Дело № 2c-2/2023
PIGD № 2-19034969-15-2c-18012023

РЕШЕНИЕ
Именем Закона

12 февраля 2024 года г. Тараклия

Суд Кахул, с местонахождением в г. Тараклия, в составе:
Председательствующий, судья – Скрипченко Андрей,
При секретаре судебного заседания - Чебану Надежда, Кирнева Каролина, Рыбакова Марина,
С участием:
Представителя истца SRL «Languros-Agro», директора - Дериволков Георгий,
Представителя истца SRL «Languros-Agro», адвоката – Димитров Юрий,
Представителя ответчика Примэрии г. Тараклия – Кеменчеджи Марта,
Представителя третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора на стороне ответчика ÎCS «Premier Energy» SRL – Банков Сергей,
Переводчика - Султ Тамара

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску SRL «Languros-Agro» к Примэрии г. Тараклия о признании права собственности на здание электрической подстанции *****, расположенного в *****,

У С Т А Н О В И Л:

05 июня 2019 года в суд Кахул, местонахождение Тараклия поступило исковое заявление SRL «Languros-Agro» к Примэрии г.Таралия о признании права собственности.

Истец обратился с иском в суд по следующим основаниям: 27.02.2003 года были приобретены согласно договора купли-продажи - мельничный комплекс и земельный участок на котором он расположен. Но при оформлении сделки SRL «Languros-Agro», как и продавцом было упущено из вида здание электрической подстанции, которое питает мельничный комплекс электроэнергией. На протяжении всех лет с 2003 г. по 2019 г. SRL «Languros-Agro» осуществляется постоянный уход за зданием трансформатора, а именно технический уход и техническое обслуживание, был выполнен необходимый ремонт здания трансформатора, следили за порядком вокруг него так, как от его состояния зависит работа мельницы. В 2017 году I.C.S. «G.N.F. Furnizare Energie» SRL отключили от трансформаторной подстанции, расположенной по ***** бытовых потребителей и отдел И.П. Тараклия, тем самым оставив на единоличное пользование вышеуказанной трансформаторной подстанции ***** только предприятие SRL «Languros-Agro».

Отмечает, что в этом году к ним обратились собственники соседних зданий с просьбой подключиться к их трансформатору, SRL «Languros-Agro» естественно обратились к поставщику электроэнергии рассмотреть данный вопрос, но они попросили документы, что SRL «Languros-Agro» являются собственниками данного здания электрической подстанции. При обращении в ТКО Тараклия выяснили, что данное здание трансформатора не зарегистрировано в кадастре, также были отправлены запросы в

Примэрию г. Тараклия и поставщику электроэнергии I.C.S. «G.N.F. Furnizare Energie» SRL и получили ответы что он не состоит на их балансе.

В связи с чем SRL «Languros-Agro» просит судебную инстанцию, признать право собственности на здание трансформатора (электрическую подстанцию ***** расположенную по *****

Необходимо отметить, что 21.06.2019 в суд Кахул местонахождение Тараклия поступил отзыв на исковое заявление от представителя ответчика примэрия г. Тараклия, примара Филипова Сергея содержащий следующие аргументы: 11 апреля 2019 г. заявитель обратился в суд Кахул, местонахождение Тараклия в порядке особого производства с заявлением об установлении факта владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом на праве собственности на здание трансформатора (электрическую подстанцию *****), расположенную по *****.

Отмечает, что 31 мая 2019 года суд Кахул, местонахождение Тараклия вынес определение по делу №*****, заявление SRL «Languros-Agro» об установлении юридического факта - оставить без рассмотрения, в связи с наличием правового спора. Заявитель (SRL «Languros- Agro») и Заинтересованные лица (Примэрия г. Тараклия) вправе разрешить спор в порядке искового производства в судебной инстанции общей юрисдикции. Определение может быть обжаловано в кассационном порядке в Апелляционную Палату Кахул в 15-дневный срок. Указал положения ст. 29 ч. 1 (g) Закона о местном публичном управлении №436 от 28.12.2006 года и ст. 332 ч. (1) и (2) Гражданского Кодекса.

Подчеркнул, что учитывая, что в период массовой приватизации земли не было учтено наличие на земельных участках объектов инженерно-технической инфраструктуры, а также учитывая, что Заявитель обращался к поставщику электроэнергии рассмотреть вопрос о подключении соседних зданий к существующему трансформатору, но им было отказано, в связи с отсутствием правоустанавливающих документов о праве собственности на здание трансформатора, следует признать, что последствия бесхозности данной трансформаторной подстанции крайне невыгодна для бюджета местной власти.

Считает, что, исходя из данных требований законодательства РМ и учитывая обстоятельства, которые имели место быть, можно предположить, что Заявитель станет собственником здания трансформаторной подстанции, но в последствии ему необходимо выкупить у Примэрии г. Тараклия земельный участок под объектом трансформаторной подстанции, согласно ст. 4 Закона №1308 от 25.07.1997 г. о нормативной цене и порядке купли-продажи земли. Также можно учесть, в целях обеспечения безопасной эксплуатации трансформаторной подстанции необходимо определить добросовестного владельца, где будет зависеть состояние работы мельничного комплекса.

С учётом вышеизложенного, а также в целях прекращения спора, ответчик просит вынести определение об утверждении мирового соглашения между Примэрией г. Тараклия с одной стороны и SRL «Languros-Agro» с другой стороны, согласно которого: признать право собственности на здание трансформатора (электрическую подстанцию *****), расположенную по ***** за SRL “Languros-Agro”.

Также суд отмечает, что 09.06.2020 в суд Кахул местонахождение Тараклия поступил отзыв на исковое заявление от представителя ответчика примэрия г. Тараклия примра Лупова Вячеслава, содержащий следующие аргументы: Примэрия г.Тараклия считает, что исковое заявление SRL «Languros-Agro» от 11.04.2019 года необоснованное и

подлежит отклонению по следующим основаниям. В обоснование необходимости установления юридического факта истец указал, что им было приобретено, согласно договора купли-продажи земельный участок с кадастровым №*****, площадью 0,3468 га, а также расположенный на нем производственное промышленное предприятие (мельничный комплекс), площадью 958,90 м2, находящийся в *****. В противоречии поданного заявления, а также из приложенных документов истца, установлено, что на момент приобретения истца вышеупомянутого земельного участка с производственно-промышленным предприятием - мельничный комплекс, здание трансформаторной подстанции не входило в границы купленного земельного участка истца. В период массовой приватизации земли, не было учтено наличие на земельных участках объектов инженерно-технической инфраструктуры. До настоящего времени, трансформаторная подстанция расположена вблизи мельничного комплекса, но не как на территории истца, что противоречит правовым основаниям для установления юридического факта владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом (трансформаторной подстанцией). Таким образом, рассмотрение такого заявления связано с установлением прав на имущество и разрешением вопроса о его принадлежности. Указал положения ст. 509 ч. (1) и (2) Гражданского кодекса №1107/2002. Следовательно, в соответствии с действующим законодательством, принадлежность данной трансформаторной подстанции не установлена.

Подчеркнул, что кроме этого, истец указывает, что он обращался к поставщику электроэнергии рассмотреть вопрос о подключении соседних зданий к существующему трансформатору, но им было отказано, в связи с отсутствием правоустанавливающих документов о праве собственности на здание трансформатора, в следствии чего они лишены возможности зарегистрировать данную трансформаторную подстанцию. Более того, истец с 2003 года по сегодняшний день пользуется трансформаторной подстанции без разрешительных документов. Кроме этого, обращают внимание на то, что Договор на поставку электроэнергии был заключен на основе Акта разграничения балансовой принадлежности от 14.03.2016 г.. Дополнительно, истец получил 09 апреля 2019 года Решение относительно регистрации недвижимости и прав на них от Agenţia Servicii Publice - Serviciul cadastral teritorial Taraclia, которым отклоняется заявление истца с указанием на положения ст. 31 ч. (1) буква e), ч. (2), ч. (3) Закона о кадастре недвижимого имущества.

Отмечает, что ссылка истца о том, что на протяжении всех лет с 2003 г. по 2019 г. постоянно проводились работы по техническому обслуживанию и ремонту трансформаторной подстанции - ничем не подтверждается, а также нет информации о том, когда - в какие периоды времени, и сколько - какие денежные средства, либо материалы были израсходованы истцом на проведение работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту трансформаторной подстанции. В следствии чего, из представленных документов истца, не было представлено доказательств, обосновывающих законность и необходимость проведения технических работ по обслуживанию трансформаторной подстанции. Указал положения ст. 1 ч. (6) Закона №523 от 16.07.1999 года о публичной собственности административно-территориальных единиц, положения ст. 14 ч. (2) п. (b) Закона №436 от 28.12.2006 г. «о местном публичном управлении», положения ст. 4 ч. (1) п. (g) Закона №435 от 28.12.2006 г. «об административной децентрализации.

Указывает, что следует с сожалением признать, что последствия бесхозности данной трансформаторной подстанции крайне невыгодна для бюджета местной власти. Исходя из

данных требований законодательства РМ и учитывая обстоятельства, которые имели место быть, можно предположить, что истец станет собственником здания трансформаторной подстанции, но в последствии истцу необходимо выкупить у Примэрии г. Тараклия земельный участок под объектом трансформаторной подстанции, согласно ст. 4 Закона №1308 от 25.07.1997 г. о нормативной цене и порядке купли-продажи земли, Положения о купле-продаже прилегающих земельных участков, утвержденное Постановлением Правительства РМ №1428/2008 и/или арендовать, согласно Закона об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении №121-XVI/2007, Гражданского Кодекса РМ№1107/2002, глава IX «Аренда». Также отмечает, что можно учесть, в целях обеспечения безопасной эксплуатации трансформаторной подстанции необходимо определить владельца, где будет зависеть состояние работы мельничного комплекса. Из этого следует, что вопросы, связанные с легализацией трансформаторной подстанции неопределенной собственности должны решаться не самостоятельно истцом, а при непосредственном участии органов местного публичного управления. С учётом вышеизложенного, не могут быть приняты во внимание представленные истцом документы в подтверждении заявленных требований.

В целях прекращения спора, просит отклонить исковое заявление SRL “Languros-Agro” о признании права собственности недвижимого имущества - здание трансформаторной подстанции *****, расположенной по *****, обязать SRL “Languros-Agro” заключить с Примэрией г. Тараклия Договор аренды или Договор купли-продажи земельного участка под здание трансформаторной подстанции *****, расположенной по *****, в случае удовлетворения искового заявления SRL “Languros- Agro”.

Процедура извещения сторон надлежаще осуществлена.

В судебном заседании представитель истца SRL «Languros-Agro», адвокат Димитров Юрий пояснил, что иск поддерживает по основаниям, указанным в нём. В 2001-2002 году СРЛ «Лангурос Агро» приобрел мельничный комплекс и в составе мельничного комплекса входило здание трансформаторной станции и сам трансформатор. На протяжении этих лет, фактически 23-24 года «Лангурос Агро» содержало данную подстанцию, это здание. И в материалах дела есть предписание, чтобы поддерживать, переделать крышу, и они делали капитальный ремонт этого здания и подстанции. Учитывая, что на протяжении уже более 20 лет «Лангурос Агро» поддерживает данный комплекс, они просят суд признать право собственности согласно закону. Потому что по закону достаточно и 10 лет. Официально купля-продажа была осуществлена 27.02.2003 года. В контракте купли-продажи не были указаны конкретные объекты, которые приобретает, и идет ли мельничный комплекс как один общий лот, и поэтому возник вопрос со зданием подстанции. Документы, подтверждающие регистрацию ими заявленного права в регистре нет, нигде не зарегистрировано. Они представили в суд ответы со всех инстанций. Данное здание нигде не зарегистрировано и нигде не числится. Очень долго длилась подготовительная часть, на основании этого тоже было отменено Апелляционной Палатой. Поэтому они просят признать право собственности, потому что нигде и никто на протяжении более 20 лет не предъявлял какие-то права на данное здание и учитывая, что данное здание – подстанция является неотъемлемой частью и без данного здания не может функционировать мельничный комплекс, его доверитель считает, что должны признать право собственности на данную подстанцию. Они суду и в Апелляционной Палате представляли квитанции на закупку материалов и это свидетельствует о том, что данное здание полностью перестраивалось, был сделан

капитальный ремонт, и только благодаря его доверителю данное здание и подстанция сохранились. Если бы это здание пустовало, и никто не присматривал за ним то фактически от здания было бы пустое место. Поэтому данное здание держится на энтузиазме его доверителя - мельница, комплекс, который был приобретен истцом в 2000-2001 году и трансформаторная подстанция, они находятся непосредственно в территориальной близости, но между ними есть небольшой территориальный разрыв 10 метров по его мнению. Данный разрыв, т.е. земля, принадлежит на праве собственности по его предположению, примарии.

В судебном заседании представитель истца SRL «Languros-Agro» Дериволков Георгий пояснил, что г-н Димитров в основном все высказал, г-жа Марта спросила есть ли там между трансформаторной подстанцией здание и их зданием. Там есть огород г-на Казанжи, он составляет в пределах 10 метров расстояние, где находится подстанция. Больше ему нечего добавить. Просит признать право собственности. С 1940 года все это предприятие перешло в собственность Бендерского мелькомбината и считалось Тараклийским филиалом №110. В 1958 году есть проект, когда подводили электроэнергию к данному объекту. В деле представлены документы старого проекта, и соответственно составлялся проект для строительства данной подстанции и подводилась электроэнергия. Это все осуществлялось в 1958 году. До 1993 года данное предприятие, с данной подстанцией числилось за Бендерским мелькомбинатом. Соответственно эта подстанция обслуживала до 2016 года отдел полиции и весь населенный пункт по близости по кварталу еще обслуживала. Само предприятие числилось за Бендерским мелькомбинатом. И соответственно, наверное, подстанция относилась кому-то, он не знает точно. Запрос в КООП «Родина Нова», к ликвидатору, к колхозу тоже бессмысленно подавать, потому что колхоз это одно, а Бендерский мелькомбинат это нечто другое. Самая большая беда – оно не числится в реестре регистрации услуг БТИ. Нет там объекта. Он обратился с запросом в КООП «Родина Нова», потому что в его голове такое, колхоз - это одна юридическая единица, Бендерский мелькомбинат - это другое. В 1993 году «Родина» приобретает данное предприятие через Бендерский мелькомбинат. Является покупателем данного объекта. Соответственно в 2000 году, когда была приватизация, шла приватизация земли, это предприятие было приватизировано и отдано за долги. Все тонкости он не могет ответить, но самое главное это то, что оно не числится в реестре регистрации. Бендерский мелькомбинат реализовал это предприятие в 1993 году. А все дошло до рук тогда, когда в 2019 году Кирнев Александр имеет предприятие, и просил, чтобы они ему дали электроэнергию с данной подстанции. Они обратились в «Юнион Феноса» к Бродецкой, и она запросила дать им на данное помещение документы кто является собственником. Вот тогда и все уперлось. До тех пор никто ничего не знал. Нет ничего в архивах. Они все передали. Не может быть сегодня данная земля числиться в Бендерах. Оно должно быть в кадастре в регистрации. Все прекрасно знают, если они работают давно в «Юнион Феноса», что эти подстанции передавались на баланс «Юнион Феноса», затем передавались собственникам, там была несколько раз передача. Не было хозяина на них.

В судебном заседании представитель ответчика Примэрии г. Тараклия Кеменчеджи Марта пояснил, что в принципе в первой процедуре, которая проходила в первой инстанции Примария г. Тараклия считает данное исковое заявление необоснованным и подлежащим отклонению по следующим причинам. Согласно договору купли-продажи, который в принципе ответчиком был приобщён к материалам

дела видно, что продавцом мельничного комплекса в 2001 году выступала примэрия г. Тараклия и в п. 1 указано, что продавец покупал мельничный комплекс, а именно идет перечень тех объектов, которые были переданы: мельница, подвальное помещение, 5 пристроек, 2 террасы, проходная, 2 основных строения находящихся в черте г. Тараклия по адресу *****. Никаких упоминаний в договоре купли-продажи об данной трансформаторной подстанции речь не идет. В связи с тем, что истцом не предоставлено подтверждающих доказательств о том, что действительно в реестре есть какие-либо отметки, которые свидетельствуют о регистрации заявленного права на приобретательскую давность считают данное заявление преждевременным. Но хочет сделать небольшой акцент на следующем положении ст. 2 Закона №29 от 2018 года о разграничении публичной собственности, которая дает четкое понятие что имущество публичной сферы – имущество, по своей природе или согласно закону, предназначенное для общественного пользования или представляющее общественный интерес и принадлежащее государству или административно-территориальным единицам. Как было сказано заявителем вплоть до 2016 года данная трансформаторная подстанция обслуживала полицию и близлежащий квартал. То есть он априори не может относиться к частному праву. Они поддерживают полностью свою позицию и просят отклонить заявленные требования как необоснованные.

Представителя третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора на стороне ответчика ÎCS «Premier Energy» SRL Банков Сергей пояснил, что, исходя из мотивов искового заявления и той информации, за которой они наблюдают на протяжении нескольких судебных заседаний, они считают, что фактически обстоятельства, приведённые в исковом заявлении, аргументы и приложенные доказательства не являются достаточными для того чтобы исковое заявление было удовлетворено. Таким образом в той редакции, исковое заявление с приложенными аргументами и доказательствами не может служить основанием для его удовлетворения. В связи с чем просит отказать в удовлетворении исковых требований. Но в то же время у них есть другое видение данной ситуации, как она должна быть разрешена. В связи с тем, что они увидели и как установили, на их взгляд ясно, что данный объект должен в соответствии с действующей процедурой быть признан бесхозным или бесхозяйным и должен быть передан государству, возможно в лице налоговой инспекции, которая в последствии и примет решение, что с ним делать. Они просят отклонить исковое заявление.

Представитель третьего лица, не заявляющий самостоятельных требований на предмет спора на стороне ответчика ÎCS «Premier Energy Distribution» SA Барган Сергей, будучи вызван в установленном законом порядке в судебное заседание не явился, однако 07.11.2023 г. подал заявление о рассмотрении дела в его отсутствие, в связи с чем суд определил продолжить рассмотрение дела в его отсутствие. (т. II, л.д. 19-22)

Будучи допрошен в качестве свидетеля Дериволков Михаил пояснил, что директор СРЛ «Лангурос Агро» – Дериволков Георгий его работодатель, и он его родной брат Он работает с 2009 года в «Лангурос Агро». Его привлекали с электриком Кочевым Кириллом Ильичом, они вместе меняли двери, делали ремонт подстанции. Они меняли двери на подстанции со стороны трансформатора. Подстанция расположена возле мельницы прямо на территории мельницы «Лангурос Агро». Там есть огород и территория «Лангурос Агро» с одной хозяйкой не огорожен никак. Огорожена только подстанция. Между территорией «Лангурос Агро» и подстанцией имеется огород. Там

живет Казанжи Николай. Со стороны улицы расположена трансформаторная будка. В свое время территория «Лангурос Агро» и территория, принадлежащая Казанжи Н., это было одно хозяйство мельника и мельницы. Оно сейчас разделено. Они меняли двери, потому что это были установлены старые двери советского образца. Они их сняли. Он изготовил новые коробки и новые двери, и он их установил под наблюдением главного электрика. Директор представил ему все материалы, сказал ему размеры дверей, и он сделал, потому что на то время старые двери были поломаны. И ещё была жива хозяйка старая мама Коли, у нее были куры, они попадали туда в трансформатор, а никто не менял. И когда меняли высотную линию, выдался момент, что можно было без напряжения на крышу залезть и поменять крышу. Они двери меняли в 2010 или 2011 году. Крышу меняли примерно в 2014-2015 году, потому что тогда не было напряжения на крыше и им было удобнее это сделать. Они вдвоём с электриком укрепили балки и шифер на крыше подстанции. Тогда была только плита залита цементом. Не было ни шифера, ни балок и тогда они установили обыкновенную крышу, на 2 ската. На одну будку и на вторую. Им материалы представил директор их предприятия и у них ушло 6 листов шифера на высокую крышу и 4,5 на низкую крышу. И 5 балок на 3 метра с копейками на высокую крышу и 4 балки на 1,5 -2 метра на низкую крышу. Это помимо досок. И регулярно он обкашивает и чистит от травы, от кустарника, который прорастает все время возле подстанции, чтобы была огорожена. В то время они ее огородили. Двери и крыша отдельно. Двери 2х2 большие двухпольные, глухие двери. И рама тоже была изготовлена. Коробка из 4 брусов по 2 метра. Именно трансформатор со стороны мельницы через двор г-на Казанжи. Но с одной стороны они огородили и есть подход с той стороны откуда он заходит, и по 2-3 раза за лето он обкашивает бурьян, а со стороны ул. Лесной там вход к рубильникам, где было подключено население, где счетчики подключены и их рубильник, который идет на мельницу. Это со стороны улицы. Там тоже огорожено, тоже есть калитка и тоже двери закрыты. Со стороны ул. Лесной мог пройти. Он не против. У него с ними на счет этого не было конфликтов. Если он убирает вокруг трансформаторной будки, бывало иногда, что он просил, чтобы он у него во дворе что-нибудь скосил. Они никогда с ним не конфликтовали. Если бы Казанжи не разрешил им заходить на его территорию, то она останется не ухоженной. Другой вход в трансформаторную будку будет. Потому что он может передвинуть шифер и поставить именно так, как положено. Потому что оно огорожено, с одной стороны, там, где он огородил. А с той стороны, где они держали кур, тогда покойная Ольга Антоновна им не разрешала. И они поставили двери. А с Колей у них сейчас нормальные отношения, есть общий язык, и он никогда не против чтобы он зашел и проверил состояние электрики. С этой стороны нет входа, через двор. К рубильнику со стороны улицы есть. К рубильнику «Лангурос Агро» к мельнице ввод идет со стороны улицы, он не заходит к Казанжи. К Казанжи заходят, когда надо полностью выключить подстанцию. На улице стена, которая стоит прямо на меже, где должен быть забор хозяина огорода. Со стороны, где счетчики и рубильники огорожено сеткой и шифером. Есть калитка откуда заходит контролёр со стороны ул. Лесной, где находятся счетчики. Там со стороны Казанжи контролеру делать нечего, там только рубильники на 3 фазы, на высотку. Со стороны улицы нельзя обойти подстанцию. Со стороны улицы - это вход к бывшим потребителям частным. Со стороны улицы тоже можно зайти, это одно строение, но состоит из 2 помещений. С одной стороны, трансформатор сам по себе, а со второй стороны, где распределительные коробки и счетчики, куда может зайти контролёр. Со стороны улицы он траву косит возле

подстанции, с полиции и до угла, постоянно вокруг. По 2-3 раза в год. И полиция может это подтвердить. Вход со стороны улицы поставлен.

Будучи допрошен в качестве свидетеля Кочев Кирилл пояснил, что он работал электриком на мельнице «Лангурос Агро» в период с 2005 г. по 2019 г.. Ему известно о подстанции, расположенной по адресу между улицами ***** Он лично обслуживал данную подстанцию как дежурный электрик. Он работал на мельнице, и они обслуживали эту подстанцию, потому что это входило в его обязанности. Данная подстанция находилась на территории мельницы с краю. Она расположена между жилыми строениями, в огороде. Раньше там не было огорожено. Там раньше было производство и потом хозяева там сделали себе огород. Подстанция находится в огороде Казанжи Петра. Между территорией мельницы и подстанцией имеется огород другого человека. Подстанция находится в огороде у этого хозяина. Он ее обсуживал с 0,4 с низкой стороны, а с высокой стороны обслуживал «Юнион Феноса». Раньше ее «Юнион Феноса» не обслуживал, и крыша очень текла, и у них перекрывали рубильники. Он как электрик менял рубильники и автоматы на подстанции. «Юнион Феноса» не хотела перекрывать крышу. Крыша текла давно. У них часто случали аварии. И потом они своими силами, он, мельник – Дериволков Михаил, Дериволков Иван *****ее перекрыли. В 2017- 2018 года, когда меняли конструкцию высоковольтной линии, он совместно с Дериволковым Михаилом и Дериволковым Иваном *****поставили крышу. Примерно в этот период они приобрели балки, доски, шифер. На ремонт крыши ушло 10-12 листов шифера и 5-6 балок примерно. Там с одной стороны не было стенки, она была упавшей. И он, Иван *****, Иван *****Дериволков, Михаил *****Дериволков ее огородили кирпичом, штукатурили. Это примерно было в период с 2005-2017 года. Одна стена подстанции обвалилась, и они ее отремонтировали, так как туда попадали снег и дождь. Они поменяли двери с высокой стороны. Они двери сделали сами. А для упавшей стены они использовали жжённый красный кирпич, они часть приобрели, а другую часть использовали то, что было. Ему не известно оплачивал ли «Лангурос Агро» налоги за недвижимое имущество в виде постройки электроподстанции. Ему не известно зарегистрировал ли «Лангурос Агро» данный объект недвижимости в каких-то государственных органах. Там сначала был колхоз и не понятно за кем числилась эта подстанция. До сегодняшнего дня ему не известно чья это подстанция и кому она принадлежит. Он был электриком на предприятии «Лангурос Агро». В 2015 году инспектора технического надзора дали предписание по поводу исправления недостатков, связанных с данной подстанцией, что отсутствует крыша, и они его устранили. Этот NLC 74812 относится к мельнице. С их стороны они все сделали и обслуживали. Эта подстанция была не только их. С этой подстанции питались и улица Советская, они были подключены к их подстанции плюс Министерство Внутренних Дел – полиция, она тоже была здесь. Полиция тоже с этой подстанции питалась В обязанности электрика не входило ремонтировать крыши подстанции. Он помогал ребятам при ремонте. Он должен присутствовать. Он был устроен в качестве электрика. И они тогда своими силами решили отремонтировать, потому что там было окно. И в течении 1,5 дней они меняли воздушную линию, и они в этот момент отремонтировал крышу. Они не отремонтировали ее с 2005 года, потому что, то «Феноса» ее возьмёт, то еще кто-то. Они решили отремонтировать крышу, потому что это было в их интересах, и у них тогда выходили из строя автоматы, рубильники, перегорали переходники. Брусья и шифер были куплены примерно в 2017-2018 г.г.. Он до 2019 года работал, в 2019 года он ушел на пенсию. И это было за 2-3 года до этого. Он работал с 1972 года в энергетике.

Раньше мельница принадлежала Бендерскому предприятию, потом после перестройки она перешла в колхоз «Родина». После колхоза «Родина», по его мнению, был другой экономический агент Тулуш Иван *****, он не знал кем он был. Но это была его мельница. Только после этого перешел «Лангурос Агро». Этот трансформатор питал ул. Советскую, полицию и мельницу. Этот объект, эта трансформаторная подстанция была направлена не только на мельничный комплекс, но и на публичный сектор, обслуживал ул. Советскую и полицию. Был публичный, общественный интерес.

Проанализировав материалы дела и позиции сторон суд находит исковые требования истца необоснованными и подлежащими отклонению по следующим основаниям:

Так согласно ч. (1) ст. 118 ГПК РМ, Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если законом не установлено иное.

Более того ст. 130 ГПК РМ, предусматривает (1) Судебная инстанция оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, беспристрастном и непосредственном рассмотрении всех имеющихся в деле доказательств в их совокупности и взаимосвязи, руководствуясь законом.

(2) Никакие доказательства без их оценки не имеют для судебной инстанции заранее установленной доказательной силы.

(3) Судебная инстанция оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также взаимную связь и достаточность для разрешения дела в их совокупности.

Так, в судебном заседании установлено, что между SRL «JIVIZI» и SRL «Languros-Agro» 27.02.2003 года был заключен договор купли-продажи, согласно которого SRL «Languros-Agro» купил производственный земельный участок площадью 0,3468 га и расположенный на нем производство-промышленное предприятие (мельничный комплекс) площадью 958,90 м^2 находящийся в ***** (т. I, л.д.9-12).

Необходимо отметить что, судом установлено, что трансформаторная подстанция ***** расположенная по *****, не находится на земельном участке принадлежащему истцу SRL «Languros-Agro», что подтверждается планами-схемой участка и пояснениями представителя SRL «Languros-Agro, данными в судебном задании.

Также согласно ответа на запрос №*****года выданного примэрией г. Тараклия, здание электрической подстанции *****, расположенной по *****, не находится на балансе примэрии г. Тараклия (т. I, л.д.15).

В соответствии с ответом на запрос №***** года выданного ÎCS «RED Union Fenosa» SA, здание электрической подстанции *****, расположенной по *****, не находится на балансе ÎCS «RED Union Fenosa» SA (т. I, л.д.16).

Как следует из выписки из реестра недвижимого имущества от 03.07.2002 года, собственником земельного участка кадастровый номер №*****площадью 0,0014 га является Примэрия г. Тараклия (т. I, л.д. 17).

Исходя из решения о регистрации недвижимого имущества и прав на них от 09.04.2019 года, выданного Кадастровой Территориальной Службой Тараклия Агентства Государственных Услуг заявление SRL «Languros-Agro» о регистрации недвижимого имущества здание - электрической подстанции, расположенной по *****, кадастровый номер №*****, было отклонено на основании ст. 31 ч. (1) п. e) и ч. (2), (3) Закона о кадастре недвижимого имущества (т. I, л.д. 24).

Так согласно п. 5 «Техническое состояние конструктивных элементов здания. Выводы и рекомендации.» заключения экспертизы о техническом состоянии несущих конструкции, элементов конструкции «Здания Электрической Станции высокого напряжения (*****), тип (Партнер)», *****, Р. Молдова №189 от 26.04.2019 г.:

«*Анализируя результаты осмотра "Здания Высоковольтной Электрической Подстанции (*****), тип (Одноэтажное)", расположенной в *****, Республика Молдова, состояния конструкций, качественной оценки и проведенных полевых исследований, было выявлено, что техническое состояние строения и его элементов удовлетворительное.*

*Для оценки текущего технического состояния "Здания Высоковольтной Электрической Подстанции (*****), тип (Одноэтажное)", расположенного в *****, Республика Молдова, оценки физического состояния структурных элементов (акцент был сделан на оценку удовлетворения структуры здания Основной Требованию А - Прочность и стабильность) и несущих и ненесущих элементов, а также оценки соответствия ее несущей структуры требованиям действующих нормативных документов и учитывая, что заказчик не предоставил эксперту проектную документацию, были использованы следующие методы:*

- оценка конструктивной схемы здания в соответствии с действующими нормативными документами;

- изучение проектной документации и замеров, предоставленных заказчиком для экспертизы;

- детальное визуальное обследование (изнутри и снаружи здания) всех несущих и ненесущих элементов;

проведение измерений для определения и уточнения размеров (элементов, помещений и т. д.).

Оценка конструктивной схемы здания** "Станции Высокого Напряжения (*****), тип (Одноэтажное)", расположенного в **, Республика Молдова, показала следующее: конструктивная схема соответствует требованиям действующих нормативных документов (НСМ Ф 03.02-2005, НСМ Ф 02.02-2006, ЦФМИ 11.07-81 и т. д.) в части размеров и размещения структурных элементов, соблюдения принципов проектирования и выполнения конструкций в зонах сейсмической активности и прочих аспектов.*

***Визуальное обследование структурных элементов** здания показало следующее. Структурные элементы (фундаменты, стены, перекрытия, балки, стропила и т. д.) находятся в удовлетворительном состоянии, в них не обнаружены трещины, смещения, деформации и недопустимые разрушения (случайные), которые могли бы снизить их несущую способность и повлиять на прочность и стабильность здания.*

***Оценка визуального состояния неструктурных элементов и отделки** (стен, дверей, окон, полов и т. д.) показала следующее:*

- Стены перегородок, полы и отделочные работы находятся в удовлетворительном состоянии (обнаруженные повреждения не являются случайными и могут быть устранены в ходе текущего или капитального ремонта);

- Металлические и деревянные столярные изделия находится в удовлетворительном состоянии;

- Кровельное покрытие из асбестовых листов находится в состоянии, не превышающем предельной изношенности.

***Общая несущая конструкция находится в удовлетворительном состоянии, и могут быть сформулированы следующие выводы и рекомендации**:*

- Конструктивная схема здания соответствует требованиям действующих нормативных документов. Структурные элементы конструкции находятся в удовлетворительном состоянии, в них не обнаружены трещины, изгибы, смещения или другие недопустимые деформации. Обнаруженные повреждения имеют локальный характер, не являются случайными и не снизили несущую способность структурных элементов. Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что общая прочность и стабильность здания обеспечена (структура удовлетворяет требованиям Основного Требования А).

- Отделка стен и полов находится в удовлетворительном состоянии (требуется текущий ремонт).

*Принимая во внимание вышеупомянутое, экспертиза считает, что "Здание Высоковольтной Электрической Подстанции (*****), тип (Одноэтажное)", расположенное в *****, Республика Молдова, несущие конструкции и общая несущая структура соответствуют действующим строительным нормам и могут использоваться в соответствии с назначением, предусмотренным проектом.*

Ответственность за обеспечение безопасности объекта, в соответствии с действующим законодательством, лежит на владельце данного строения.» (т. I, л.д. 36-62)

В соответствии с проектом электроснабжения госмельницы №***** Тараклия установлен факт проектирования трансформаторной подстанции для электроснабжения госмельницы №***** Тараклия, однако из представленных документов не следует, что строение, являющееся предметом иска и трансформаторная подстанции для электроснабжения госмельницы №***** Тараклия являются одним и тем же строением (отсутствует адрес подстанции и т.д.) (т. I, л.д. 74-82)

Согласно ответу №***** года, выданного ÎCS «Gas Natural Fenosa Furnizare Energie» SRL, здание электрической подстанции ***** кВт не находится на балансе поставщика. (т. I, л.д. 85).

Так исходя из ответа №716 от 17.07.2019 года выданным Примэрией г. Тараклия, здание электрической подстанции *****, за №NLC-7004812 и распределительный щит учета потребления электроэнергии, расположенные по *****, не находится на балансе Примэрии г. Тараклия (т. I, л.д. 86).

В соответствии с копиями налоговых накладных серия и номер №*****от *****г., №***** г., №***** г., №***** г., №***** г., №***** г. следует, что SRL «Languros-Agro» приобретало в период с 2008 г. по 2009 г. различные материальные ценности, в том числе и строительные материалы, а также услуги, в неизвестных целях, и в количестве, превышающем необходимые объемы для ремонта электрической подстанции ***** исходя из ее размеров. Также необходимо отметить, что текст большей части налоговых накладных невозможно прочитать. (т. I, л.д. 166-171)

Так согласно справке от *****г., без исходящего номера, директор SRL «Languros-Agro» ставит в известность Территориальную Инспекцию г. Кахул об устранении нарушений, указанных в акте предписания технического обследования №***** г.. (т. I, л.д. 225)

В то же время согласно запроса без даты и исходящего номера Государственная Энергетическая Инспекция РМ, в лице инспектора Энергонадзора Тарклийского района,

Чавдарь В., требует от SRL «Languros-Agro» просит подтвердить право собственности на электрическую подстанцию ***** в *****. (т. I, л.д. 228)

Кроме того, в акте предписания технического обследования №***** г. составленного Государственной Энергетической Инспекцией РМ были выявлены различные нарушения на эксплуатируемой SRL «Languros-Agro» потребительской подстанции *****/250кВА и даны рекомендации для их устранения совместно с ÎCS «RED gasnatural Fenosa» SA. (т. I, л.д. 229)

На ряду с этим SRL «Languros-Agro» представлены фотографии якобы проводимого ремонта кровли, якобы электрической подстанции ***** (т. I, л.д. 230)

Кроме всего прочего достоверно установлено, что согласно выписке из государственного регистра недвижимого имущества от 26.05.2023 г., земельный участок специального назначения площадью 0,0014 га, с кадастровым номером №*****, расположенный по адресу *****, принадлежит Примэрии г. Тараклия на основании Закона №981-XIV от 11.05.2000 г.. (т. I, л.д. 233-234)

Также, в судебном заседании установлено, что между Примэрией г. Тараклия и SRL «JIVIZI» 28.12.2000 г. года был заключен договоров купли-продажи, согласно которого SRL «JIVIZI» купил производственный земельный участок площадью 0,3468 га и расположенный на нем производство-промышленное предприятие (мельничный комплекс), находящийся в *****. (В настоящий момент *****) (т. I, л.д.235-242). Данный факт подтверждается выпиской из государственного регистра недвижимого имущества от 13.03.2023 г. (т. I, л.д. 231)

Так согласно решению о регистрации изменений Агентства Государственных Услуг РМ от *****г. по делу №*****предприятие ÎCS «Gas Natural Fenosa Furnizare Energie» SRL, было переименовано в ÎCS «Premier Energy» SRL. (т. I, л.д. 244)

Так исходя из п. 1) постановления Правительства РМ о реорганизации некоторых юридических лиц №906 от 24.09.2018 г. реорганизуется Государственная Энергетическая Инспекция путем объединения (присоединения) с Национальным Агентством по Регулированию в Энергетике РМ.

В соответствии с ответом №01-12/128 от 27.06.2023 г. Архивной Службы Района Тараклия информация о принадлежности собственности здания электрической подстанции возле мельничного комплекса, расположенного в *****, на государственное хранение не сдавалась. (т. II, л.д. 3)

Кроме того, согласно ответу №***** г. Национального Агентства по Регулированию в Энергетике РМ «… на Ваш запрос, зарегистрированный под номером *****от *****года, о предоставлении информации о принадлежности здания трансформаторной подстанции, расположенного рядом с мукомольным комплексом в *****, был рассмотрен, и следующее сообщается ….., что информация о принадлежности оборудования электрических сетей или электрических установок может быть запрошена у оператора распределительной системы ÎCS „Premier Energy Distribulion’ SA или у конечного потребителя, с которым оператор системы заключил акт о разграничении….».(т. II, л.д. 4)

Наряду с этим, в соответствии с ответом №0***** г. администрации ÎCS «PREMIER ENERGY DISTRIBUTION» SA установлено, что Оператор сети - ÎCS «PREMIER ENERGY DISTRIBUTION» SA **не располагает** какой-либо официальной информацией о чьем-либо праве собственности/владения в отношении здания трансформаторной подстанции (*****) расположенном в *****. (т. II, л.д. 10)

Согласно копии Акта инвентаризации имущества, принадлежащего САР «Rodina» от *****г., в нем отсутствует имущество в виде трансформаторной подстанции (*****) расположенном в *****. (т. II, л.д. 34)

Согласно с ч. (2) ст. 509 Гражданского Кодекса РМ, Право собственности может приобретаться в соответствии с законом в силу завладения, сделки, наследования, присоединения, приобретательной давности, а также по судебному решению в случае, когда оно является основанием для передачи права собственности вследствие добросовестного приобретения.

Исходя из положений с ч. (2) ст. 510 Гражданского Кодекса РМ, В отношении недвижимого имущества право собственности приобретается, за изъятиями, предусмотренными законом, со дня регистрации его в реестре недвижимого имущества.

Так ст. 526 Гражданского Кодекса РМ, предусматривает, что (1) Право собственности на недвижимую или движимую вещь может быть зарегистрировано в реестре недвижимого имущества или в другом правоустанавливающем публичном реестре в смысле статьи 420 на основании судебного решения, которым установлена приобретательная давность, в пользу владельца на правах собственника, который владел вещью в течение десяти лет, в одном из следующих случаев:

a) собственник, зарегистрированный в публичном реестре, умер или, по обстоятельствам, прекратил свое юридическое существование;

b) в публичном реестре зарегистрировано заявление об отказе от собственности;

c) недвижимая вещь является земельным участком, с постройками или без них, не подвергнутым первичной регистрации в реестре недвижимого имущества.

(2) Во всех случаях владелец может приобрести право, только если подал заявление о регистрации права собственности в публичном реестре на основании судебного решения до того, как третье лицо подало заявление о регистрации права в свою пользу на законном основании в течение или хотя бы и после исполнения необходимого для применения приобретательной давности срока.

(3) В случаях, предусмотренных пунктами a) и b) части (1), течение необходимого для применения приобретательной давности срока начинается со дня смерти или, по обстоятельствам, прекращения юридического существования собственника и, соответственно, со дня регистрации заявления об отказе от собственности, хотя бы вступление во владение вещью и произошло в предшествующую дату.

Следовательно, для приобретения недвижимого имущества путем приобретательной давности вопреки содержанию публичного реестра необходимо соответствовать условиям, предусмотренными ст. 526 Гражданского Кодекса РМ, тогда как истец не попадает ни под одно из перечисленных условий законодательства.

Согласно ст. 532 Гражданского Кодекса РМ, (1) За исключением случаев, прямо предусмотренных законом, юридические последствия может создавать только полезное владение. До тех пор, пока не будет доказано обратное, владение предполагается полезным.

(2) Не является полезным прерывное, нарушенное, тайное либо ненадлежащее владение.

(3) Владение является прерывным, если владелец осуществляет его с ненормальными, с учетом характера вещи, перерывами. Владение является непрерывным, если оно было утрачено против воли владельца, при условии, что владение восстановлено

в течение года или что в тот же срок владельцем предъявлен иск, в результате которого его владение восстановлено.

(4) Владение является нарушенным до тех пор, пока оно приобретается либо сохраняется посредством актов физического или психического насилия, не спровоцированных другим лицом.

(5) Владение является тайным, если оно осуществляется таким образом, что не может быть известным.

(6) Владение является ненадлежащим, если оно не осуществляется под именем собственника.

(7) Прерывность может быть предъявлена владельцу любым заинтересованным лицом.

(8) Только лицо, по отношению к которому владение является нарушенным либо тайным, может ссылаться на эти пороки.

(9) Порочное владение становится полезным с момента прекращения порока.

Таким образом, лицо, владеющее в течение 10 лет недвижимым имуществом на правах собственника, может приобрести право собственности на недвижимое имущество при наличии полезности, непрерывности, открытости, добросовестности и надлежащего владения этим имуществом на протяжении не менее 10 лет.

Исходя из материалов дела в данном случае установлено, что действительно, здание электрической подстанции *****, расположенное в *****, не зарегистрировано в реестре недвижимого имущества, не состоит на балансе Примэрии г. Тараклия, ÎCS «RED Union Fenosa» SA, ÎCS «Premier Energy» SRL и ÎCS «Premier Energy Distribution» SA, однако земельный участок под этим зданием зарегистрирован на праве собственности за местным публичным органом, что подтверждается выпиской из реестра недвижимого имущества от 26.05.2023 года. (т. I, л.д. 233-234) Кроме того, из акта предписания технического обследования №***** г. составленного Государственной Энергетической Инспекцией РМ было установлен факт того, что эксплуатации потребительской подстанции *****/250кВА истцом SRL «Languros-Agro» осуществлял совместно с ÎCS «RED gasnatural Fenosa» SA. (т. I, л.д. 229) Также показания свидетелей Дериволкова Михаила и Кочева Кирилла указывают на то, что SRL «Languros-Agro» не являлся единственным потребителем, получавшим электроэнергию посредством подстанции *****/250кВА, также ее пользователями являлись и другие как бытовые, так и небытовые потребители, включая Инспекторат Полиции Тараклия.

Показания свидетелей Дериволкова Михаила и Кочева Кирилла, не соответствуют обстоятельствам дела, один из них указывает, что ремонт крыши подстанции осуществлялся в 2014-2015 г.г. другой утверждает, что в 2017-1019 г.г., для чего были приобретены строительные материалы, в тоже время представитель истца представил копии вышеуказанных налоговых накладных на приобретение различных строительных материалов в период с 2008 г. по 2009 г., более того невозможно было установить достоверность представленных истцом фотографий, так как не была представлена информация о том кто и что изображено на них, когда, где и при каких обстоятельствах они были сделаны. Свидетель Кочева Кирилл утверждает, что у SRL «Languros-Agro» " ...у них тогда выходили из строя автоматы, рубильники, перегорали переходники..." не чем не подтверждается, учитывая, что представитель SRL «Languros-Agro» не представил доказательств, подтверждающих факт приобретения электрооборудования в виде автоматов, рубильников, переходников и т.д..

Здание электрической подстанции *****, не зарегистрированное в реестре недвижимого имущества и не включенное в баланс Примэрии г. Тараклия, ÎCS «RED Union Fenosa» SA, ÎCS «Premier Energy» SRL и ÎCS «Premier Energy Distribution» SA, создает неопределенность относительно права собственности на это имущество и его юридического статуса.

Показания свидетелей Дериволкова Михаила и Кочева Кирилла о времени и обстоятельствах проведения ремонтных работ на подстанции не соответствуют друг другу, что создает сомнения относительно времени и обстоятельств подтверждения факта выполнения ремонтных работ и приобретательной давности в отношении подстанции.

Представленные истцом копии налоговых накладных на приобретение строительных материалов в период с 2008 года по 2009 год, не соответствуют времени проведенных свидетелями строительных и иных работ на подстанции и прилегающей к ней территории, что создает сомнения относительно достоверности представленных документов и подтверждения факта выполнения ремонтных и иных работ и приобретательной давности в отношении подстанции.

Информация о том, кто изображен на представленных истцом фотографиях, кем, где и при каких обстоятельствах они были сделаны, не предоставлена, что не позволяет установить достоверность их содержания и доказательную силу.

На основании вышеперечисленных обстоятельств, суд приходит к выводу о необходимости отказать в удовлетворении исковых требований об установлении факта приобретательной давности за недостаточностью доказательств и противоречивостью представленных данных, что не позволяет суду принять положительное решение по данному требованию.

При этом суд отмечает, что недвижимое имущество на которое претендует истец является собственностью примэрии г. Тараклия поскольку ст. 1 ч. (6) Закона о публичной собственности административно-территориальных единиц № 523-XIV от 16.07.1999 года, предусматривает, что публичной собственностью административно-территориальных единиц признается все движимое и недвижимое имущество, находившееся на их территории до вступления в силу Закона об административно-территориальном устройстве Республики Молдова, за исключением находившегося в собственности государства и частной собственности. Это имущество может передаваться административно-территориальным единицам в публичную собственность в соответствии с настоящим законом.

Более того, доводы истца о том, что предприятием SRL «Languros-Agro» на протяжении всех лет с 2003 года по 2019 год постоянно проводились работы по техническому обслуживанию и ремонту трансформаторной подстанции, ничем не подтверждается, в данном случае суд исходит из того, что бремя доказывания данного обстоятельства возлагается на истца, и истец обязан предоставить соответствующие доказательства. Из показаний свидетелей Кочев К. и Дериволкова М. следует, что они осуществляли непостоянные работы по техническому обслуживанию и ремонту трансформаторной подстанции.

Следует отметить, что участие истца в реконструкции трансформаторной подстанции не подтверждено никакими доказательствами, более того оно опровергается и заключением экспертизы о техническом состоянии несущих конструкции, элементов конструкции «Здания Электрической Станции высокого напряжения (*****), тип (Партнер)», *****, Р. Молдова №189 от 26.04.2019 г., со слов представителя истца

отсутствуют доказательства того, что здание трансформаторной подстанции было реконструировано из бюджета предприятия SRL «Languros-Agro», по указанию его администрации или что данное здание было учтено на балансовых счетах предприятия за период 10 лет.

Учитывая, что истцом не был доказан факт приобретательной давность, в пользу SRL «Languros-Agro», суд считает необходимым отклонить как необоснованные исковые требования истца о признании права собственности на здание электрической подстанции *****, расположенной по *****.

Руководствуясь ст. ст. 238-241 ГПК РМ, суд,-

Р Е Ш И Л:

Исковое заявление SRL «Languros-Agro» к Примэрии г. Тараклия о признании права собственности на здание электрической подстанции *****, расположенного в *****, – отклонить как необоснованное.

Решение с правом обжалования в апелляционном порядке в Апелляционную Палату Кахул в 30-тидневный срок со дня оглашения резолютивной части решения.

Судья суда Кахул
с местонахождением в г. Тараклия Андрей Скрипченко