания платы за пользование прилегающим земельным участком. Именно так разъясняет порядок применения положений ст. 10^1 вышеуказанного Закона Пленум ВСП РМ в своем Постановлении №2 от 27.03.2006 года.

В соответствии с Положением о купле-продаже прилегающих земельных участков № 1428 от 16.12.2008 года,

«3. Прилегающим земельным участком считается участок, на котором непосредственно расположены строения, указанные в пункте 2 настоящего положения, и прилегающий к ним земельный участок, отведенный по решению собственника».

Указал, что нет решения собственника об отводе земельного участка под их объектом в качестве прилегающего, соответственно не было и нет законного предложения о продаже этого прилегающего к их строению участка, не было законного предложения о заключении договора аренды/суперфиция, не было их отказа от приобретения прилегающего земельного участка, который они просили сформировать.

При всех вышеизложенных обстоятельствах считают, что нет оснований для взыскания с них платы за пользование прилегающим к их объекту недвижимости земельным участком.

Правовое основание их позиции по делу: ч. (1) ст. 775, ст. 776, ч. (1) ст. 858 и ч. (2) ст. 858 ГК РМ.

Согласно положениям п. 33 Постановления Пленума Высшей судебной палаты № 2 от 27.03.2006 г. «О применении некоторых положений Гражданского кодекса и других нормативных актов о праве частной собственности на недвижимость, включительно на пристройки» если здание принадлежало государству и было передано в частную собственность физическому или юридическому лицу без одновременной передачи прилегающего земельного участка, орган административной публичной власти не может потребовать возмещение за пользование земельным участком, если не были выполнены следующие действия, которые проверяются судебной инстанцией:

-согласно ст. 67 Закона о Программе приватизации на 1997-1998 г.г. примэрия должна предложить собственнику здания купить прилегающий земельный участок; - в случае отказа предлагается заключить договор аренды;

-согласно ст. 10^1 Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли, если собственник отказывается от заключения одного из указанных договоров, местный совет устанавливает в одностороннем порядке плату за пользование земельным участком.

В случае неисполнения данных действий не существует оснований для удовлетворения заявления о взыскании суммы за пользование земельным участком, установленной местным Советом.

В данном случае, местные органы власти никогда не обращались как с предложениями выкупа прилегающего земельного участка, так и его аренды. Соответственно они никогда не отказывались от заключения одного из указанных договоров и, следовательно, у местного совета нет оснований устанавливать в одностороннем порядке плату за пользование земельным участком по отношению к ней и соответственно требовать её уплаты.

По причине невозможности раздела этой долевой собственности вообще возникла правовая неопределенность.

Объект недвижимости, в котором им принадлежала ½ доля, оказалось невозможным разделить, даже при наличии согласия сособственников. Это им подтвердили представители ТКО. Это здание, оказывается, является неделимым по причине отсутствия внутри перегородок и в принципе оно трудно отвечает требованиям коммерческой конструкции, так как у него фактически нет капитальных и наружных стен. Это шиферная конструкция, но с фундаментом и крышей. Это наглядно видно по фото. И по кадастровым данным - это был изначально склад-магазин и навес-склад.

Единственный выход - продать объект недвижимости в одни руки, далее - снести его и затем на его месте или на большем, строить нормальные строения.

Что и было сделано.

В соответствии с договором купли-продажи от 05 декабря 2024 года (приобщенном к делу) оба сособственника распорядились этой недвижимостью.

Из этого договора наглядно видно, что, кому и на каких условиях принадлежало в этом здании. Они с супругой продали ½ долю в строении, а второй сособственник продал вторую ½ долю, второе капитальное строение и 53,35% земельного участка.

При этом, так никто и не определял, местоположение доли каждого сособственника в строении.

Но в этом договоре нет ни слова о прилегающих земельных участках, на котором расположен их объект недвижимости ни в части ½ доли, ни в целом. Наглядно видно, что никто его не определял.

Зато после заключения этой сделки, новый собственник 27 января 2025 года обратился в примэрию с заявлением вх. №109/2 от 27.01.2025 г. о заключении договора суперфиция на 46,65% от общей площади земельного участка 1,1274 га под строительство.

И буквально на следующий день - 28 января 2025 года, когда уже все комиссии заседали и все проекты решений были подготовлены, муниципальный совет принял решение, ссылаясь в том числе и на Постановление № 91 от 11.02.2019 об утверждении положения об освоении земельных участков, находящихся в публичной собственности,

-разрешить Примэрии мун. Чадыр-Лунга заключить договор суперфиция на право пользования земельным участком, расположенным по адресу... на 46,65% от общей площади 1,1274 га под строительство сроком на 25 лет...

И далее по тексту этого решения следует, что плату взыскивать по ставкам, как за земельный участок, на котором расположены объекты частной собственности.

Апеллянт не комментирует законность этого решения, так как оно их прав не затрагивает, для этого есть советники, госканцелярия и т.д.

Обращают внимание судебной инстанции, что это решение местного органа власти является письменным доказательством, подтверждающим их позицию по делу и явную необоснованность заявленного иска.

Когда имеются письменные доказательства, отпадает необходимость заслушивать устные пояснения и привлекать к участию в деле Совет, как орган власти ответственный за принятие решений об установлении права пользования прилегающими земельными участками. Тем более, что Совет за ними не закреплял никаких прав.

Очевидно, из этого решения, что речь идет об освоении земельного участка и о передаче его под строительство сроком на 25 лет. Впервые!!!

Просит обратить внимание также, что в указанном выше и в решении Совета от 29 января 2025 года Положении об освоении земельных участков, находящихся в публичной собственности, даны понятие прилегающего земельного участка и определен порядок его передачи в аренду...

«5. К прилегающим земельным участкам относится площадь земельного участка, на которой непосредственно расположены здания, сооружения, незавершенные постройки, многолетние насаждения, прочно связанные с землей сооружения и т. п. и прилегающие к ним земельные участки, используемые в технологическом процессе и/или для их обслуживания. Площадь земельного участка, прилегающего к строениям, находящимся в частной собственности, который запрашивается физическими и юридическими лицами для аренды/ найма/ установления сервитута, устанавливается на основании ситуационного плана прилегающего земельного участка, разработанного и утвержденного аттестованным специалистом в области обустройства территории и градостроительства, который аргументирует и определяет потребность в прилегающих участках с учетом способа использования строения, в соответствии с положениями нормативной базы в области строительства и градостроительства.

В случае расположения на земельном участке нескольких строений, определение площади земельного участка, прилегающего к каждому строению отдельно, осуществляется по заявлению заинтересованного лица/ заинтересованных лиц на основании ситуационного плана прилегающего земельного участка, разработанного и утвержденного аттестованным специалистом в области обустройства территории и градостроительства, в отношении площади строений.

В случае общей долевой собственности на строение и его принадлежности нескольким собственникам, все собственники должны получить внаем/в аренду прилегающий земельный участок, эквивалентный доле в собственности. Определение площади земельного участка, прилегающего к каждому строению, осуществляется по заявлению заинтересованного лица/заинтересованных лиц на основании ситуационного плана прилегающего земельного участка, разработанного и утвержденного аттестованным специалистом в области обустройства территории и градостроительства. Стоимость найма/аренды земельных участков устанавливается и оплачивается каждым владельцем пропорционально принадлежащей ему доле.

Ситуационный план, разработанный и утвержденный аттестованным специалистом в области территориального развития и градостроительства,

который аргументирует и определяет потребность в земельном участке, прилегающем к строению, находящемуся в частной собственности, расположенному на земельном участке, являющемся публичной собственностью государства, согласовывается с учреждением, в ведении которого находится земельный участок и строения, с применением подписи и печати.

На основании ситуационного плана прилегающего земельного участка, разработанного и утвержденного аттестованным специалистом в области территориального развития и градостроительства, составляется геометрический план прилегающего земельного участка, который согласовывается управляющим земельными участками и Агентством, с применением подписи и печати, и принимается кадастровым органом в соответствии с положениями статьи 15 Закона № 1543/1998 о кадастре недвижимого имущества.»

Отметил, что не было и нет ни ситуационного, ни геометрического планов прилегающего или прилегающих земельных участков, которые бы принял кадастровый орган.

Физически нельзя было составить 2 разных ситуационных и геометрических плана на прилегающие земельные участки к зданию, принадлежащему на праве долевой собственности разным лицам из расчета ½ к ½ части. Так как до раздела этого долевого имущества не существует линии границы.

Более того, право долевой собственности в % за Примэрией на земельный участок, совершенно не равно праву пользования прилегающим земельным участком долевого собственника в конструкции, тем более занимающей 0,02% земельного участка Примэрии.

В ходе рассмотрения Советом вопроса передачи в пользование всего пустующего земельного участка, за который с них требуют плату за пользование, как за прилегающий, примар заявил о том, что появился новый собственник, земля годами не использовалась, не приносила никакого дохода бюджету, а этот человек будет строить завод или что-то в этом роде. И надо согласиться.

Указывает, о каком ситуационном и геометрических планах можно вести речь, если это вообще, оказывается не важно. Новому собственнику оказался нужен весь пустующий и частично с краю застроенный на 0,02 % общей площади земельный участок. Он его весь попросил в пользование под строительство. Поэтому ему Совет и разрешил предоставить право пользования всем участком под строительство.

Апеллянту не понятно, при чем тут они с супругой. Они не получали в пользование и не пользовались никаким прилегающим участком. За ними не закреплялись никогда даже 0,02% от его площади.

Впервые земельный участок был передан в пользовании на основании договора суперфипия для освоения 3-му лицу только когда появился новый собственник, выкупивший в том числе и их ½ часть в строении, принадлежащем 2-м собственникам без определения, какая именно часть, кому принадлежала. Этот факт подтверждается решением Совета муниципия Чадыр-Лунга от 29 января 2025 года.

Между ними и Примэрией отсутствовали какие-либо правоотношения. Предложения о формировании под ½ долей в объекте недвижимого участка прилегающего к этому строению земельного участка, предложение о выкупе либо об аренде всего земельного участка, явно неявляющегося прилегающим к строению, расположенному возле дороги, в их адрес не направлялись.

Поэтому считает, что у органа местного публичного управления отсутствуют законные основания для установления и взыскания платы за пользование земельным участком в одностороннем порядке.

11 июня 2026 года определением Апелляционной палаты Юг местонахождение Комрат апелляционное заявление Сариогло Петра, поданное на решение суда Комрат, центральное местонахождение от 16 февраля 2026 года, было принято к рассмотрению и возбуждено апелляционное производство по данному гражданскому делу. (л.д.121-122)

02 июля 2026 года в Апелляционную палату Юг местонахождение Комрат поступил отзыв и.о. примара мун. Чадыр-Лунга Кара В., в котором просит отклонить апелляционную жалобу Сариогло П. и оставить без изменения решение суда. (л.д. 127-130)

Считает решение суда первой инстанции законным и подлежащим исполнению.

Указал, что согласно данным единого реестра недвижимого имущества, Сариогло Петр и Сариогло Федора являются собственниками объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: мун. Чадыр - Лунга, ул. *****, с кадастровым номером: *****, площадью - 201,45 кв.м., размещенное на земельном участке с кадастровым номером *****, площадью - 0,5259 га, находится в публичной собственности.

Собственниками вышеуказанного строения на данном земельном участке: Сариогло П. и Сариогло Ф. стали согласно договора купли - продажи № 6084 от 01.08.2003 (282/04).

Вместе с тем с момента приобретения права собственности на вышеуказанный объект недвижимости и по настоящее время, данный земельный участок используется Сариогло П. и Сариогло Ф. без оформления

договорных отношений с собственником в лице Примэрии мун. Чадыр - Лунга.

Согласно п. 8 ст. 10 Закона № 121 от 04.05.2007 года, «Не допускается безвозмездное отчуждение или передача в безвозмездное пользование физическим или юридическим лицам с частным капиталом имущества частной сферы государства или административно-территориальной единицы».

Согласно ст. 10/1, с собственников приватизированных объектов или частных предприятий и объектов, не купивших или не взявших в аренду земли, на которых расположены эти предприятия и объекты, ежегодно взимается в порядке и в сроки, определенные в соответствии с законодательством, плата за пользование землей, установленная в одностороннем порядке местными советами, в сумме не менее ежегодной арендной платы, предусмотренной частью (11) статьи 10, и не более 10 процентов нормативной цены земли, рассчитанной для ее соответствующего назначения. Указанная плата взимается в сроки, установленные местными советами, за период с момента принятия местным советом соответствующего решения до заключения договора купли- продажи или аренды.

А согласно п.11, ст. 10 Закона РМ «о нормативной цене и порядке купли - продаже земли», земли, находящиеся в публичной собственности, на которых расположены; приватизированные или подлежащие приватизации объекты, либо частные объекты, а также объекты незавершенного строительства, ежегодная арендная плата устанавливается в процентах - от нормативной цены земли, рассчитанной для ее соответствующего назначения, следующим образом: 2 процента - для муниципия Кишинэу, включая населенные пункты, входящие в его состав; 1,5 процента - для муниципиев Бэлць, Бендер, Тирасполь; 1 процент - для остальных муниципиев и городов Анений Ной, Криулень, Яловень, Стрэшень; 0,5 процента - для остальных городов; 0,2 процента - для сел (коммун).

Решением муниципального совета Чадыр-Лунга № XLVI/6.9 от 15.05.2018 г. (пункт b) ч. (2) решения) была установлена плата за пользование землей в одностороннем порядке в размере 10% от нормативной цены земель, на которых расположены приватизированные объекты или частные предприятия и объекты.

Руководствуясь положениями ст. 10^1 Закона № 1308 от 25.07.1997 г. «О нормативной цене и порядке купли - продажи земли», Примэрией мун. Чадыр - Лунга, в одностороннем порядке начислена плата за пользование земельным участком, расположенного по адресу: мун. Чадыр - Лунга, ул. *****, которая согласно решения местного совета мун. Чадыр - Лунга № XLVI/6.9 от 15.05.2018 года по настоящее время составляет 10% от

нормативной цены земли. Общая сумма платы за пользование, начисленной за последние три года составляет 370919 (триста семьдесят тысяч девятьсот девятнадцать) лей, 83 бани.

Учитывая вышесказанное собственникам недвижимого имущества Сариогло П. и Сариогло Ф., было направленно предварительное заявление № 667 от 10.03.23 г., которым были предъявлены требования о заключении договорных отношений и уплаты суммы за пользование земельным участком.

Доводы, представленные апеллянтом в апелляционной жалобе о разъяснении порядка применения положений ст. 10^1 Закона РМ «о нормативной цене и порядке купли - продаже земли», а именно п. 33 Постановления Пленума Высшей судебной палаты № 2 от 27.03.2006 г. «О применении некоторых положений Гражданского кодекса и других нормативных актов о праве частной собственности на недвижимость, включительно на пристройки» если здание принадлежало государству и было передано в частную собственность физическому или юридическому лицу без одновременной передачи прилегающего земельного участка, орган административной публичной власти не может потребовать возмещение за пользование земельным участком, если не были выполнены следующие действия, которые проверяются судебной инстанцией:

-согласно ст.67 Закона о Программе приватизации на 1997-1998 г.г. примэрия должна предложить собственнику здания купить прилегающий земельный участок;

-в случае отказа предлагается заключить договор аренды;

-согласно ст. 10^1 Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли, если собственник отказывается от заключения одного из указанных договоров, местный совет устанавливает в одностороннем порядке плату за пользование земельным участком.

Считают, что на сегодняшний день данный пункт Постановления ВСП РМ не может применяться судебными инстанциями, рассматривающими дела указанной категории, ввиду того, что законодательные акты, на которые он ссылается, давно утратили силу. Так, пункт относительно того, что - согласно ст.67 Закона о Программе приватизации на 1997-1998 г.г. примэрия должна предложить собственнику здания купить прилегающий земельный участок; не должен был принят во внимание судебными инстанциями в виду того, что вышеупомянутый пункт Постановления был принят согласно Закона РМ №1217-ХШ от 25.06.1997 г. «о Программе приватизации на 1997-1998 г.г.», который утратил свою законную силу 29 июня 2007 года (с принятием Закона «об управлении публичной собственностью и её разгосударствлении».

Согласно ч. 4 ст.122 ГПК РМ «консультативное заключение Пленума Высшей судебной палаты не является обязательным для Высшей судебной палаты в случае последующего внесения изменений в закон или изменения практики его применения». Очевидно, что с момента принятия вышеуказанного Постановления Пленума ВСП РМ ряд законодательных актов в части управления публичной собственностью претерпел значительные изменения, либо вообще утратило силу.

Поэтому и довод апеллянта о том, что якобы исходя из материалов дела ни одно из вышеуказанных условий выполнено не было, а положения закона должны быть исполнены, то есть только, согласно ст. 10^1 Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли в случае отказа собственника от заключения одного из указанных, договоров, местный совет устанавливает в одностороннем порядке плату за пользование земельным участком, является несостоятельным ввиду того, что ни один действующий нормативный акт с 2007 года такого порядка не предусматривает, а судебные инстанции не применили законодательные акты, подлежащие применению при указанных правоотношениях.

Исходя из вышеизложенного, Примэрия мун. Чадыр-Лунга, считает, что при начислении платы за пользование земельным участком, на котором находится объект недвижимого имущества ответчика, примэрия мун.Чадыр-Лунга применила правильно все требования действующего законодательства Республики Молдова, а именно положения ст. ст. 10, 10^1, 11 Закона РМ № 1308 от 25.07.1997 г. «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли».

Так же, обращают внимание суда на тот факт, что апеллянт 27 января 2025 года продал, имущество, принадлежащее ему, расположенное на земельном участке, принадлежащем Примэрии мун. Чадыр - Лунга по ул. Буджакская, 26А и рассуждения в апелляционной жалобе о сложившихся отношениях Примэрии мун. Чадыр - Лунга с новым собственником не имеют отношения к делу и не как не отменяет сути искового заявления.

Исходя, из вышеизложенного считают, что у Примэрии мун. Чадыр - Лунга были законные основания для установления и взыскания платы за пользование земельным участком, что и было сделано.

В судебном заседании апелляционной инстанции ответчик Сариогло П. в полном объеме поддержал доводы, изложенные в апелляционной жалобе и просил решение суда отменить и вынести по делу новое решение об отклонении исковых требований.

В судебное заседание апелляционной инстанции не явились представитель Примэрии мун. Чадыр-Лунга и ответчица Сариогло Федора, извещенные о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

Коллегия в целях объективного рассмотрения дела и рассмотрения дела в разумные сроки, решила рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников процесса в порядке ч. (2) ст. 379 ГПК РМ, устанавливающей, что неявка в судебное заседание истца или ответчика, их представителей, а также кого-либо из других участников процесса, извещенных в установленном законом порядке о месте, дате и времени проведения судебного заседания, не препятствует рассмотрению апелляционной жалобы.

Исследовав материалы дела, проверив доводы апелляционной жалобы Сариогло П., а также представленные доказательства, коллегия установила, что апелляционная жалоба подлежит удовлетворению, по следующим основаниям.

Согласно ч. (1) и (2) ст. 373 ГПК, апелляционная инстанция проверяет в пределах представленных апелляционного заявления, отзывов и возражений законность и обоснованность обжалованного решения в том, что касается установления фактических обстоятельств и применения закона в первой инстанции.

(2) Апелляционная инстанция проверяет в пределах апелляционной жалобы обстоятельства и правоотношения, установленные в решении, вынесенном в первой инстанции, а также обстоятельства и правоотношения, не установленные, но имеющие значение для разрешения дела, оценивает имеющиеся в деле доказательства и доказательства, дополнительно представленные в апелляционную инстанцию участниками процесса.

В соответствии с п. c) ч. (1) ст. 385 ГПК, рассмотрев апелляционную жалобу, апелляционная инстанция вправе удовлетворить апелляционную жалобу, отменить полностью или частично решение, вынесенное в первой инстанции, и вынести новое решение.

В соответствии с ч. (1) ст. 118 ГПК, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если законом не установлено иное.

В соответствии с ч. (3) ст. 130 ГПК, судебная инстанция оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также взаимную связь и достаточность для разрешения дела в их совокупности.

В соответствии со ст. 239 ГПК, решение судебной инстанции должно быть законным и обоснованным. Судебная инстанция основывает решение лишь на обстоятельствах, которые непосредственно выяснены ею, и доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

В соответствии со ст. 240 ГПК, при постановлении решения судебная инстанция оценивает доказательства и определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для разрешения дела, установлены и какие не

установлены, каков характер правоотношений сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

Таким образом, вышеуказанные законные положения обязывают апелляционную инстанцию проверить обстоятельства и правовые отношения, установленные в решение первой инстанции, и те, что не были установлены и высказаться по всем мотивам, указанным в апелляционной жалобе.

Из содержания вышеизложенного, судебная коллегия отмечает, что задача апелляционной инстанции исходит из положений ст. 373 ГПК, в условиях которой суд перовой инстанции рассматривает дело по существу, с высказыванием доводов для удовлетворения или отклонения иска в соответствии с его выводами.

Соответственно, согласно практике ЕСПЧ апелляционная инстанция согласно правилам (принципу) справедливого судебного процесса, начиная с оценки определяющей роли своих выводов, обязана рассмотреть эффективно существенные проблемы, подлежащие оценке, а не ограничиваться лишь указанием мотивов и выводов, вынесенными нижестоящей инстанцией. (Hirro Balani vs Spaniei, № 18064/91 от 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Greciei №21522/93 от 29.05.1997 §43).

Таким образом, проверив в соответствии с положениями ст.ст. 238-241 ГПК РМ законность и обоснованность решения первой инстанции, коллегия пришла к выводу, что решение суда следует отменить и вынести по делу новое решение об отклонении исковых требований.

Как установлено из материалов дела, согласно договору купли-продажи от 01 августа 2003 года, Сариогло Петр и Орманжи Михаил приобрели в равных долях, по ½ доле каждому, строение коммерческого типа общей площадью 402,90 м², расположенное по адресу: мун. Чадыр-Лунга, ул. Буджакская, 26 «а». (л.д. 35)

Впоследствии право собственности на указанное недвижимое имущество было зарегистрировано следующим образом: за Сариогло Петром и Сариогло Федорой совместно ½ доля в праве собственности на объект недвижимости, кадастровый номер *****, а за Кулев Игорем другая ½ доля. (л.д. 8)

Таким образом, Сариогло Петр и Сариогло Федора являются сособственниками ½ доли в праве общей долевой собственности на единый объект недвижимости общей площадью 402,90 м², тогда как оставшаяся ½ доля принадлежит Кулеву Игорю.

При этом материалами дела не подтверждается, что принадлежащая Сариогло Петру и Сариогло Федоре ½ доля в строении была выделена в натуре с определением её конкретного местоположения и границ. Равным

образом не установлено, какая конкретная часть земельного участка связана с принадлежащей им долей в объекте недвижимости.

Из материалов дела следует, что земельный участок с кадастровым номером ***** находится в публичной собственности и имеет общую площадь 1,1274 га.

Примэрия муниципия Чадыр-Лунга, ссылаясь на положения статьи 10^1 Закона № 1308 от 25.07.1997 года «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли», а также на решение муниципального совета № XLVI/6.9 от 15.05.2018 года, произвела расчет платы за пользование земельным участком площадью 0,5259 га за период последних трех лет в размере 370 919,83 леев и обратилась в суд с требованием о взыскании указанной суммы с ответчиков.

Коллегия отмечает, что суд первой инстанции, удовлетворяя иск, исходил из того, что ответчики являются собственниками объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, находящемся в публичной собственности, и используют данный земельный участок без оформления договорных отношений с Примэрией.

Вместе с тем коллегия считает данный вывод необоснованным, поскольку сам по себе факт принадлежности ответчикам ½ доли в праве собственности на объект недвижимости, расположенный на земельном участке, находящемся в публичной собственности, не свидетельствует о том, что именно ответчики используют всю площадь земельного участка, принятую истцом за основу расчёта, 0,5259 га.

При разрешении настоящего спора существенное значение имеет установление конкретного объекта пользования, поскольку именно с фактом пользования определённым земельным участком связано возникновение обязанности по внесению платы за его использование.

В соответствии с ч. (1) ст. 775 ГК, должник и кредитор должны проявлять добросовестность при возникновении, в период существования, в момент исполнения и прекращения обязательства.

Согласно ст.776 ГК, обязательства возникают из договора, неправомерного действия (вследствие причинения вреда), любого другого акта или деяния, в силу которых могут в соответствии с законом возникать обязательства.

Исходя из приведённых норм и общих принципов обязательственного права, возникновение и исполнение обязательства предполагают наличие предусмотренного законом либо договором юридического основания, порождающего соответствующее обязательство. При этом добросовестность сторон должна соблюдаться как при возникновении обязательства, так и в процессе его исполнения и прекращения.

В соответствии со ст. 858 ч. (1) и (2) ГК, основания исполнения обязательства вытекают из наличия обязательства.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом, добросовестно, в установленном месте и в установленное время.

Исходя из приведённых норм, для взыскания платы за пользование земельным участком необходимо установить наличие предусмотренного законом основания возникновения соответствующего обязательства, конкретный объект пользования, его площадь и границы, факт использования данного объекта ответчиками, а также размер возникшего денежного обязательства.

Между тем указанные обстоятельства в настоящем деле надлежащим образом не установлены.

Коллегия отмечает, что согласно договору купли-продажи от 01.08.2003 года Сариогло Петр и Орманжи Михаил приобрели строение коммерческого типа общей площадью 402,90 кв.м.

Как следует из материалов дела, право собственности на указанный объект было зарегистрировано следующим образом: за Сариогло Петром и Сариогло Ф. - ½ доля в праве собственности на объект недвижимости, а за Кулев Игорем -другая ½ доля.

Таким образом, Сариогло Петр и Сариогло Ф. являлись собственниками ½ доли в праве общей долевой собственности на единый объект недвижимости, тогда как оставшаяся ½ доля принадлежала Кулеву И. При этом за Сариогло Петром и Сариогло Ф. не была зарегистрирована конкретно определённая в натуре часть объекта либо отдельная часть земельного участка площадью 0,5259 га.

Также материалами дела не подтверждается, что между сособственниками была произведена фактическая или юридическая индивидуализация принадлежащих каждому из них частей строения с установлением соответствующих границ. Также не установлено, какая именно часть земельного участка площадью 0,5259 га соответствует принадлежащей Сариогло Петру и Сариогло Ф. ½ доле в праве собственности на строение.

Следовательно, само по себе наличие у Сариогло Петра и Сариогло Ф. ½ доли в праве собственности на строение не свидетельствует о принадлежности им конкретно определённой части земельного участка и не позволяет установить границы такой части в натуре.

Данное обстоятельство имеет принципиальное значение, поскольку расчет истца произведен исходя из площади 0,5259 га, однако из представленных доказательств невозможно установить, по какой причине

именно вся эта площадь должна считаться находящейся в пользовании Сариогло Петра и Сариогло Федоры.

Само наличие у Примэрии права собственности на 46,65% земельного участка общей площадью 1,1274 га не означает, что вся принадлежащая муниципию площадь 0,5259 га находилась в фактическом пользовании именно ответчиков.

Доля в праве собственности на земельный участок и конкретно определенная территория, фактически используемая определенным лицом, не являются тождественными понятиями.

Для возникновения обязанности по внесению платы необходимо установить именно объект пользования, а не только размер доли собственника земельного участка.

В материалах дела отсутствуют достаточные доказательства, позволяющие достоверно определить, что вся площадь 0,5259 га была непосредственно занята объектом недвижимости, принадлежащим ответчикам, либо была необходима для его обслуживания и фактически использовалась ими в соответствующем объеме.

Не установлен также способ определения границ указанной площади применительно к объекту недвижимости, находящемуся в общей долевой собственности.

При этом коллегия отмечает, что принадлежащая им ½ доля в строении не была выделена в натуре и конкретное местоположение этой доли внутри единого объекта недвижимости не определялось.

Таким образом, при отсутствии доказательств индивидуализации соответствующей части строения и земельного участка нельзя сделать достоверный вывод о том, что именно ответчики пользовались всей площадью земельного участка 0,5259 га.

Суд первой инстанции указанным обстоятельствам надлежащей оценки не дал.

Коллегия отмечает, что представленный истцом расчет платы сам по себе не является доказательством фактического пользования ответчиками всей указанной площадью.

Расчет может подтверждать арифметическое определение заявленной суммы исходя из определенных истцом исходных данных, однако он не заменяет доказательств возникновения самого денежного обязательства и не подтверждает правомерность включения в расчет всей площади 0,5259 га.

Иное означало бы, что обязанность собственника частного объекта по оплате пользования публичной землей возникает автоматически в отношении любой площади, которую орган публичной власти указывает в своем расчете,

независимо от того, была ли такая площадь индивидуализирована, отведена для соответствующего объекта и фактически использовалась собственником.

Такой вывод не соответствует требованиям о доказывании обстоятельств, имеющих значение для разрешения дела.

При этом коллегия также считает необходимым дать оценку доводу апеллянтов о несоблюдении Примэрией муниципия Чадыр-Лунга порядка, предусмотренного пунктом 33 Постановления Пленума Высшей судебной палаты № 2 от 27 марта 2006 года «О применении некоторых положений Гражданского кодекса и других нормативных актов о праве частной собственности на недвижимость, включительно на пристройки», то есть отсутствия предложения со стороны Примэрии приобрести земельный участок.

Данный довод не может быть принят в той части, в которой апеллянты утверждают, что какое-либо предложение вообще не направлялось.

Из материалов дела усматривается, что Примэрией муниципия Чадыр-Лунга было направлено ответчикам предварительное заявление № 667 от 10.03.2023 года, содержащее требование о заключении соответствующих договорных отношений и оплате пользования земельным участком. Следовательно, факт направления указанного документа материалами дела подтверждается.

Однако наличие данного документа само по себе не свидетельствует об обоснованности исковых требований.

Действительно, как следует из материалов дела, Примэрией муниципия Чадыр-Лунга в адрес Сариогло П. и Сариогло Ф. было направлено письмо № 667 от 10 марта 2023 года, согласно которому им, как сособственникам здания, было предложено в пятидневный срок с момента получения уведомления приобрести прилегающий земельный участок с кадастровым номером ***** либо заключить договор суперфиция (аренды), обратившись с соответствующим заявлением в Примэрию муниципия Чадыр-Лунга (л.д. 5).

Вместе с тем из содержания указанного письма не усматривается, какая именно площадь земельного участка предлагалась ответчикам для приобретения либо предоставления в пользование. В письме не указаны конкретные границы предлагаемого земельного участка, а также отсутствуют сведения, позволяющие установить, каким образом указанная земельная площадь соотносится с принадлежащей Сариогло П. и Сариогло Ф. ½ долей в праве собственности на строение.

При этом данное обстоятельство имеет существенное значение, поскольку истцом заявлены требования о взыскании платы за пользование земельным участком за период по 04 декабря 2023 года исходя из площади 0,5259 га, тогда как из предварительного заявления № 667 от 10 марта 2023

года невозможно установить, что именно указанная площадь была предложена ответчикам для приобретения либо предоставления в пользование.

Более того, само по себе указание в письме кадастрового номера ***** не свидетельствует о том, что ответчикам предлагалось приобрести либо использовать весь земельный участок, либо именно его часть площадью 0,5259 га. Для подтверждения данного обстоятельства необходимы доказательства, позволяющие установить границы и площадь земельного участка, непосредственно связанного с принадлежащим ответчикам объектом недвижимости.

Таким образом, письмо № 667 от 10 марта 2023 года подтверждает лишь факт обращения Примэрии к ответчикам с предложением урегулировать отношения относительно земельного участка с кадастровым номером *****, однако не подтверждает, что в пользовании ответчиков находилась именно площадь 0,5259 га, за которую впоследствии истцом была начислена плата.

Следовательно, направление указанного письма не устраняет неопределенность относительно конкретного объекта пользования, его площади и границ и само по себе не подтверждает правомерность начисления платы именно за 0,5259 га.

Кроме того, коллегия отмечает, что письмо № 667 было направлено ответчикам лишь 10 марта 2023 года, тогда как представленный истцом расчет платы произведен за пользование земельным участком за последние три года по состоянию на 04 декабря 2023 года (л.д. 7). Таким образом, указанный расчет охватывает период, значительно предшествующий дате направления ответчикам указанного письма.

При этом из материалов дела не усматривается, что до 10 марта 2023 года между сторонами были определены конкретная площадь и границы земельного участка, предполагаемого к использованию ответчиками, либо что именно площадь 0,5259 га была определена как площадь земельного участка, связанного с принадлежащим им объектом недвижимости. Само же направление письма 10 марта 2023 года не может подтверждать обстоятельства пользования земельным участком за весь период, включенный истцом в расчет, в том числе за период, предшествующий указанной дате.

Следовательно, ссылка истца на письмо № 667 от 10 марта 2023 года не подтверждает правомерность начисления платы за весь заявленный трехлетний период и не устраняет необходимость доказать, что именно земельный участок площадью 0,5259 га находился в пользовании ответчиков на протяжении всего периода, за который произведен расчет.

Коллегия отмечает, что Сариогло П. как в отзыве на исковое заявление (л.д. 27-34), представленном в суд первой инстанции, так и в судебном заседании апелляционной инстанции указал на то обстоятельство, что они устно обращались в Примэрию муниципия Чадыр-Лунга к специалисту по землеустройству по вопросу выделения принадлежащей им доли в натуре. По утверждению ответчика, ему было сообщено, что соответствующая часть имущества будет выделена, однако впоследствии такие действия произведены не были.

Коллегия отмечает, что указанный ответчиком факт его обращения в Примэрию муниципия Чадыр-Лунга истцом не был опровергнут. Примэрия ни при рассмотрении дела судом первой инстанции, ни в суде апелляционной инстанции не представила каких-либо возражений относительно самого факта такого обращения, не отрицала его и не представила доказательств, свидетельствующих об обратном.

При этом данный факт имеет значение для разрешения настоящего спора, поскольку обращение ответчика было связано непосредственно с необходимостью определения и выделения принадлежащей ему доли в натуре, а следовательно, с установлением конкретной части объекта недвижимости и соответствующей территории земельного участка, которая могла находиться в его пользовании.

Таким образом, при отсутствии опровержения со стороны истца самого факта обращения ответчика и при отсутствии доказательств того, что по результатам такого обращения принадлежащая ответчикам доля была фактически выделена в натуре и соответствующая часть земельного участка индивидуализирована, утверждение истца о пользовании ответчиками всей площадью 0,5259 га не может считаться подтвержденным достаточной совокупностью доказательств.

Коллегия также не может согласиться с доводом Примэрии о том, что сам факт наличия объекта недвижимости ответчиков на публичной земле автоматически подтверждает их пользование всей площадью земельного участка 0,5259 га.

Согласно ч. (1) ст. 10^1 Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308-XIII от 25.07.1997г., с собственников приватизированных объектов или частных предприятий и объектов, не купивших или не взявших в аренду земли, на которых расположены эти предприятия и объекты, ежегодно взимается в порядке и в сроки, определенные в соответствии с законодательством, плата за пользование землей, установленная в одностороннем порядке местными советами, в сумме не менее ежегодной арендной платы, предусмотренной частью (11) статьи 10, и не более 10 процентов нормативной цены земли, рассчитанной

для ее соответствующего назначения. Указанная плата взимается в сроки, установленные местными советами – для земель, находящихся в публичной собственности административно-территориальной единицы, или Агентством публичной собственности – для земель, находящихся в публичной собственности государства, за период с момента принятия местным советом/Агентством публичной собственности соответствующего решения до заключения договора купли-продажи или аренды

Таким образом, указанная норма предусматривает возможность взимания платы за пользование земельным участком с собственников приватизированных объектов, расположенных на публичных землях, в случае отсутствия заключённого договора купли-продажи или аренды земельного участка.

Вместе с тем применение положений ст. 10^1 указанного Закона само по себе не освобождает лицо, требующее взыскания платы за пользование землёй, от обязанности доказать наличие конкретных обстоятельств, являющихся основанием для такого взыскания, в том числе определить земельный участок, которым пользуется собственник объекта, площадь такого участка и размер подлежащей взысканию платы.

В рассматриваемом случае за Сариогло П. и Сариогло Ф. зарегистрирована ½ доля в праве собственности на строение, тогда как другая ½ доля принадлежит Кулеву И. При этом материалами дела не подтверждается, что за указанными сособственниками была закреплена конкретная часть земельного участка площадью 0,5259 га либо что между ними произведено распределение данного земельного участка с определением границ соответствующих частей.

При таких обстоятельствах само по себе наличие у Сариогло П. и Сариогло Ф. ½ доли в праве собственности на строение не позволяет сделать вывод о том, что именно ими использовалась конкретная площадь земельного участка площадью 0,5259 га, а также определить размер платы за пользование землёй, подлежащей взысканию именно с них.

Следовательно, ссылка Примэрии на положения ст. 10^1 Закона № 1308/1997 сама по себе не освобождает её от необходимости установить конкретный земельный участок, которым пользовались ответчики, его площадь и границы, а также доказать факт использования данного земельного участка именно ответчиками.

Коллегия также принимает во внимание представленные ответчиками сведения относительно последующего распоряжения спорным объектом недвижимости.

Из материалов дела следует, что 05 декабря 2024 года сособственники распорядились принадлежащим им имуществом путем заключения договора купли-продажи недвижимости. (л.д. 68-69)

Впоследствии новый собственник 27 января 2025 года обратился в Примэрию с заявлением о заключении договора суперфиция в отношении 46,65% от общей площади земельного участка 1,1274 га для строительства, после чего муниципальным советом было принято решение о разрешении заключения соответствующего договора суперфиция. (л.д. 70)

Коллегия не дает оценки законности указанного решения муниципального совета, поскольку оно не является предметом настоящего спора.

Вместе с тем указанное обстоятельство может быть принято во внимание исключительно как доказательство, характеризующее правовой режим и порядок предоставления спорной территории в пользование.

Само по себе предоставление указанной площади новому собственнику в последующий период не доказывает, что в период с 04 декабря 2020 года по 04 декабря 2023 года та же площадь фактически использовалась Сариогло Петром и Сариогло Федорой.

Напротив, указанное обстоятельство еще раз свидетельствует о необходимости индивидуального определения земельного участка, который связывается с конкретным объектом недвижимости и его собственником.

В связи с этим утверждение истца о том, что именно 0,5259 га является земельным участком, находившимся в пользовании ответчиков, осталось неподтвержденным достаточной совокупностью относимых, допустимых и достоверных доказательств.

Судебная коллегия не принимает в качестве достаточного доказательства указанного обстоятельства лишь расчет, составленный Примэрией, поскольку исходные данные расчета должны быть подтверждены самостоятельными доказательствами.

В противном случае расчет фактически становится единственным доказательством как существования обязанности, так и ее размера, что недопустимо.

Следовательно, истцом не доказан один из основных элементов заявленного требования — существование у ответчиков обязанности по оплате пользования именно земельным участком площадью 0,5259 га.

При отсутствии доказательств объекта пользования не может считаться доказанным и размер платы в сумме 370 919,83 леев.

Таким образом, вывод суда первой инстанции о том, что Сариогло Петр и Сариогло Федора пользовались земельным участком площадью

0,5259 га, основан преимущественно на данных, приведенных истцом в расчете, и не подтвержден достаточной совокупностью доказательств.

В соответствии со ст. 118 ГПК, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если законом не установлено иное.

В данном случае Примэрия, являясь истцом, должна была доказать не только наличие у ответчиков права собственности на объект недвижимости, расположенный на публичной земле, но и юридически значимую связь между принадлежащим ответчикам объектом и конкретной площадью земельного участка, за пользование которой заявлена плата.

Такие доказательства в достаточном объеме представлены не были.

Суд первой инстанции, удовлетворяя иск, фактически исходил из презумпции пользования ответчиками всей площадью земельного участка 0,5259 га только вследствие принадлежности им объекта недвижимости.

Между тем такая презумпция не предусмотрена законом и не может заменить надлежащее доказывание обстоятельств, составляющих основание иска.

С учетом изложенного судебная коллегия приходит к выводу, что судом первой инстанции не были в полном объеме установлены обстоятельства, имеющие значение для дела, выводы суда о фактическом пользовании ответчиками спорным земельным участком не подтверждены достаточными доказательствами, а размер взыскиваемой платы не может считаться доказанным.

Поскольку истцом не доказано возникновение у ответчиков обязанности по оплате пользования именно земельным участком площадью 0,5259 га за спорный период, исковые требования о взыскании 370 919,83 леев являются недоказанными и удовлетворению не подлежат.

При таких обстоятельствах апелляционная жалоба Сариогло Петра подлежит удовлетворению, решение суда первой инстанции отмене, с вынесением нового решения об отклонении исковых требований Примэрии муниципия Чадыр-Лунга о взыскании с Сариогло Петра и Сариогло Федоры 370 919,83 леев в качестве платы за пользование земельным участком.

Принимая во внимание, что исковые требования подлежат отклонению, распределение судебных расходов подлежит разрешению в соответствии с общими правилами ГПК с учетом результата рассмотрения дела.

В соответствии со ст.82 ГПК, судебные расходы состоят из государственной пошлины, гербового сбора и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии с ч. (1) ст. 94 ГПК, судебная инстанция обязует сторону, проигравшую процесс, оплатить стороне, в пользу которой

состоялось решение, по ее заявлению, понесенные последней судебные расходы. Если иск удовлетворен частично, то судебные расходы возмещаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, а ответчику – пропорционально той части исковых требований, в удовлетворении которых истцу отказано.

Поскольку по результатам рассмотрения дела апелляционная жалоба Сариогло Петра подлежит удовлетворению, а исковые требования Примэрии муниципия Чадыр-Лунга отклонению, понесённые ответчиком Сариогло П. судебные расходы подлежат возмещению за счёт истца.

Как следует из представленных материалов, при подаче апелляционной жалобы Сариогло Петром была уплачена государственная пошлина в размере 9 925,92 леев, а также гербовый сбор в размере 200 леев.

При таких обстоятельствах с Примэрии муниципия Чадыр-Лунга в пользу Сариогло Петра подлежат взысканию понесённые им судебные расходы в общей сумме 10 125,92 леев, из которых 9 925,92 леев - государственная пошлина, уплаченная при подаче апелляционной жалобы, и 200 леев -гербовый сбор.

На основании изложенного и руководствуясь п. c) ст.385, ст.ст. 386-390, 394, 434 ГПК РМ, коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Апелляционное заявление Сариогло Петра, ***удовлетворить.***

Решение суда Комрат, центральное местонахождение от 16 февраля 2026 года, вынесенное по гражданскому делу по иску Примэрии мун. Чадыр-Лунга к Сариогло Петру, Сариогло Федоре о взыскании в качестве задолженности платы за пользование земельным участком в сумме 370 919,83 леев и судебных расходов, ***отменить и вынести по делу новое решение***, которым в удовлетворении исковых требований Примэрии муниципия Чадыр-Лунга к Сариогло Петру и Сариогло Федоре о взыскании платы за пользование земельным участком в размере 370 919 (триста семьдесят тысяч девятьсот девятнадцать) леев 83 бани***, отказать.***

Взыскать с Примэрии муниципия Чадыр-Лунга в пользу Сариогло Петра государственную пошлину в размере 9 925,92 (девять тысяч девятьсот двадцать пять леев 92 бани) леев, а также гербовый сбор в размере 200 (двести) леев, уплаченные при подаче апелляционной жалобы.

Определение является окончательным с момента его оглашения и подлежит исполнению, но может быть обжаловано в кассационном порядке в Высшую судебную палату в течение двух месяцев со дня сообщения определения в целом.

Председательствующий, судья: Судья: Судья:

ХУДОБА В.В. КОЛЕВ Г.П. КЕРДИВАРА Д.И.