Дело № 2c-101/2022
PIGD №2-22164981-23-2c-10112022

РЕШЕНИЕ
Именем Закона

Резолютивная часть решения публично оглашена 10 апреля 2024 года в мун. Комрат.
Мотивированное решение составлено 24 мая 2024 года.

Суд Комрат, Центральное местонахождение
в составе:

Председательствующего, судьи	Хангану М.Г.,
при секретарях	Тишковская Ю., Терзи Н.Д., Николаев Н., Кара М.Ю., Чакир В., Желева А.Д.,
с участием:	
представителя истца	Константинов О.,
представителя ответчика	Жеков Н.П.,
ответчиком, примаром с. *****	Киося Д.,
представителя ответчика, Сельского совета с. *****	Ватав Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению S.C. «IALCON GRUP» S.R.L. с третьим лицом, не заявляющим самостоятельные требования на предмет спора на стороне истца Î.P. «Agenția Servicii Publice» к Сельскому совету с. *****, Примару с. ***** о признании сделки действительной, и о признании незаконным и отмене (аннулировании) решения *****ского сельского совета № ***** от ***** года «Разбор заявлений, обращений, ходатайств и писем»,

установил:

10 ноября 2022 года истец S.C. «IALCON GRUP» S.R.L. с третьим лицом, не заявляющим самостоятельные требования на предмет спора на стороне истца I.P. «Cadastru bunurilor imobile» обратился в суд Комрат Центральное местонахождение с исковым заявлением к Сельскому совету с. *****, Примару с. ***** о признании сделки действительной, а именно мены изолированными помещениями между S.C. «IALCON GRUP» S.R.L., IDNO *****и *****ским сельским советом, возникшую на основании решения

*****ского сельского совета №***** «О передаче помещения ООО «Ялкон Групп» от 12 сентября 2012 года, в соответствии с которой к S.C. «IALCON GRUP» S.R.L. перешло право собственности на помещение № ***** площадью 18.2 м2, а к селу ***** право собственности на помещение № ***** общей площадью 18.2 м2, расположенные в здании с кадастровым номером *****, находящемся по адресу АТО Гагаузия, с. *****, ул. *****, *****.

В обоснование своего требования истец привел следующие фактические и правовые обстоятельства:

Ответчики по делу уклоняются от нотариального удостоверения сделки по обмену недвижимым имуществом в виде изолированных помещений, расположенных в здании с кадастровым номером *****, находящемся по адресу РМ, АТО Гагаузия, село *****, ул. ***** № *****.

Вследствие чего, истец, полностью исполнивший сделку, требующую нотариального удостоверения, не содержащую противоречащих закону элементов, просит суд, признать действительной вышеуказанную сделку с целью государственной регистрации права собственности S.R.L. «IALCON GRUP» на объект недвижимости в виде изолированного помещения в реестре недвижимого имущества, на основании судебного решения, в силу следующих фактических обстоятельств, правовых оснований и доказательств.

В качестве фактических обстоятельств дела истец указал следующее.

16 марта 2004 года S.R.L. «IALCON GRUP» по налоговой накладной серии СК № *****от ***** года и по договору купли-продажи от 16 марта 2004 года приобрело в собственность у S.R.L. «OLGUN BAŞAC» (27.10.2017 года исключено из публичного Реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) недвижимое имущество в виде изолированного помещения площадью 18 м2 расположенное на втором этаже в административном здании, находящемся по адресу: РМ, АТО Гагаузия, село ***** ул. ***** № *****.

26 марта 2004 года *****ский сельский совет согласно протоколу № 3 издает ряд решений, в числе которых - о передаче административного здания на баланс примарии села (вопрос повестки дня № 3/6) и об утверждении прилагаемого к протоколу акта инвентаризации объектов находящихся на балансе примарии (вопрос повестки дня № 3/7).

Основаниями для издания вышеуказанных решений, как это следует из доклада примара села ***** (на тот момент Стамат Д. К.), послужили ликвидация S.R.L. «OLGUN BAŞAC», разделение (распад) СПК «Агро-*****» и, вызванная в этой связи, необходимость упорядочения отношений по охране административного здания и пользования его помещениями.

11 января 2006 года вышеуказанное административное здание, находящееся по адресу РМ, АТО Гагаузия, село ***** ул. ***** № *****, было зарегистрировано на праве собственности под кадастровым номером ***** за селом ***** АТО Гагаузия. (за исключением права собственности на изолированное помещение с кадастровым номером *****.001 собственник Республика Молдова).

Однако S.R.L. «IALCON GRUP» не согласившись с законностью решения о включении в акт инвентаризации и передачи на баланс примарии изолированного помещения, купленного у S.R.L. «OLGUN BAŞAC», обжаловало его в административный суд.

09 марта 2009 года административный суд Чадыр-Лунга по делу № 3-11/09 вынес решение о полном удовлетворении вышеуказанного иска и постановил отменить решение *****ского сельского совета № 3 от 26 марта 2004 года в части утверждения акта инвентаризации по вопросу включения в него помещения площадью 18 м2 расположенного на втором этаже в административном здании, находящемся по адресу РМ, АТО Гагаузия, село *****, ул. ***** № *****, исключив его из акта инвентаризации.

При этом судебная инстанция, на основании исследованных ею, налоговой накладной серии СК № *****от ***** года и договора купли-продажи от 16 марта 2004 года установила незаконность обжалованного административного акта по признаку издания его в нарушение требований закона, а также констатировала, что ответчик признал исковые требования в полном объеме и не оспаривает их.

31 марта 2009 года данное решение суда по делу № 3-11/09 вступило в законную силу.

12 сентября 2012 года *****ский сельский совет издает решение №***** «О передаче помещения ООО «Ялкон Груп» в соответствии с пунктом 1. которого представительный орган власти села распорядился о следующем - Примэрии села передать ООО «Ялкон Груп» помещение № ***** площадью 18.2 м2 взамен на освобожденные им помещения за № ***** общей площадью 18.2 м2 согласно прилагаемой схеме админ. Здания.

При этом инициатором обмена помещениями согласно архивной выписке № 106 от 27.02.2020 года из Протокола заседания *****ского сельского совета № 9 от 12.09.2012 года, выступил действующий, тогда и сейчас, примар села ***** господин Топчу Федор Федорович, который в обоснование мены вышеуказанными помещениями между примарией и S.R.L. «IALCON GRUP», сообщил советникам, что такой обмен вызван «… необходимостью сосредоточения всего аппарата примарии в одном крыле здания для удобства населения, организации работы, производства ремонта и отопления одного крыла здания, а также необходимостью размещения в

кабинетах S.R.L. «IALCON GRUP», занимающего их на тех же правах (по смыслу, что и примария), бухгалтерии примарии» В этих целях, дополнил примар, «…S.R.L. «IALCON GRUP» необходимо предоставить помещение на первом или на втором этаже бывший кабинет примара».

Согласившись на обмен, S.R.L. «IALCON GRUP» в кратчайшие сроки освободило помещения № ***** общей площадью 18.2 м2, но помещение № ***** взамен не получило.

Исходя из сложившейся ситуации, S.R.L. «IALCON GRUP» 27.10.2022 г. направило в адрес примара с. ***** и 07.10.2022 г. - в адрес *****ского сельского совета письменные заявления об обеспечении и о надлежащем исполнении сделки по обмену помещениями, с целью оформления и приведения ее в соответствие с положениями ст. 323 Гражданского кодекса РМ.

Однако органы публичной власти села ***** уклонились от нотариального оформления сделки по отчуждению недвижимого имущества, несмотря на то, что вторая сторона сделки полностью исполнила её и мотивировали свой отказ утверждением об отсутствии у S.R.L. «IALCON GRUP» каких-либо прав на совершение сделки по обмену помещениями.

Принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, истец считает, что правоотношения, возникшие между органами публичной власти, села *****, АТО Гагаузия и S.R.L. «IALCON GRUP», являются спором относительно прав на изолированные помещения, который подпадает под действие и является предметом регулирования следующих правовых норм.

В качестве юридических оснований истец указал, что в соответствии с положениями Гражданского кодекса РМ № 1107 от 06.06.2002 г. (с изменениями и дополнениями) законодатель установил, что гражданские права и обязанности возникают:

a) из договоров и иных сделок;

b) из актов органов публичной власти, предусмотренных законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;

c) из судебного решения, установившего права и обязанности;

d) в результате создания и приобретения имущества по основаниям, не запрещенным законом (ст. 9 ч. (2) лит. a), b), c) и d) ГК РМ).

Физические и юридические лица, участвующие в гражданских правоотношениях, должны осуществлять свои права и исполнять свои обязанности добросовестно, в соответствии с законом, договором, основами правопорядка и нравственности. Добросовестность предполагается до тех пор, пока не будет доказано обратное. (ст. 10 ч. (1) ГК РМ).

Неосуществление физическими и юридическими лицами принадлежащих им гражданских прав не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных законом. (ст. 10 ч. (2) ГК РМ).

Добросовестность означает стандарт поведения стороны, характеризующийся правильностью, честностью, открытостью и уважением интересов другой стороны соответствующего правоотношения. (ст. 11 ч. (1) ГК РМ).

Поведением, противоречащим добросовестности, является, в частности, поведение стороны, не соответствующее ее предшествующим заявлениям или поведению, в случае, когда другая сторона, действуя себе в ущерб, разумно положилась на них. (ст. 11 ч. (2) ГК РМ);

Защита нарушенных гражданских прав осуществляется в судебном порядке. (ст. 15 ГК РМ).

Сделкой признается выражение физическими и юридическими лицами своей воли, направленной на установление, изменение или прекращение гражданских правоотношений. (ст. 308 ГК РМ).

Двухсторонняя сделка является выражением согласованной воли двух сторон. (ст. 309 ч. (3) ГК РМ).

Возмездной сделкой считается сделка, которой одной стороне предоставляется имущественная выгода взамен получения иной имущественной выгоды (ст. 310 ч. (2) ГК РМ).

Сделкой по распоряжению считается сделка, результатом которой является передача права другому лицу или обременение ограниченными вещными. (ст. 311 ч. (3) ГК РМ).

Согласием является выраженное волеизъявление лица совершить сделку. (ст. 312 ч. (1) ГК РМ).

Намерение создать юридические последствия определяется на основании заявлений или поведения лица, насколько они разумным образом были поняты другой стороной сделки или, в случае односторонних сделок, лицом, которому предназначена сделка. (ст. 312 ч. (3) ГК РМ).

Нотариальное удостоверение сделок обязательно:

а) в случаях сделок по отчуждению недвижимого имущества или его обременения ограниченными вещными правами, за исключением прямо установленных законом случаев. (ст. 323 лит а) ГК РМ).

Если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от нотариального удостоверения сделки, судебная инстанция вправе по требованию полностью или частично исполнившей сделку стороны признать сделку действительной, если она не содержит противоречащих закону

элементов. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется. (ст. 324 ч. (2) ГК РМ).

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения сделки, обязана возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в удостоверении сделки. (ст. 324 ч. (3) ГК РМ).

В случаях, прямо предусмотренных законом или договором, по требованию управомоченного лица судебная инстанция может вынести решение, которое со дня вступления в окончательную силу заменяет собой сделку, если должник необоснованно отказывается совершить сделку, а все прочие условия действительности соблюдены. (ст. 325 ч. (1) ГК РМ)

Кроме того, к рассматриваемому правоотношению применимы положения, предусмотренные, ст. 123 ч. (2) ГПК РМ, в соответствии с которыми законодатель установил, что факты, установленные вступившим в законную силу судебным решением по гражданскому делу, ранее рассмотренному судебной инстанцией общей юрисдикции или специализированной судебной инстанцией, обязательны для судебной инстанции, рассматривающей дело, не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого гражданского дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом исходя из вышеуказанных фактических обстоятельств и, применимых к ним правовых оснований, можно сделать вывод о том, что S.R.L. «IALCON GRUP» приобрело на непротиворечащих закону элементах, а именно - на основании договора купли-продажи изолированное помещение, впоследствии, на основании индивидуального административного акта органа публичной власти, изданного по его инициативе с целью возникновения гражданских прав и обязанностей, с обоюдного согласия сторон сделки, произвело обмен помещениями, то есть совершило законную, возмездную, двустороннюю сделку мены недвижимым имуществом, которую S.R.L. «IALCON GRUP» со своей стороны добросовестно и в полной мере исполнило путем освобождения своего помещения, будучи уверенным в добросовестном поведении другой стороны сделки – органов публичной власти села *****.

Однако вторая сторона ведет себя недобросовестно, не исполняет взятых на себя встречных обязательств, поскольку необоснованно уклоняется от нотариального удостоверения сделки по обмену недвижимым имуществом, не взирая, даже, на существование вступившего в законную силу решения административного суда Чадыр-Лунга по делу № 3-11/09 от 9 марта 2009 года, которым суд косвенно признал права S.R.L. «IALCON GRUP» на изолированные помещения № 211 и № 212, отменив решение *****ского сельского совета № 3 от 26 марта 2004 года в части утверждения акта

инвентаризации по вопросу включения в него помещения площадью 18 м2 расположенного на втором этаже в административном здании, находящемся по адресу РМ, АТО Гагаузия, село *****, ул. ***** № *****, исключив его из акта инвентаризации.

Тем самым органами публичной власти были нарушены положения, предусмотренные ст. 16 ч. (1) ГПК РМ, предусматривающие, что - Окончательные решения, определения и постановления судебных инстанций, а также распоряжения, требования, поручения, повестки, другие законные обращения судебной инстанции являются обязательными для всех органов публичной власти, общественных объединений, официальных лиц, организаций и физических лиц и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Республики Молдова.

На основании изложенного, руководствуясь: ч. (2) ст. 7, ч. (1), ч. (2) лит, a), c) и d) ст. 9,, ст. 10, ст.11, ст. 15, лит, a) ст. 16, ст.308, ст. 309, ст. 310, ст.312 лит. a) ст. 323, ч. (1) и ч. (2) ст. 324 Гражданского кодекса Республики Молдова; ст. ст. 1 - 7, 16, 33, 33 1, 38, лит. a) и b) ч. (1) ст. 62, ч. (1) и ч. (3) ст. 67, ст. 75 ч. (2), ст. 80, ст. 81, ст. 82, ст. 83, ч. (1) лит. j2) ст. 87, 123 ч. (2), 166-168 Гражданского процессуального кодекса РМ; п. 1) ч. (1) ст. 2, лит. a) п. 1) ст. 3 Закона «О государственной пошлине» № 1216 от 03.12.1992, истец просит суд, признать действительной сделку мены изолированными помещениями, между S.R.L. «IALCON GRUP», IDNO *****и *****ским сельским советом, возникшую на основании решения *****ского сельского совета №***** «О передаче помещения ООО «Ялкон Груп» от 12 сентября 2012 года, в соответствии с которой к S.R.L. «IALCON GRUP» перешло право собственности на помещение № ***** площадью 18.2 м2, а к селу ***** АТО право собственности на помещения за № ***** общей площадью 18.2 м2, расположенные в здании с кадастровым номером *****, находящемся по адресу РМ, АТО Гагаузия, село ***** ул. ***** № *****. (л.д. 1-3)

23 декабря 2022 года представитель примара с. ***** адвокат Жеков Н.П. в подготовительной стадии рассмотрения гражданского дела № 2с-101/2022 подал отзыв на исковое заявление S.R.L. «IALCON GRUP», которым просит суд, предъявленное S.R.L. «IALCON GRUP» исковое заявление к совету с. ***** с третьим лицом ПУ «Агентство государственных услуг» о признании действительной сделки мены, отклонить как необоснованное по следующим основаниям.

1. Правовым основанием предъявленного иска, исходя из его содержания, являются нормативные положения ст. 324 ч. (2) ГК РМ предусматривающие, что в случае, если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а

другая сторона уклоняется от нотариального удостоверения сделки, судебная инстанция вправе по требованию полностью или частично исполнившей сделку стороны, признать сделку действительной, если она не содержит противоречащих закону элементов.

В то же время, в рассматриваемом случае сделка мены объектами недвижимого имущества между S.R.L. «IALCON GRUP» и советом с. ***** не совершалась и не могла быть совершена в силу следующего.

Как следует из представленных правоустанавливающих документов право собственности на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу с. *****, ул. *****, *****, зарегистрированный в реестре недвижимого имущества под кадастровым номером *****, впервые было зарегистрировано 11.01.2006 г. за административно-территориальной единицей с. *****.

Ни S.R.L. «IALCON GRUP», ни S.R.L. «OLGUN BASAC» у которого якобы S.R.L. «IALCON GRUP» приобрело комнату площадью 18.2 м2 в административном здании по улице *****, 165, никогда не имели зарегистрированного права собственности на помещение в объекте недвижимого имущества, расположенном по адресу с. *****, ул. *****, *****, зарегистрированным в реестре недвижимого имущества под кадастровым номером *****.

По состоянию на дату принятия решения совета с. ***** №***** от 12.09.2012 г. о передаче S.R.L. «IALCON GRUP» помещения под № ***** взамен на помещения за № *****, все строение (за исключением помещения площадью 55.5 м2, зарегистрированного под кадастровым номером *****.001, являющегося собственностью государства) являлось собственностью административно-территориальной единицы с. *****.

Следовательно, на момент принятия указанного решения совета с. ***** №9/8 от 12.09.2012 г. отсутствовал предмет сделки мены, так как у одной из сторон, S.R.L. «IALCON GRUP» отсутствовало право собственности на объект недвижимого имущества, который мог бы быть предметом обмена.

Таким образом указанное решение совета с. ***** №9/8 от 12.09.2012 г. «О передаче помещения S.R.L. «IALCON GRUP»» противоречит закону и является недействительным.

В свою очередь предполагаемая сделка по обмену объектами недвижимого имущества между S.R.L. «IALCON GRUP» и советом с. ***** о заключении и совершении которой заявляет истец, как основанная на противоречащем закону акте органа публичной власти, не может быть признана действительной.

В соответствии с положениями п.j) ч. (1) ст. 16 ГК способом защиты гражданских прав является неприменение судебной инстанцией акта органа публичной власти, противоречащего закону.

Ссылка S.R.L. «IALCON GRUP» на решение административного суда от 09.03.2009 г. по гражданскому делу № 3-11/2009 о частичной отмене решения совета с. ***** №3 от 26.03.2004 г. также является безосновательной, поскольку в реестре недвижимого имущества зарегистрировано на праве публичной собственности за административно-территориальной единицей с. ***** всё строение площадью 611 м2, и данная запись в реестре недвижимого имущества никем не оспорена, а, следовательно, предполагается достоверной и действительной.

2. Одновременно необходимо отметить, что объект недвижимого имущества, расположенный по адресу с. *****, ул. *****, *****, зарегистрированный в реестре недвижимого имущества под кадастровым номером ***** является вещью публичной сферы и, следовательно, является неотчуждаемым, в том числе посредством мены.

В соответствии с положениями ст.471 ч. (2) ГК к публичной сфере государства или административно-территориальных единиц относятся вещи, определенные законом, а также вещи, которые по своему характеру являются имуществом общественного пользования или имуществом, представляющим общественный интерес.

В соответствии с положениями ст.11 ч.(1) Закона «О разграничении публичной собственности» к публичной сфере административно-территориальных единиц относится имущество публичной собственности, указанное в настоящем законе и иных законодательных актах, а также другое имущество местного значения, предназначенное для общественного пользования или представляющее общественный интерес.

В соответствии с положениями ст.11 ч.(2) Закона «О разграничении публичной собственности» к публичной сфере административно-территориальных единиц первого уровня относятся здания, в которых осуществляют свою деятельность органы местного публичного управления первого уровня …, а также прилегающие к ним земельные участки.

В силу требований ст.471 ч.(4) ГК вещи публичной сферы являются неотчуждаемыми, на них не может быть обращено взыскание и к ним не применяется срок исковой давности. Право собственности на эти вещи не прекращается вследствие неиспользования и не может приобретаться третьими лицами вследствие приобретательной давности.

Следовательно, даже если предположить, что заключение сделки по обмену объектами недвижимого имущества между S.R.L. «IALCON GRUP» и советом с. ***** имело место быть, чего на самом деле не было, данная

сделка не может быть признана судебной инстанцией действительной, поскольку она содержит противоречивые законы элементы.

09 июня 2023 года истец, S.R.L. «IALCON GRUP» в подготовительной стадии рассмотрения гражданского дела № 2c-101/2022, на основании ст. 371 ч. (1) и ст. 60 ч. (3) ГПК РМ подал заявление о внесение в иск дополнительных требований, которым просит суд признать незаконным и полностью отменить (аннулировать) Решение *****ского сельского совета № ***** от ***** г. «Разбор заявлений, обращений, ходатайств и писем».

В обосновании поданного заявления истец изложил следующие фактические и правовые обстоятельства.

В производстве суда Комрат (центральное местонахождение) на стадии подготовки дела к судебному разбирательству находится гражданское дело № 2c-101/2022, возбужденное по иску «IALCON GRUP» S.R.L. к *****скому сельскому совету с. *****, к примару с. *****, с участием третьего лица Î.P. «Agenția Servicii Publice» о признании действительной сделки мены изолированными помещениями, между S.R.L. «IALCON GRUP», IDNO *****и *****ским сельским советом, возникшую на основании решения *****ского сельского совета №***** «О передаче помещения ООО «Ялкон Груп» от 12 сентября 2012 года.

29 мая 2023 года, в процессе рассмотрения вышеуказанного гражданского дела, *****ский сельский совет издал Решение № ***** «Разбор заявлений, обращений, ходатайств и писем» (далее по тексту Решение № ***** от ***** г.) в соответствии с которым орган местной публичной власти решил:

Отменить решение местного совета за №***** от 12 сентября 2012 года «О передаче помещения ООО «Ялкон Груп», в связи с отсутствием регистрационных документов и документов на владение помещением.»

Фактическими и правовыми обоснованиями издания Решение № ***** от ***** г. орган публичной власти называет тот факт, что здание в целом с кадастровым номером ***** зарегистрировано в публичном реестре за административно-территориальной единицей селом *****, а расположенные в нём изолированные помещения не зарегистрированы за кем-либо, следовательно притязания истца на обмен помещениями безосновательны и, поскольку имущество публичной сферы не отчуждаемо ни при каких обстоятельствах, то его отчуждение «в соответствии с Законом «О публичной собственности и его разграничении» в форме обмена или в любой другой форме недопустимо.

Помимо вышеуказанных обоснований *****ский сельский совет сослался на ч. (2) ст. 66 закона № 110 от 22.12.2017 года «О нормативных

акта» РМ» как на основание издания обжалуемого индивидуального административного акта.

Ознакомившись с Решением № ***** от ***** г., истец считает, что данный обременяющий индивидуальный административный акт, адресатом которого является «IALCON GRUP» S.R.L., ущемляет права последнего, является незаконным, необоснованным и подлежит полному аннулированию в силу следующих фактических обстоятельств и правовых оснований.

Фактические обстоятельства: 11 января 2006 года село *****, расположенное АТО Гагаузия согласно выписке Департамента кадастра, зарегистрировало в реестре недвижимого имущества право собственности на здание с кадастровым номером *****, с назначением - Modul de folosință Construcție de cultură și agrement (культурно-увеселительное заведение), площадью 611.0 м2, с отметкой Sînt inscrierila nivelul de incăperi izolate (есть отметки по изолированным помещениям).

Правоустанавливающим документом для вышеуказанной регистрации послужило согласно Протоколу № 3 от 26.03.2004 г. решение *****ского сельского совета № 3/7 от 26.03.2004 г. «Об утверждении АКТА инвентаризации зданий, являющихся собственностью примэрии с. ***** по состоянию на 1.01.04 г.», в результате издания которого в собственность села ***** перешло, помимо прочего имущества, Административное здание, расположенное на улице ***** № *****, площадью 611.0 м2, два этажа.

31 марта 2009 года вступило в законную силу и действует до сих пор решение административного суда Чадыр-Лунга от 09 марта 2009 года по делу № 3-11/09 в соответствии с которым суд решил: «Исковое заявление ООО «ЯЛКОН ГРУП» к *****скому Сельскому Совету удовлетворить в полном объеме, а именно отменить решение Местного Совета с. ***** Чадыр-Лунгского района № 3 от 26.03.2004 года в части утверждения акта инвентаризации всего административного здания в целом площадью 611 кв. м, расположенного в с. *****, ул. *****, *****, а именно помещения площадью 18 кв. м, расположенного на 2 этаже, исключив его из акта инвентаризации».

При этом в установочной и мотивировочной частях вышеуказанного решения суд установил, «...что помещение в этом здании (имеется в виду Административное здание, расположенное по адресу с. *****, ул. *****, *****) на втором этаже площадью 18 кв.м никогда не находилось на балансе Примэрии, поскольку указанное помещение было приобретено ими («IALCON GRUP» S.R.L.) у ООО «Олгун Башак» по договору купли-продажи от 16.03.2004 года.», что «Представитель местного Совета с. ***** Чадыр-Лунгского района в судебном заседании исковые требования признал в полном объеме и написал об этом заявление».

В этой связи суд сделал вывод, что «...ответчик признает исковые требования в полном объёме и не оспаривает их ... что обжалуемый административный акт (имеется в виду решение *****ского сельского совета № 3/7 от 26.03.2004 г. «Об утверждении АКТА инвентаризации зданий, являющихся собственностью примэрии с. ***** по состоянию на 1.01.04 г.» в части утверждения акта инвентаризации всего административного здания в целом площадью 611 кв. м, расположенного в с. *****, ул. *****, *****, а именно помещения площадью 18 кв. м, расположенного на 2 этаже) является незаконным по существу, будучи изданным, в нарушение закона».

Аналогичное решение в 2009 году, того же суда, того же судьи, по тому же акту инвентаризации имело место по иску ÎS «POȘTA MOLDOVEI» на основании которого, последнее зарегистрировало в указанном Административном здании право собственности на изолированное помещение с кадастровым номером 9636333.01.001 на первом этаже площадью 55.5 м2.

Впоследствии, 12 сентября 2012 года *****ский сельский совет с учетом вышеуказанного решения административного суда издал решение №***** «О передаче помещения ООО «Ялкон Груп» в соответствии с пунктом 1. которого представительный орган власти села распорядился - Примэрии села передать ООО «Ялкон Груп» помещение № ***** площадью 18.2 м2 взамен на освобожденные им помещения за № ***** общей площадью 18.2 м2 согласно прилагаемой схеме админ. Здания.

Согласно архивной выписке № 106 от 27.02.2020 г. из Протокола заседания *****ского сельского совета № 9 от 12.09.2012 г. инициатором обмена помещениями выступил действовавший тогда, и, действующий в настоящее время, примар села ***** господин Топчу Федор Федорович, который обосновал мену изолированными помещениями между примарией и S.R.L. «IALCON GRUP» «… необходимостью сосредоточения всего аппарата примарии в одном крыле здания для удобства населения, организации работы, производства ремонта и отопления одного крыла здания, а также необходимостью размещения в кабинетах S.R.L. «IALCON GRUP», занимающего их на тех же правах (по смыслу, что и примария), бухгалтерии примарии» В этих целях, дополнил примар, «…S.R.L. «IALCON GRUP» необходимо предоставить помещение на первом или на втором этаже бывший кабинет примара».

S.R.L. «IALCON GRUP» согласилось на обмен, выполнило свою часть сделки и, в кратчайшие сроки, освободило помещения № ***** общей площадью 18.2 м2, но помещение № ***** или иное взамен не получило.

В этой связи, S.R.L. «IALCON GRUP» 07 октября 2022 г. и 27 октября 2022 г. направило, соответственно, в адрес *****ского сельского совета и

примару с. ***** письменные заявления с требованием обеспечить надлежащее исполнение сделки по обмену помещениями, путем оформления и приведения ее в соответствие с положениями ст. 323 Гражданского кодекса РМ.

Однако органы публичной власти села ***** уклонились от нотариального оформления сделки по обмену недвижимым имуществом несмотря на то, что вторая сторона сделки - S.R.L. «IALCON GRUP» добросовестно, своевременно и надлежащим образом исполнила ее, а свой отказ мотивировали утверждением об отсутствии у S.R.L. «IALCON GRUP» каких-либо прав на совершение сделки по обмену помещениями.

Вследствие указанных обстоятельств S.R.L. «IALCON GRUP» 10 ноября 2022 года обратилось в суд Комрат (центральное местонахождение) с исковым заявлением на предмет признания сделки мены помещениями действительной.

Как отмечалось выше, судопроизводство № 2c-101/2022 находится на стадии подготовки, в рамках которой судебная инстанция удовлетворила ходатайство истца о сборе доказательств наличия и месторасположения изолированных помещений, подлежащих обмену.

Однако органы местной публичной власти села ***** уклоняются от исполнения определения суда, необоснованно затягивают процесс и препятствуют судебному исполнителю и кадастровому инженеру установить месторасположение помещений, их количество и провести их замеры.

Таким образом, из приведенных выше фактических обстоятельств усматривается, что обоснования изложенные в Решении № ***** от ***** г. о том, что никто кроме органа публичной власти не регистрировал в кадастре право собственности на изолированное помещение, о том, что все изолированные помещения в здании в целом и всегда принадлежали и принадлежат с. *****, о том что никаких договоров купли-продажи не могло быть, поскольку это имущество акционеров, надуманны не соответствует действительности, так как, согласно ст. 29 ч. (1) Закона № 793 от 10.02.2000 г. «Об административном суде» (утратил силу с 01.04.2019 г. согласно ЗП № 116 от 19.07.2018 г.) – Административный акт, аннулированный полностью или частично, перестает иметь юридические последствия с момента вступления решения административного суда в законную силу.

Аналогичные положения предусмотрены ст. 228 ч. (1) Административного кодекса № 116 от 19-07-2018 в соответствии с которыми законодатель установил, что - Индивидуальный административный акт, аннулированный полностью или частично судебной инстанцией, утрачивает юридическую силу, полностью или в аннулированной части, с момента его издания.

Следовательно, органы публичной власти с. ***** знали о притязаниях на помещение в указанном здании со стороны S.R.L. «IALCON GRUP», признали в судебном заседании требования о незаконности включения этих помещений в состав объектов публичной собственности административно – территориальной единицы с. *****, не обжаловали решение суда Чадыр-Лунга от 09 марта 2009 года по делу № 3-11/09, являющееся обязательным для всех лиц, но свои обязательства исполнять не хотят, под надуманным предлогом не регистрации истцом своих прав на помещение в кадастре, при этом игнорируют тот факт, что решением административного суда их право на помещения, занимаемые S.R.L. «IALCON GRUP», аннулировано с 31 марта 2009 года и, что сроки регистрации имущественных прав никак не ограничены законодателем.

При таких фактических обстоятельствах, считаю, необоснованной и неуместной ссылку органа публичной власти в Решении № ***** от ***** г. на Закон «О публичной собственности и его разграничении» как на основание неисполнения сделки по обмену помещениями в виду запрета отчуждать имущество публичной сферы поскольку помещения, занимаемые S.R.L. «IALCON GRUP» никогда не принадлежали органам публичной власти с. ***** ни как имущество публичной ни как имущество частной сферы в силу наличия вступившего в законную силу решения административного суда Чадыр-Лунга от 09 марта 2009 года по делу № 3-11/09.

Кроме того, закона с вышеуказанным названием в Республике Молдова не существует, есть Закон № 29 от 05-04.2018 г. «О разграничении публичной собственности».

Безосновательна также ссылка в Решении № ***** от ***** г., как на правовое основание его издания, на ч. (2) ст. 66 Закона № 110 от 22.12.2017 года «О нормативных актах», поскольку вышеуказанное решение органа публичной власти является индивидуальным административным актом, а не нормативным, а согласно ст. 1 ч. (2) и ст. 2 указанного закона он не применяется к правовым актам, носящим индивидуальный характер ..., то есть он регулирует вопросы издания органами публичной власти правовых актов публичного, обязательного, общего и безличного характера, регулирующие правоотношения применяемые к неограниченному числу сходных ситуаций.

Таким образом, издание незаконного и необоснованного Решения № ***** от ***** г. обусловлено нежеланием исполнить добровольно взятые на себя обязательства, а именно произвести обмен изолированными помещениями и желанием ответчика в одностороннем порядке отменить выраженную им ранее волю, направленную на установление взаимных

гражданских прав и обязанностей с целью устранить или исключить юридическое основание возникновения сделки мены помещениями.

Вместе с тем Решение № ***** от ***** г. является не только необоснованным, но и незаконным, изданным с нарушением принципов и других норм действующего законодательства, регулирующего административную деятельность, что усматривается из содержания следующих нормативных актов, в которых законодатель установил, что:

-Органы публичной власти и компетентные судебные инстанции обязаны действовать в соответствии с законом и иными нормативными актами. (Административный кодекс № 116 от 19-07-2018 ст. 21. ч. (1);

-Органы публичной власти и компетентные судебные инстанции вправе ограничивать осуществление прав и свобод лиц только в случаях и при условиях, прямо установленных законом. (Административный кодекс № 116 от 19-07-2018 ст. 21. ч. (3);

-Органы публичной власти и компетентные судебные инстанции действуют с соблюдением принципа равенства и не дискриминации. (Административный кодекс № 116 от 19-07-2018 ст. 23 ч. (1);

-Органы публичной власти и компетентные судебные инстанции должны одинаково относиться к лицам, находящимся в сходных ситуациях. Любая разница в отношении должна быть объективно обоснованной. (Административный кодекс № 116 от 19-07-2018 ст. 23 ч. (2);

-Любая принимаемая органом публичной власти мера, затрагивающая предусмотренные законом права или свободы, должна отвечать принципу соразмерности.

Мера, принимаемая органом публичной власти, считается соразмерной, если она:

a) подходит для достижения преследуемой цели согласно предоставленному законом полномочию;

b) необходима для достижения этой цели;

c) разумна.

Мера, принимаемая органом публичной власти, считается разумной, если производимое ею вмешательство не является несоразмерным преследуемой цели. (Административный кодекс № 116 от 19-07-2018 ст. 29);

-Органы публичной власти не могут принимать меры, имеющие обратную силу, за исключением предусмотренных законом случаев. (Административный кодекс № 116 от 19-07-2018 ст. 30. ч. (1);

-Органы публичной власти не могут принимать меры, затрагивающие окончательные правовые ситуации или приобретенные права, за исключением, когда в соответствии с законом это крайне необходимо в

общественных интересах. (Административный кодекс № 116 от 19-07-2018 ст. 30. ч. (2);

-Письменные индивидуальные административные акты и административные действия требуют обоснования. (Административный кодекс № 116 от 19-07-2018 ст. 31);

-Органы публичной власти должны в предусмотренном законом порядке обеспечить беспрепятственное участие заинтересованных лиц в административном производстве. (Административный кодекс № 116 от 19-07-2018 ст. 32 ч. (2);

-Органы публичной власти обязаны обеспечить условие для участия заинтересованных лиц в заседаниях коллегиальных органов с соблюдением следующих правил:

a) объявление об открытом заседании вывешивается в местонахождении органа публичной власти, размещается на его официальной веб-странице и передается средствам массовой информации не позднее чем за пять дней до дня проведения заседания;

b) объявление об открытом заседании должно быть доведено до сведения граждан и законно созданных объединений, которые направляли письменные суждения и предложения рекомендательного характера относительно одной из сфер общественного интереса, подлежащей обсуждению в открытом заседании;

c) объявление должно содержать дату, время и место проведения открытого заседания, а также повестку дня. (Административный кодекс № 116 от 19-07-2018 ст. 67 ч. (2).

Аналогичные положения в части прозрачности процесса принятия решений установлены в Законе № 239 от 13-11-2008 «О прозрачности процесса принятия решений», а именно:

Статья 5. Принципы прозрачности процесса принятия решений

Прозрачность процесса принятия решений основывается на следующих принципах:

a) информирование в установленном порядке граждан, созданных в соответствии с законом объединений, иных заинтересованных сторон об инициировании разработки решений и о проведении публичных консультаций по соответствующим проектам решений;

b) обеспечение равных возможностей для участия граждан, созданных в соответствии с законом объединений, иных заинтересованных сторон в процессе принятия решений.

Статья 6. Права заинтересованных сторон

Граждане, созданные в соответствии с законом объеди¬нения, иные заинтересованные стороны вправе:

a) участвовать в установленном настоящим законом порядке в процессе принятия решений на любом его этапе;

b) запрашивать и получать сведения, относящиеся к процессу принятия решений, включая получение проектов решений вместе с сопутствующими материалами, в соответствии с Законом о доступе к информации;

Статья 7. Обязанности органов публичной власти

(1) Органы публичной власти обязаны принимать в зави¬¬симости от обстоятельств необходимые меры для обеспечения возможности участия граждан, созданных в соответствии с законом объединений, иных заинтересованных сторон в процессе принятия решений, в том числе посредством:

b) информирования в установленном порядке об организации процесса принятия решений;

e) консультирования со всеми сторонами, заинтересованными в рассмотрении проектов решений, в соответствии с настоящим законом;

Статья 9. Объявление об инициировании разработки решения

(1) После инициирования процесса разработки решения орган публичной власти в срок не более 15 рабочих дней размещает соответствующее объявление на официальной web-странице, незамедлительно направляет его по электронной почте заинтересованным сторонам, вывешивает его в общедоступном месте по месту своего нахождения и/или распространяет его в зависимости от обстоятельств через центральные или местные средства массовой информации.

(2) Объявление об инициировании разработки решения должно содержать в обязательном порядке:

a) обоснование необходимости принятия решения;

b) предельный срок, место и порядок представления или направления рекомендаций заинтересованными сторонами;

c) контактные данные лиц, ответственных за прием и рассмотрение рекомендаций (фамилия и имя, номер телефона, адрес электронной почты);

Статья 10. Доступ к проектам решений

(1) Орган публичной власти обеспечивает доступ к проектам решений и сопутствующим материалам путем размещения их в обязательном порядке на своей официальной web-странице, путем предоставления доступа к месту своего нахождения, а также путем направления таковых по почте или с помощью других доступных средств по просьбе заинтересованного лица.

(2) Проект решения и сопутствующие материалы размещаются на официальной web-странице ответственного органа публичной власти по меньшей мере на период приема и рассмотрения рекомендаций;

Статья 11. Консультирование с заинтересованными сторонами

(1) Консультирование с гражданами, созданными в соответствии с законом объединениями, иными заинтересованными сторонами обеспечивается органом публичной власти, ответственным за разработку проекта решения, посредством следующих способов: публичное обсуждение, публичные слушания, опрос общественного мнения, референдум, запрашивание мнений экспертов в соответствующей области, создание постоянных или специальных рабочих групп с участием представителей гражданского общества.

(2) Консультирование проводится:

а) по инициативе органа публичной власти, ответственного за разработку проекта решения.

Вопреки указанным нормам *****ский сельский совет не опубликовал проект решения, не составил пояснительную записку к нему, не разместил в режиме открытого доступа информацию о заседании, не вызвал на заседание совета лицо, на которое направлен оспариваемый индивидуальный административный акт, то есть не выполнил обязанностей открытости принятия решения.

Таким образом, принимая во внимание, что настоящее заявление о внесении в иск дополнительных требований тесно связано с находящимся в производстве суда Комрат (центральное местонахождение) на стадии подготовки дела к судебному разбирательству исковым требованием по гражданскому делу № 2c-101/2022, по причине одних и тех же оснований возникновения спорных правоотношений, между теми же сторонами, истец считает законным и обоснованным подать настоящее заявление в суд общей юрисдикции в силу ст. 371 части (1) и статьи 60 части (3) ГПК РМ. (л.д. 88-92)

01 сентября 2023 года истец, S.R.L. «IALCON GRUP» в подготовительной стадии рассмотрения гражданского дела № 2c-101/2022, на основании ст. 60 ГПК РМ и ст. 439 ч. (1) лит. d) и ч. (5) ГК РМ обратился с заявлением об уточнении искового требования.

В обосновании поданного заявления истец сослался на следующие фактические и правовые обстоятельства.

В суде Комрат (центральное местонахождение) на стадии подготовки к судебному разбирательству находится гражданское дело № 2c-101/2022, возбужденное по исковому заявлению S.R.L. «IALCON GRUP» (вход № 13768 от 10.11.2022 г.) о признании действительной сделки мены изолированными помещениями, между S.R.L. «IALCON GRUP», IDNO *****и *****ским сельским советом.

В вышеуказанном исковом заявлении содержится исковое требование следующего содержания:

«Признать действительной сделку мены изолированными помещениями, между S.R.L. «IALCON GRUP», IDNO *****и *****ским сельским советом, возникшую на основании решения *****ского сельского совета №***** «О передаче помещения ООО «Ялкон Груп» от 12 сентября 2012 года, в соответствии с которой к S.R.L. «IALCON GRUP» перешло право собственности на помещение № ***** площадью 18.2 м2, а к селу ***** АТО право собственности на помещения за № ***** общей площадью 18.2 м2, расположенные в здании с кадастровым номером *****, находящемся по адресу РМ, АТО Гагаузия, село ***** ул. ***** № *****».

В то же время, в ходе рассмотрения указанного дела и осуществления исполнительного производства по сбору доказательств примар села ***** предоставил судебному исполнителю Copia din dossar tehnic Nr. cadastral: 9636203.333 (копия технического дела с кадастровым номером 9636203.333).

Ознакомившись с планом второго этажа (Nivelul:2 Etaj) указанного технического дела истцом был установлен факт изменения порядковых номеров и площадей изолированных помещений, явившихся объектами мены.

В частности, помещения за № ***** общей площадью 18.2 м2 в техническом деле представлены в виде одного изолированного помещения, под порядковым номером 4 площадью 17.5 м2, а помещение № ***** площадью 18.2 м2 обозначено под порядковым номером 9 площадью 17.4 м2.

Кроме того, регистрация права собственности села ***** на здание (сооружение) с кадастровым номером ***** в реестре более не соответствует действительному правовому положению зарегистрированного права и требует исправления, поскольку село ***** не является его исключительным собственником, так, например, составная часть здания в виде изолированного помещения на первом этаже с кадастровым номером *****.001 принадлежит на праве собственности ÎS «Poșta Moldovei».

Другое изолированное помещение на втором этаже здания (сооружения) с 31 марта 2009 года не принадлежит селу *****, а принадлежит S.R.L. «IALCON GRUP» как то было установлено решением административного суда Чадыр-Лунги от 09 марта 2009 года по делу № 3-11/09.

В этой связи, с учётом вышеуказанных обстоятельств, руководствуясь ст. 60 ч. (3) ГПК РМ, ст. 439 ч. (1) лит. d) ч. (5) ГК РМ, истец просит суд, принять следующие уточнения искового требования в следующей редакции:

«Признать действительной сделку мены изолированными помещениями, между S.R.L. «IALCON GRUP», IDNO *****и *****ским сельским советом, возникшую на основании решения *****ского сельского совета №***** «О передаче помещения ООО «Ялкон Груп» от 12 сентября

2012 года, в соответствии с которой к S.R.L. «IALCON GRUP» перешло право собственности на помещение № 9 площадью 17.4 м2, а к селу ***** АТО Гагаузия - право собственности на помещение № 4 площадью 17.5 м2, расположенные в здании с кадастровым номером *****, находящемся по адресу РМ, АТО Гагаузия, село ***** ул. ***** № *****, с целью последующего формирования здания (сооружения) с кадастровым номером ***** на уровне изолированных помещений с присвоением изолированному помещению № 9 площадью 17.4 м2 кадастрового номера для регистрации его в реестре недвижимого имущества на праве собственности за S.R.L. «IALCON GRUP», IDNO *****». (л.д. 87)

В судебном заседании представитель истца S.R.L. «IALCON GRUP» Константинов О. полностью поддержал как основное исковое требование о признании действительной сделки по обмену помещениями, так и дополнительное исковое требование о признании незаконным и о полной отмене (аннулировании) обременяющего индивидуального административного акта по основаниям, изложенным в исковом заявлении, в заявлении об уточнении искового требования и в заявлении о внесении в иск дополнительных требований и просил полностью удовлетворить их.

В судебном заседании представитель ответчика примара с. ***** адвокат Жеков Н. П просил отклонить как необоснованные исковые требования S.R.L. «IALCON GRUP» о признании действительной сделки мены, а также о признании незаконным и о полной отмене (аннулировании) обременяющего индивидуального административного акта, по мотивам и аргументам, изложенным в отзыве на иск.

В судебном заседании адвокат Жеков Н. П. дополнил свою позицию о необоснованности искового требования о признании сделки действительной доводами о том, что объект недвижимого имущества, расположенный по адресу с. *****, ул. *****, ***** в виде двухэтажного административного здания площадью 611 м2 не мог быть предметом купли-продажи между S,.R.L. «OLGUN BASAC» и S.R.L. «IALCON GRUP», поскольку здание в целом в ходе приватизации имущества колхоза «Правда» по программе «Pămînt» было распределено в качестве имущественных долей жителям села ***** и не могло принадлежать ни «OGUZBANK», ни S.R.L. «OLGUN BAŞAC», ни другому третьему лицу.

Кроме того, в судебном заседании адвокат Жеков Н. П. заявил о признаках недостоверности и ничтожности договора купли-продажи от 16 марта 2004 г. по которому якобы S.R.L. «IALCON GRUP» приобрело в собственность у S.R.L. «OLGUN BAŞAC» помещение на втором этаже здания, расположенного по адресу село ***** ул. ***** 165, поскольку существуют несколько вариантов указанного договора, приобщенных в

нескольких гражданских делах о признании права собственности S.R.L. «IALCON GRUP» на указанное помещение, рассмотренных ранее, и в них имеются различия в цене, они отличаются по форме составления, визуально в них разные подписи сторон, в них указан номер здания 165, а не *****.

Также в ходе судебного заседания адвокат Жеков Н. П., говоря о необоснованности требования о признании сделки по обмену помещениями действительной, высказал доводы о необходимости отклонения искового требования по причине: существования нескольких решений судебных инстанций, вступивших в законную, которыми суды высказывались о спорных правоотношениях по помещениям на которые претендует S.R.L. «IALCON GRUP» и ни один суд не высказался в пользу последнего; отсутствия в решении *****ского сельского совета №9/8 от 12.09.2012 года элементов обмена, а именно не указана цена обмениваемых помещений и отсутствует информация о равноценности обмена; помещение, которое занимало S.R.L. «IALCON GRUP», зарегистрировано на праве собственности за селом *****, поскольку регистрация строения в целом была осуществлена за селом *****, следовательно единственным собственником всего строения является село *****, что усматривается из выписки .

По вопросу дополнительного искового требования о признании незаконным и о полной отмене (аннулировании) обременяющего индивидуального административного акта адвокат Жеков Н. П. высказал доводы о том, что данное требование не может быть предметом настоящего судебного разбирательства, поскольку относится к компетенции административного суда, а не суда общей юрисдикции, что сформулированное в заявлении о внесении дополнений в иск требование не может расцениваться как внесение дополнительного требования, так как требование о признании незаконным и о полной отмене (аннулировании) обременяющего индивидуального административного акта является самостоятельным требованием, не имеющем отношения к исковому требованию о признании сделки действительной.

В силу чего, считает он, истцу необходимо сначала признать незаконным индивидуальный административный акт, обратившись с отдельным иском в административный суд и только после этого заявлять требование о признании сделки действительной в суде общей юрисдикции.

В судебном заседании ответчик примар с. ***** (Топчу Ф. и Киося Д.) полностью поддержал позицию своего представителя адвоката Жекова Н. П. и просил отклонить как необоснованные исковые требования S.R.L. «IALCON GRUP» о признании действительной сделки мены и о признании незаконным и о полной отмене (аннулировании) обременяющего индивидуального административного акта, сообщил, что оно не может быть

предметом настоящего судебного разбирательства, поскольку относится к компетенции административного суда, а не суда общей юрисдикции.

В судебном заседании ппредставитель ответчика Сельского совета с. ***** Ватав Е. просила отклонить как необоснованные исковые требования S.R.L. «IALCON GRUP» о признании действительной сделки мены, а также о признании незаконным и о полной отмене (аннулировании) обременяющего индивидуального административного акта

Третье лицо, не заявляющее самостоятельные требования на предмет спора на стороне истца Î.P. «Agenția Servicii Publice» (I.P. «Cadastru bunurilor imobile») в судебное заседание не явилось, будучи надлежащим образом уведомленным о дате, месте и времени судебного заседания, однако подало письменное заявление о рассмотрении дела в его отсутствие, в связи с чем в соответствии со ст. 206 ГПК, дело было рассмотрено в отсутствие третьего лица.

Оценка судебной инстанции:

Выслушав пояснения участников процесса, исследовав в совокупности и взаимосвязи имеющиеся в деле доказательства, сопоставив основания для удовлетворения иска указанные истцом, с основаниями предусмотренными законом, суд пришел к выводу, что иск S.R.L. «IALCON GRUP». с третьим лицом, не заявляющим самостоятельные требования на предмет спора на стороне истца I.P. «Cadastru bunurilor imobile» к Сельскому совету с. *****, Примару с. ***** о признании незаконным и об отмене (аннулировании) решения *****ского сельского совета № ***** от ***** г. «Разбор заявлений, обращений, ходатайств и писем», а также о признании действительной сделки мены изолированными помещениями, между S.R.L. «IALCON GRUP», IDNO *****и *****ским сельским советом, возникшей на основании решения *****ского сельского совета №***** «О передаче помещения ООО «Ялкон Груп» от 12 сентября 2012 года, в соответствии с которой к S.R.L. «IALCON GRUP» перешло право собственности на помещение № 9 площадью 17.4 м2, а к селу ***** АТО Гагаузия - право собственности на помещение № 4 площадью 17.5 м2, расположенные в здании с кадастровым номером *****, находящемся по адресу РМ, АТО Гагаузия, село ***** ул. ***** № *****, с целью последующего формирования здания (сооружения с кадастровым номером ***** на уровне изолированных помещений с присвоением изолированному помещению № 9 площадью 17.4 м2 кадастрового номера для регистрации его в реестре недвижимого имущества на праве собственности за S.R.L. «IALCON GRUP», IDNO *****, подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В судебном заседании были установлены следующие фактические обстоятельства.

11 января 2006 года село *****, АТО Гагаузия на основании решения *****ского сельского совета № 3/7 от 26.03.2004 г. «Об утверждении Акта инвентаризации зданий, являющихся собственностью примэрии с. ***** по состоянию на 1.01.04 г.» зарегистрировало в реестре недвижимого имущества право собственности на здание с кадастровым номером ***** площадью 611.0 м2, расположенное на улице ***** № *****. (л.д. 9)

11 января 2006 года Республика Молдова на основании решения *****ского сельского совета № 3/7 от 26.03.2004 г. «Об утверждении АКТА инвентаризации зданий, являющихся собственностью примэрии с. ***** по состоянию на 1.01.04 г.» и на основании судебного решения № 3-10/09 от 02.03.2009 г. зарегистрировало в реестре недвижимого имущества право собственности на помещение под кадастровым номером *****1.001 площадью 55.5 м2 в здании с кадастровым номером ***** площадью 611.0 м2, расположенное на улице ***** № *****. (л.д. 10)

09 марта 2009 года Административный суд Чадыр-Лунга по результатам рассмотрения гражданского дела № 3-11/09 по иску ООО «Ялкон Групп» к *****скому Сельскому Совету об отмене решения Сельского совета вынес решение об удовлетворении иска в полном объеме, а именно об отмене решения Местного Совета с.***** Чадыр-Лунгского района № 3 от 26.03.2004 года в части утверждения акта инвентаризации всего административного здания в целом площадью 611 кв.м, расположенного в с.***** ул. *****, *****, а именно помещения площадью 18 кв.м, расположенного на 2 этаже, исключив его из акта инвентаризации, которое 31 марта 2009 года вступило в законную силу. (л.д. 12)

12 сентября 2012 года *****ский сельский совет издал решение №***** О передаче помещения ООО «Ялкон Групп» согласно пункту 1. которого сельский совет решил: Примэрии села передать ООО «Ялкон Групп» помещение № ***** площадью 18.2 м2 взамен на освобожденное ими помещения за № ***** общей площадью 18.2 м2 согласно прилагаемой схемы админ. Здания. (л.д. 13)

29 сентября 2022 года S.R.L. «IALCON GRUP» направило в адрес примара с. ***** Топчу Ф. Ф. вхд. № 483 от 29.09.2022 г. заявление исх. № 7 без даты с просьбой в семидневный срок со дня его получения обеспечить надлежащее исполнение путем нотариального удостоверения сделки по обмену помещениями, возникшей на основании решения *****ского сельского совета №***** от 12 сентября 2012 года.О передаче помещения ООО «Ялкон Групп». (л.д. 17)

03 октября 2022 года примар с. ***** Топчу Ф. Ф. предоставил ответ исх. № 417 на заявление S.R.L. «IALCON GRUP» (исх. № 7 без даты) о невозможности на законных основаниях произвести какие-либо сделки с

ООО «Ялкон Групп» по причине отсутствия в Департаменте CADASTRU записей о наличии собственности у ООО «Ялкон Групп» в строении с кадастровым номером *****. (л.д. 18)

07 октября 2022 года S.R.L. «IALCON GRUP» направило в адрес *****ского сельского совета вхд. № 42 от 07.10.2022 г. заявление исх. № 9 без даты с просьбой в семидневный срок со дня его получения обеспечить надлежащее исполнение путем нотариального удостоверения сделки по обмену помещениями, возникшей на основании решения *****ского сельского совета №***** от 12 сентября 2012 года.О передаче помещения ООО «Ялкон Групп». (л.д. 19)

13 октября 2022 года *****ский сельский совет предоставил S.R.L. «IALCON GRUP» ответ (уведомление) исх. № 444 в котором сообщил заявителю, что его заявление будет рассмотрено на ближайшем заседании *****ского сельского совета, о дате проведения которого заявитель будет дополнительно извещен. (л.д. 20)

29 мая 2023 года *****ский сельский совет издал решение № ***** «Разбор заявлений, обращений, ходатайств и писем» в соответствии с которым сельский совет решил, отменить решение местного совета за №***** от 12.09.2012г. «О передаче помещения ООО «Ялкон Групп», в связи с отсутствием регистрационных документов и документов на владение помещением. (л.д. 94)

Правовые нормы, подлежащие применению при разрешении возникшего спора.

В соответствии со ст. 120 Конституции № 01 от 29-07-1994, соблюдение вступивших в законную силу приговоров и других судебных решений, а также содействие судам в ходе судебного процесса, в исполнении вступивших в законную силу приговоров и других судебных решений обязательны.

В соответствии со ст. 16 ч. (1) ГПК, окончательные решения, определения и постановления судебных инстанций, а также распоряжения, требования, поручения, повестки, другие законные обращения судебной инстанции являются обязательными для всех органов публичной власти, общественных объединений, официальных лиц, организаций и физических лиц и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Республики Молдова.

В соответствии со ст. 371 ч. (1) ГПК, в случае формулирования в исковом заявлении нескольких связанных между собой требований, из которых одни относятся к компетенции судебной инстанции общей юрисдикции, а другие – к компетенции специализированной судебной

инстанции, все требования рассматриваются судебной инстанцией общей юрисдикции.

В соответствии со ст. 60 ч. (3) ГПК, не считается изменением иска дополнение истцом основания иска, увеличение или уменьшение размера требований, внесение в иск дополнительных требований или требование возмещения стоимости утраченного или погибшего предмета.

В соответствии со ст. 123 ч. (2) ГПК, факты, установленные вступившим в законную силу судебным решением по гражданскому делу, ранее рассмотренному судебной инстанцией общей юрисдикции или специализированной судебной инстанцией, обязательны для судебной инстанции, рассматривающей дело, не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого гражданского дела, в котором участвуют те же лица.

В соответствии со ст. 123 ч. (4) ГПК, факты, которые, согласно закону, предполагаются установленными, не должны доказываться лицом, в пользу которого установлена презумпция. Такое предположение может быть оспорено заинтересованным лицом согласно общим правилам доказывания, если законом не предусмотрено иное.

В соответствии со ст. 9 ч. (1) ГК, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом, а также из действий физических и юридических лиц, которые, хотя и не предусмотрены законом, но в силу принципов гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии со ст. 9 ч. (2) пункт. a), b) и c) ГК, гражданские права и обязанности возникают:

a) из договоров и иных сделок;

b) из актов органов публичной власти, предусмотренных законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;

c) из судебного решения, установившего права и обязанности;

В соответствии со ст.10 ч. (1) ГК, физические и юридические лица, участвующие в гражданских правоотношениях, должны осуществлять свои права и исполнять свои обязанности добросовестно, в соответствии с законом, договором, основами правопорядка и нравственности. Добросовестность предполагается до тех пор, пока не будет доказано обратное.

В соответствии со ст. 10 ч. (2) ГК, неосуществление физическими и юридическими лицами принадлежащих им гражданских прав не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии со ст. 11 ч. (1) ГК, добросовестность означает стандарт поведения стороны, характеризующийся правильностью, честностью,

открытостью и уважением интересов другой стороны соответствующего правоотношения.

В соответствии со ст. 11 ч. (2) ГК, поведением, противоречащим добросовестности, является, в частности, поведение стороны, не соответствующее ее предшествующим заявлениям или поведению, в случае, когда другая сторона, действуя себе в ущерб, разумно положилась на них.

В соответствии со ст. 15 ГК, защита нарушенных гражданских прав осуществляется в судебном порядке.

В соответствии со ст. 308 ГК, сделкой признается выражение физическими и юридическими лицами своей воли, направленной на установление, изменение или прекращение гражданских правоотношений.

В соответствии со ст. 309 ч. (3) ГК, двухсторонняя сделка является выражением согласованной воли двух сторон.

В соответствии со ст. 310 ч. (2) ГК, возмездной сделкой считается сделка, которой одной стороне предоставляется имущественная выгода взамен получения иной имущественной выгоды.

В соответствии со ст. 311 ч. (3) ГК, сделкой по распоряжению считается сделка, результатом которой является передача права другому лицу или обременение ограниченными вещными.

В соответствии со ст. 312 ч. (1) ГК, согласием является выраженное волеизъявление лица совершить сделку.

В соответствии со ст. 312 ч. (3) ГК, намерение создать юридические последствия определяется на основании заявлений или поведения лица, насколько они разумным образом были поняты другой стороной сделки или, в случае односторонних сделок, лицом, которому предназначена сделка.

В соответствии со ст. 323 лит а) ГК, нотариальное удостоверение сделок обязательно:

а) в случаях сделок по отчуждению недвижимого имущества или его обременения ограниченными вещными правами, за исключением прямо установленных законом случаев.

В соответствии со ст. 324 ч. (2) ГК, если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от нотариального удостоверения сделки, судебная инстанция вправе по требованию полностью или частично исполнившей сделку стороны признать сделку действительной, если она не содержит противоречащих закону элементов. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется.

В соответствии со ст. 325 ч. (1) ГК, в случаях, прямо предусмотренных законом или договором, по требованию управомоченного лица судебная инстанция может вынести решение, которое со дня вступления в

окончательную силу заменяет собой сделку, если должник необоснованно отказывается совершить сделку, а все прочие условия действительности соблюдены.

В соответствии со ст. 29 ч. (1) Закона № 793 от 10-02-2000 Об административном суде (Утратил силу согласно ПП116 от 19.07.18, МО309-320/466 от 17.08.2018), административный акт, аннулированный полностью или частично, перестает иметь юридические последствия с момента вступления решения административного суда в законную силу.

В соответствии со ст. 1 ч. (1) Административного кодекса, административное законодательство представляет собой основополагающую правовую базу, обеспечивающую регулирование административных отношений при осуществлении административной деятельности и судебного контроля за этой деятельностью.

В соответствии со ст. 3 Административного кодекса, целью административного законодательства является регулирование процесса осуществления административной деятельности и судебного контроля за этой деятельностью, направленное на обеспечение соблюдения предусмотренных законом прав и свобод физических и юридических лиц с учетом общественных интересов и норм правового государства.

В соответствии со ст. 5 Административного кодекса, административная деятельность представляет собой совокупность индивидуальных и нормативных административных актов, административных договоров, реальных актов, а также административных действий, осуществляемых органами публичной власти в режиме публичной власти, при помощи которых организуется применение закона и непосредственно применяется закон.

В соответствии со ст. 10 ч. (1) Административного кодекса, индивидуальный административный акт – это любое распоряжение, решение или иная официальная мера, принимаемые органом публичной власти для регулирования единичного случая в области публичного права с целью порождения прямых правовых последствий через создание, изменение или прекращение публично-правовых отношений.

В соответствии со ст. 11 ч. (1) п. а) Административного кодекса, индивидуальные административные акты подразделяются на:

а) обременяющие – акты, возлагающие на их адресатов обязанности, санкции, поручения или затрагивающие права/законные интересы лиц либо полностью или частично отказывающие в предоставлении запрошенной выгоды;

В соответствии со ст. 12 Административного кодекса, нормативный административный акт – это подзаконный правовой акт, принятый,

утвержденный или изданный органом публичной власти на основании конституционных или законодательных положений, не подлежащий контролю конституционности и устанавливающий обязательный порядок применения для неопределенного числа идентичных ситуаций.

В соответствии со ст. 17 Административного кодекса, нарушенное право – это любые установленные законом право или свобода, ущемленные административной деятельностью.

В соответствии со ст. 21 ч. (1) Административного кодекса, органы публичной власти и компетентные судебные инстанции обязаны действовать в соответствии с законом и иными нормативными актами.

В соответствии со ст. 21 ч. (3) Административного кодекса, органы публичной власти и компетентные судебные инстанции вправе ограничивать осуществление прав и свобод лиц только в случаях и при условиях, прямо установленных законом.

В соответствии со ст. 23 ч. (1) Административного кодекса, органы публичной власти и компетентные судебные инстанции действуют с соблюдением принципа равенства и не дискриминации.

В соответствии со ст. 23 ч. (2) Административного кодекса, органы публичной власти и компетентные судебные инстанции должны одинаково относиться к лицам, находящимся в сходных ситуациях. Любая разница в отношении должна быть объективно обоснованной.

В соответствии со ст. 29 ч. (1) Административного кодекса, любая принимаемая органом публичной власти мера, затрагивающая предусмотренные законом права или свободы, должна отвечать принципу соразмерности.

соответствии со ст. 29 ч. (2) Административного кодекса, мера, принимаемая органом публичной власти, считается соразмерной, если она:

a) подходит для достижения преследуемой цели согласно предоставленному законом полномочию;

b) необходима для достижения этой цели;

c) разумна.

В соответствии со ст. 29 ч. (3) Административного кодекса, мера, принимаемая органом публичной власти, считается разумной, если производимое ею вмешательство не является несоразмерным преследуемой цели.

В соответствии со ст. 30 ч. (1) Административного кодекса органы публичной власти не могут принимать меры, имеющие обратную силу, за исключением предусмотренных законом случаев.

В соответствии со ст. 30 ч. (2) Административного кодекса, органы публичной власти не могут принимать меры, затрагивающие окончательные

правовые ситуации или приобретенные права, за исключением, когда в соответствии с законом это крайне необходимо в общественных интересах.

В соответствии со ст. ст. 31 Административного кодекса, письменные индивидуальные административные акты и административные действия требуют обоснования.

В соответствии со ст. 32 ч. (2) Административного кодекса, органы публичной власти должны в предусмотренном законом порядке обеспечить беспрепятственное участие заинтересованных лиц в административном производстве.

В соответствии со ст. 67 ч. (2) п.п. a), b), c) Административного кодекса, органы публичной власти обязаны обеспечить условие для участия заинтересованных лиц в заседаниях коллегиальных органов с соблюдением следующих правил:

a) объявление об открытом заседании вывешивается в местонахождении органа публичной власти, размещается на его официальной веб-странице и передается средствам массовой информации не позднее чем за пять дней до дня проведения заседания;

b) объявление об открытом заседании должно быть доведено до сведения граждан и законно созданных объединений, которые направляли письменные суждения и предложения рекомендательного характера относительно одной из сфер общественного интереса, подлежащей обсуждению в открытом заседании;

c) объявление должно содержать дату, время и место проведения открытого заседания, а также повестку дня.

В соответствии со ст. 118 ч. (1) Административного кодекса, обоснование представляет собой административное действие, посредством которого излагаются соображения в пользу издания индивидуального административного акта. В обосновании указываются существенные правовые и фактические основания, учитываемые органом публичной власти при принятии решения. Из обоснования дискреционных решений должна быть ясна позиция, из которой исходил орган публичной власти при осуществлении дискреционного права. Обоснование должно ссылаться также на изложенные в ходе слушаний доводы.

В соответствии со ст.118 ч. (2) Административного кодекса, полное обоснование индивидуального административного акта должно содержать:

a) правовое обоснование – законное основание издания административного акта, включая обязательные процессуальные формы, на которых основывается акт;

b) фактическое обоснование – целесообразность издания административного акта, включая в случае необходимости порядок осуществления дискреционного права;

c) в случае обременяющих административных актов – краткое описание административного производства, на котором основывалось издание акта: расследования, доказательства, слушания, мнения участников, противоречащие окончательному содержанию акта, и др.

В соответствии со ст. 118 ч. (3) Административного кодекса, полное обоснование является обязательным, составляет неотъемлемую часть индивидуального административного акта и обусловливает его законность.

В соответствии со ст. 120 ч. (1) п.п. c), f), g), h) Административного кодекса, идивидуальный административный акт, изданный или подтвержденный в письменной форме, должен содержать:

c) имя адресата административного акта;

f) обоснование принятого решения, включая указание нормативных актов, во исполнение которых издается административный акт;

g) решение в отношении расходов;

h) информацию о порядке оспаривания;

В соответствии со ст. 126 ч. (1) Административного кодекса, индивидуальный административный акт сообщается лицу, которому он адресован или права которого им затронуты. Данное положение применяется и в случае, когда лицо, чьи права затронуты административным актом, не участвовало в административном производстве.

В соответствии со ст. 201 ч. (1) Административного кодекса, если в поданном в судебную инстанцию административном иске содержатся неразделимые требования административного и гражданского права, они рассматриваются судебной инстанцией, компетентной рассматривать административные иски.

В соответствии со ст. 206 ч. (1) п. a) Административного кодекса, предметом административного иска может быть: a) полное или частичное аннулирование индивидуального административного акта (иск об оспаривании).

В соответствии со ст. 209 ч. (1) п. b) Административного кодекса, иск об оспаривании и иск об обязании предъявляются в 30-дневный срок, если законом не предусмотрено иное. Течение этого срока начинается: b) с даты сообщения или вручения индивидуального административного акта, если предварительное производство не предусмотрено законом. Положения части (1) статьи 165 о неразрешении в срок применяются соответствующим образом.

В соответствии со ст. 224 ч. (1) п. a) Административного кодекса. рассмотрев административный иск в первой инстанции, судебная инстанция выносит одно из следующих решений: a) по иску об оспаривании – полностью или частично аннулирует индивидуальный административный акт, а также возможное решение по предварительному заявлению, если они незаконны и ущемляют истца в его правах.

В соответствии со ст. 228 ч. (1) Административного кодекса, индивидуальный административный акт, аннулированный полностью или частично судебной инстанцией, утрачивает юридическую силу, полностью или в аннулированной части, с момента его издания.

соответствии со ст. 5 п.п. a), b) Закона № 239 от 13-11-2008 «О прозрачности процесса принятия решений», прозрачность процесса принятия решений основывается на следующих принципах:

a) информирование в установленном порядке граждан, созданных в соответствии с законом объединений, иных заинтересованных сторон об инициировании разработки решений и о проведении публичных консультаций по соответствующим проектам решений;

b) обеспечение равных возможностей для участия граждан, созданных в соответствии с законом объединений, иных заинтересованных сторон в процессе принятия решений.

В соответствии со ст. 6 п.п. a), b) Закона № 239 от 13-11-2008 «О прозрачности процесса принятия решений», граждане, созданные в соответствии с законом объеди¬нения, иные заинтересованные стороны вправе:

a) участвовать в установленном настоящим законом порядке в процессе принятия решений на любом его этапе;

b) запрашивать и получать сведения, относящиеся к процессу принятия решений, включая получение проектов решений вместе с сопутствующими материалами, в соответствии с Законом о доступе к информации.

В соответствии со ст. 7 ч. (1) п.п. b), e) Закона № 239 от 13-11-2008 О прозрачности процесса принятия решений, оганы публичной власти обязаны принимать в зави¬¬симости от обстоятельств необходимые меры для обеспечения возможности участия граждан, созданных в соответствии с законом объединений, иных заинтересованных сторон в процессе принятия решений, в том числе посредством:

b) информирования в установленном порядке об организации процесса принятия решений;

e) консультирования со всеми сторонами, заинтересованными в рассмотрении проектов решений, в соответствии с настоящим законом.

В соответствии с положениями ст. 9 ч. (1) Закона № 239 от 13-11-2008 вышеуказанного закона, после инициирования процесса разработки решения орган публичной власти в срок не более 15 рабочих дней размещает соответствующее объявление на официальной web-странице, незамедлительно направляет его по электронной почте заинтересованным сторонам, вывешивает его в общедоступном месте по месту своего нахождения и/или распространяет его в зависимости от обстоятельств через центральные или местные средства массовой информации.

В соответствии со ст. 9 ч. (2) п.п. a), b), c) Закона № 239 от 13-11-2008 «О прозрачности процесса принятия решений», объявление об инициировании разработки решения должно содержать в обязательном порядке:

a) обоснование необходимости принятия решения;

b) предельный срок, место и порядок представления или направления рекомендаций заинтересованными сторонами;

c) контактные данные лиц, ответственных за прием и рассмотрение рекомендаций (фамилия и имя, номер телефона, адрес электронной почты).

В соответствии со ст. 10 ч. (1) Закона № 239 от 13-11-2008 «О прозрачности процесса принятия решений», орган публичной власти обеспечивает доступ к проектам решений и сопутствующим материалам путем размещения их в обязательном порядке на своей официальной web-странице, путем предоставления доступа к месту своего нахождения, а также путем направления таковых по почте или с помощью других доступных средств по просьбе заинтересованного лица.

В соответствии со ст. 10 ч. (2) Закона № 239 от 13-11-2008 «О прозрачности процесса принятия решений», проект решения и сопутствующие материалы размещаются на официальной web-странице ответственного органа публичной власти по меньшей мере на период приема и рассмотрения рекомендаций;

Статья 11 ч. (1) этого же закона предусматривает, что консультирование с гражданами, созданными в соответствии с законом объединениями, иными заинтересованными сторонами обеспечивается органом публичной власти, ответственным за разработку проекта решения, посредством следующих способов: публичное обсуждение, публичные слушания, опрос общественного мнения, референдум, запрашивание мнений экспертов в соответствующей области, создание постоянных или специальных рабочих групп с участием представителей гражданского общества.

Статья ст. 11 ч. (2) п. a) предусматривает, что консультирование проводится по инициативе органа публичной власти, ответственного за разработку проекта решения.

Давая оценку фактическим обстоятельства дела, с учетом вышеуказанных законодательных положений, судебная инстанция приходит к следующим выводам.

16 марта 2004 года S.R.L. «IALCON GRUP» по налоговой накладной серии СК № *****от ***** г. и по договору купли-продажи от 16 марта 2004 г. приобрело в собственность у S.R.L. «OLGUN BAŞAC» (27.10.2017 года исключено из публичного Реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) недвижимое имущество в виде изолированного помещения площадью 18 м2 расположенное на втором этаже в административном здании, находящемся по адресу: РМ, АТО Гагаузия, село ***** ул. ***** № *****.

26 марта 2004 года местный Совет села ***** Чадыр-Лунгского района, руководствуясь Постановлением Правительства №162 от 19.02.2004 года «О некоторых мерах по инвентаризации объектов недвижимого имущества,

являющихся собственностью административно-территориальных единиц и государства», принял решение о приобретении права собственности на ряд объектов недвижимости, расположенных в селе *****, в том числе на административное здание, находящееся по адресу: РМ, АТО Гагаузия, село ***** ул. ***** № *****, составив для этого акт инвентаризации, утвердив этот акт своим решением и на базе этих документов обратившись в департамент кадастра при I.P. «Agentia Servicii Publice» (правопреемник – I.P. «Cadastrul bunurilor imobile») для регистрации права собственности. Право собственности при этом было зарегистрировано реестре недвижимого имущества 11.01.2006 года.

09 марта 2009 года Административный суд Чадыр-Лунга принял решение об отмене упомянутого выше решения местного Совета с.***** Чадыр-Лунгского района от 26.03.2004 года в части утверждения акта инвентаризации всего административного здания в целом площадью 611 кв.м, расположенного в с.***** ул. *****, *****, а именно помещения площадью 18 кв.м, расположенного на 2 этаже, исключив его из акта инвентаризации.

Как следует из мотивировочной части решения от 09.03.2009 года административный суд исключил помещение площадью в 18 кв.м. из акта инвентаризации, то есть исключил его из собственности села *****, на том основании, что это помещение являлось собственностью других лиц, а не села *****, а именно было собственностью ООО «Олгун Башак», а затем, стало собственностью ООО «Ялкон Групп» - на основании договора купли-продажи от 16 марта 2004 г. и вледствие этих обстоятельств констатировал незаконность оспоренного ООО «Ялкон Групп» административного акта. При этом судебная инстанция констатировала, что ответчик – местный Совет

с. ***** Чадыр-Лунгского района признал исковые требования в полном объеме, то есть признал право собственности на помещение площадью 18 кв.м в пользу ООО «Ялкон Групп». Данное судебное решение вступило в законную силу 31.03.2009 года.

12 сентября 2012 года ООО «Ялкон Групп» и местный Совет села ***** Чадыр-Лунгского района решили произвести между собой обмен указанного помещения площадью 18 кв.м. на помещение, принадлежащее селу ***** в том же здании по улице *****, ***** в селе *****, что было закреплено в решении №***** О передаче помещения ООО «Ялкон Групп», согласно пункту 1. которого сельский совет решил: Примэрии села передать ООО «Ялкон Групп» помещение № ***** площадью 18.2 м2 взамен на освобожденное ими помещения за № ***** общей площадью 18.2 м2 согласно прилагаемой схемы админ. Здания

29.09.2022 г. и 07.10.2022 г. S.R.L. «IALCON GRUP» направило в адрес примара села ***** и местного Совета села ***** Чадыр-Лунгского района письменные заявления с требованием обеспечить надлежащее завершение сделки по обмену помещениями, путем ее нотариального оформления и приведения ее, таким образом, в соответствие с положениями ст. 323 Гражданского кодекса РМ.

03.10.2022 г. примар с. ***** сообщил в ответе исх. № 417 на заявление S.R.L. «IALCON GRUP» (исх. № 7 без даты) об отсутствии возможности на законных основаниях произвести какие-либо сделки с ООО «Ялкон Групп» по причине того, что в Департаменте CADASTRU нет записей о наличии собственности у ООО «Ялкон Групп» в строении с кадастровым номером *****., а *****ский сельский совет 13.10.2022 г. уведомлением исх. № 444 известил S.R.L. «IALCON GRUP» о том, что поданное им заявление будет рассмотрено на ближайшем заседании *****ского сельского совета и что о дате проведения заседания заявитель будет дополнительно извещен, чего сделано не было.

Таким образом, суд установил, что одна сторона - ООО «Ялкон Групп» полностью исполнила сделку по обмену помещениями, требующую нотариального удостоверения, а вторая сторона – *****ский сельский совет и примар села ***** уклонились от нотариального удостоверения этой сделки. При этом суд констатирует, что данная сделка не содержит противоречащих закону элементов. В этой связи суд считает обоснованными и подлежащими удовлетворению требования истца о признании действительной сделки по обмену указанными изолированными помещениями.

Суд считает обоснованными и подлежащими удовлетворению и требования истца о признании незаконным и о полной отмене (аннулировании) решения *****ского сельского совета № ***** «Разбор

заявлений, обращений, ходатайств и писем» от ***** года, в соответствии с которым сельский совет решил отменить решение местного совета за №***** от 12.09.2012г. «О передаче помещения ООО «Ялкон Групп», по причине отсутствия регистрационных документов и документов на владение помещением.

Суд исходит из того, что издание Решения № ***** от ***** г. было продиктовано нежеланием органов публичной власти села ***** добросовестно исполнить взятые на себя добровольно обязательства, то есть, предоставить S.R.L. «IALCON GRUP» взамен освобождённого им помещения равноценное по площади помещение в том же здании, на втором этаже.

Кроме того, суд считает, что *****ский сельский совет не мог в одностороннем порядке отменить указанную сделку по причине ее недействительности, поскольку на день ее отмены судебной инстанцией разрешался с участием *****ского сельского совета вопрос о признании этой сделки действительной по инициативе другой ее стороны - S.R.L. «IALCON GRUP». При таких обстоятельствах, суд признает, что *****ский сельский совет вел себя недобросовестно как сторона сделки по обмену помещениями в здании №***** по ул. *****, в селе *****, по отношению к другой стороне этой сделки - S.R.L. «IALCON GRUP».

Доводы представителя ответчика примара села *****, адвоката Жекова Н.П., о том, что на момент принятия решения совета с. ***** №***** от 12.09.2012 г. отсутствовал предмет сделки мены, так как у одной из сторон, S.R.L. «IALCON GRUP», отсутствовало право собственности на объект недвижимого имущества, который мог бы быть предметом обмена и, тем самым, указанное решение совета с. ***** №9/8 от 12.09.2012 г. «О передаче помещения S.R.L. «IALCON GRUP»», содержит противоречащие закону элементы и по этой причине является недействительным, не могут быть приняты во внимание судебной инстанцией, поскольку, как было установлено вступившим в законную силу решением административного суда Чадыр-Лунга от 09.03.2009 года, у S.R.L. «IALCON GRUP» было констатировано наличие права собственности на помещение, суд установил также, что это право было приобретено в силу договора купли-продажи от 16.03.2004 года с ООО «Олгун Башак», и данное право стало основанием для исключения притязаний *****ского сельского совета на право собственности в отношении этого же помещения, вследствие чего судебная инстанция отменила решение местного Совета с.***** Чадыр-Лунгского района №3 от 26.03.2004 года в части утверждения акта инвентаризации всего административного здания в целом площадью 611 кв.м, расположенного в

с.***** ул. *****, *****, а именно помещения площадью 18 кв.м, расположенного на 2 этаже, исключив его из акта инвентаризации.

Доводы представителя ответчика, адвоката Жекова Н.П., о том, что в реестре недвижимого имущества зарегистрировано на праве публичной собственности за административно-территориальной единицей с. ***** всё строение площадью 611 м2 и данная запись в реестре недвижимого имущества никем не оспорена, и, следовательно, предполагается достоверной и действительной и что тем самым ссылка S.R.L. «IALCON GRUP» на решение административного суда от 09.03.2009 г. по гражданскому делу № 3-11/2009 о частичной отмене решения совета с. ***** №3 от 26.03.2004 г. является безосновательной, не могут быть приняты во внимание судебной инстанцией, поскольку S.R.L. «IALCON GRUP» притязает на право собственности не всего здания под №***** по ул. *****, в селе *****, а притязает на право собственности в отношении отдельного в нем помещения, которое может быть самостоятельным объектом права как изолированное помещение, что было подтверждено выпиской из реестра недвижимого имущества, согласно которой в этом здании одно из помещений под кадастровым номером *****.001 площадью 55,5 кв.м. является собственностью Республики Молдова и находится в экономическом управлении ГП «Poșta Moldovei», то есть, данное помещение не являлось и не является собственностью совета села *****, хотя расположено в здании, принадлежащем на праве собственности селу *****.

Доводы представителя ответчика, адвоката Жекова Н.П., о том, что объект недвижимого имущества, расположенный по адресу с. *****, ул. *****, *****, под кадастровым номером ***** является вещью публичной сферы и, следовательно, является неотчуждаемым имуществом, в том числе посредством мены в силу положений ст. 471 ч.ч. (2) и (4) ГК РМ, ст.11 ч.ч. (1) и (2) Закона «О разграничении публичной собственности», и, следовательно, даже если предположить, что заключение сделки по обмену объектами недвижимого имущества между S.R.L. «IALCON GRUP» и советом с. ***** имело место быть, чего на самом деле не было, данная сделка не может быть признана судебной инстанцией действительной, поскольку она содержит противоречивые закону элементы, не могут быть приняты во внимание судебной инстанцией, поскольку, как было установлено в ходе судебного разбирательства по делу, предметом мены между сторонами (истцом и ответчиком) было не само здание под упомянутым кадастровым номером *****, а его составные части - изолированные помещения. Представитель ответчика не обосновал, что изолированные помещения являются имуществом публичной сферы административно-территориальной единицы, как и само здание. Суд при этом отмечает, что в этом административном

здании одно из помещений является собственностью Республики Молдова и находится в экономическом управлении ГП «Poșta Moldovei», то есть, данное помещение не принадлежит на праве собственности селу ***** – собственнику здания, что свидетельствует о том, что заявленный ответчиком правовой статус здания и его составных частей в виде изолированных помещений, разный.

Доводы представителя ответчика, адвоката Жекова Н.П., о том, что объект недвижимого имущества, расположенный по адресу с. *****, ул. *****, ***** в виде двухэтажного административного здания площадью 611 м2 не мог быть предметом купли-продажи между S.R.L. «OLGUN BASAC» и S.R.L. «IALCON GRUP», поскольку здание в целом в ходе приватизации имущества колхоза «Правда» по программе «Pământ» было распределено в качестве имущественных долей жителям села ***** и не могло принадлежать ни «OGUZBANK», ни S.R.L. «OLGUN BAȘAC», ни другому третьему лицу, не могут быть приняты во внимание, так как вступившее в законную силу 31.03.2009 года решение административного суда Чадыр-Лунга от 09.03.2009 года содержит обратные сведения, из которых усматривается, что S.R.L. «IALCON GRUP» является собственником изолированного помещения площадью 18 кв.м. в здании по улице *****, ***** в селе ***** под кадастровым номером *****, что право собственности на это помещение было приобретено у ООО «Олгун Башак» в силу договора купли-продажи от 16.03.2004 года, и что данное право стало основанием для исключения притязаний *****ского сельского совета на право собственности в отношении этого же помещения. Именно вследствие этого обстоятельства административный суд Чадыр-Лунга удовлетворил иск S.R.L. «IALCON GRUP» к *****скому сельскому совету и отменил решение местного Совета с.***** Чадыр-Лунгского района от 26.03.2004 года в части утверждения акта инвентаризации всего административного здания в целом площадью 611 кв.м, расположенного в с.***** ул. *****, *****, а именно помещения площадью 18 кв.м, расположенного на 2 этаже, исключив его из акта инвентаризации.

Доводы представителя ответчика, адвоката Жекова Н.П., о наличии признаков недостоверности и ничтожности договора купли-продажи от 16 марта 2004 г., по которому якобы S.R.L. «IALCON GRUP» приобрело в собственность у S.R.L. «OLGUN BAȘAC» помещение на втором этаже здания, расположенного по адресу село ***** ул. ***** 165, поскольку существуют несколько вариантов указанного договора, приобщенных в нескольких гражданских делах о признании права собственности S.R.L. «IALCON GRUP» на указанное помещение, рассмотренных ранее, и в них имеются различия в цене, они отличаются по форме составления, визуально в

них разные подписи сторон, в них указан номер здания 165, а не *****, не могут быть приняты во внимание судебной инстанцией, поскольку вступившим в законную силу 31.03.2009 года решением административного суда Чадыр-Лунга от 09.03.2009 года все эти признаки недостоверности или ничтожности указанного договорам были устранены этой судебной инстанцией, ввиду того, что, в конечном итоге, административный суд Чадыр-Лунга признал, что S.R.L. «IALCON GRUP» приобрел на основании договора купли продажи от 16 марта 2004 года право собственности на помещение площадью 18 кв.м. в здании №***** по ул. ***** в селе ***** и в силу этого суд исключил это помещение из правоустанавливающих документов *****ского сельского совета - акта инвентаризации зданий, являющихся собственностью примэрии села ***** по состоянию на 01.01.2004 года, и решения *****ского сельского совета от 26.03.2004 года.

Доводы представителя ответчика, адвоката Жекова Н.П., об отклонении искового заявления по причине наличия нескольких решений судебных инстанций, вступивших в законную силу, которыми суды якобы высказывались о спорных правоотношениях по помещениям, на которые претендует S.R.L. «IALCON GRUP» и ни один суд не высказался в пользу последнего, не могут быть приняты во внимание, поскольку предметом указанных судебных разбирательств и вынесенных по ним решений были другие правоотношения. Иными словами не существует судебного решения, которым бы S.R.L. «IALCON GRUP» было отказано в праве собственности на помещение или же судебного решения об отказе в признании действительной сделки по обмену помещениями.

Доводы представителя ответчика, адвоката Жекова Н.П., об отсутствии в решении *****ского сельского совета №9/8 от 12.09.2012 года элементов обмена, а именно в решении не была указана цена обмениваемых помещений и отсутствует информация о равноценности обмена, не могут быть приняты во внимание судебной инстанцией, поскольку изложенные элементы могут содержаться в сделках по мене, но не являются существенными условиями этой сделки, то есть не являются теми условиями, от которых зависит действительность самой сделки по обмену.

Доводы представителя ответчика, адвоката Жекова Н.П., о том, что помещение, которое занимало S.R.L. «IALCON GRUP», зарегистрировано на праве собственности за селом *****, поскольку регистрация строения в целом была осуществлена за селом *****, следовательно единственным собственником всего строения является село *****, что усматривается из выписки, не могут быть приняты во внимание судебной инстанцией, поскольку, как уже было отмечено выше, здание и его составные части - изолированные помещения являются отдельными объектами права. Другими

словами, наличие права собственности на здание не означает автоматически наличие права собственности на все изолированные в нем помещения, что было подтверждено истцом выпиской из реестра недвижимого имущества, согласно которой одно из изолированных помещений в здании по ул. *****, ***** в селе ***** принадлежит Республики Молдова и находится в экономическом управлении ГП «Poșta Moldovei».

Доводы представителя ответчика, адвоката Жекова Н.П., в отношении дополнительного искового требования о признании незаконным и о полной отмене (аннулировании) обременяющего индивидуального административного
разбирательства, поскольку относится к компетенции административного суда, а не суда общей юрисдикции, что сформулированное в заявлении о внесении дополнений в иск требование не может расцениваться как внесение дополнительного требования, так как требование о признании незаконным и о полной отмене (аннулировании) обременяющего индивидуального административного акта является самостоятельным требованием, не имеющем отношения к исковому требованию о признании сделки действительной, не может быть принято во внимание судебной инстанцией на основании положений ст. 371 ч. (1) ГПК, согласно которой в случае формулирования в исковом заявлении нескольких связанных между собой требований, из которых одни относятся к компетенции судебной инстанции общей юрисдикции, а другие – к компетенции специализированной судебной инстанции, все требования рассматриваются судебной инстанцией общей юрисдикции.

С учетом изложенного, руководствуясь ст.ст. 5, 7, 8, 17,189, 224, 231, 232 Административного кодекса, ст.ст. 371, 94, 117-119,130, 238-241, 243, 358, 362 Гражданского процессуального кодекса, суд –

решил:

Иск S.C. «IALCON GRUP» S.R.L. с третьим лицом, не заявляющим самостоятельные требования на предмет спора на стороне истца Î.P. «Agenția Servicii Publice» к Сельскому совету с. *****, Примару с. ***** - удовлетворить.

Признать незаконным и отменить (аннулировать) решение *****ского сельского совета № ***** от 29.05.23 года «Разбор заявлений, обращений, ходатайств и писем».

Признать действительной сделку мены изолированными помещениями, между S.R.L. «IALCON GRUP», IDNO *****и *****ским сельским советом, возникшую на основании решения *****ского сельского совета №***** «О

передаче помещения ООО «Ялкон Груп» от 12 сентября 2012 года в соответствии с которой к S.R.L. «IALCON GRUP» перешло право собственности на помещение № 9 площадью 17.4 м2, а к селу ***** АТО Гагаузия - право собственности на помещение № 4 площадью 17.5 м2 расположенные в здании с кадастровым номером *****, находящемся по адресу РМ, АТО Гагаузия, село ***** ул. ***** № *****, с целью последующего формирования здания (сооружения) с кадастровым номером ***** на уровне изолированных помещений с присвоением изолированному помещению № 9 площадью 17.4 м2 кадастрового номера для регистрации его в реестре недвижимого имущества на праве собственности за S.R.L. «IALCON GRUP», IDNO *****».

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Апелляционную Палату Комрат в течение 30-ти дней со дня оглашения резолютивной части решения, через Суд Комрат.

Председательствующий, судья Хангану М.Г.