Дело №2-426/2022
PIGD 2-22067856-23-2-16052022

РЕШЕНИЕ
Именем Закона

Резолютивная часть решения оглашена 04 июля 2023 года мун. Комрат.
Мотивированное решение составлено 10 августа 2023 года в мун. Комрат.

04 июля 2023 года мун. Комрат

Суда Комрат (Центральный офис)
в составе:
председательствующего, судьи Хангану М.Г.,
при секретаре Николаев Н.,
с участием:
истицы Иварлак М.,
представителя истицы, адвоката Кочу М.,
представителя ответчика Тафуне К.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Иварлак Марины, Иварлак Дмитрия к S.R.L. «Arlon Grup», B.C. «Moldindconbank» S.A. с третьим лицом, не заявляющим самостоятельные требования на предмет спора на стороне ответчика Агентство Государственных Услуг об исключении из реестра недвижимого имущества отметки о запретах и ограничениях по объекту недвижимого имущества с кадастровым номером **********(квартира №63 по ул.Ленина,156/1, мун.Комрат), а именно: регистрации ипотеки в подразделе III части I пункты 3.1.1, 3.1.3, 3.1.5., отметки об ограничениях в подразделе III части II пункт 3.2.6, отметки о запретах пункты 10 и 11, а также о взыскании с ответчиков в солидарном порядке судебных расходов,

установил:

16 мая 2022 года истцы Иварлак Марина и Иварлак Дмитрий обратились в суд Комрат с иском к ответчикам S.R.L. «Arlon Grup», B.C. «Moldindconbank» S.A. с третьим лицом, не заявляющим самостоятельные требования на предмет спора на стороне ответчика Агентство Государственных Услуг об исключении из реестра недвижимого имущества отметки о запретах и ограничениях по объекту недвижимого имущества с кадастровым номером **********(квартира №63 по ул.Ленина,156/1,

мун.Комрат), а именно: регистрации ипотеки в подразделе III части I пункты 3.1.1, 3.1.3, 3.1.5., отметки об ограничениях в подразделе III части II пункт 3.2.6, отметки о запретах пункты 10 и 11, а также о взыскании с ответчиков в солидарном порядке судебных расходов.

В обоснование исковых требований истцы указали, что 29 мая 2018 г. между SRL «Arlon Grup» и ими был заключен договор купли- продажи в рассрочку квартиры №63, расположенной в мун. Комрат ул. Ленина 156/1 площадью 70,6 кв.м (кад.номер *****). Договор был удостоверен нотариусом Пометко Светланой.

В соответствии с п.3.1 вышеуказанного договора продажная стоимость отчужденной недвижимости составляет 25 300 евро, из которых сумма в размере 16 000 евро была выплачена покупателем в момент удостоверения настоящего договора, а оставшаяся сумма в размере 9300 евро будет выплачена в срок до 31.03.2019 г.

Согласно п.4.3 Договора купли-продажи от 29 мая 2018 г., заключенного между SRL «Arlon Grup» и ими, обременения на квартиру сохраняются до полного расчета покупателем. В этом же пункте отражено согласие залогодержателя на отчуждение указанной квартиры.

В соответствии с положениями ст. 753 ч. (1) ГК РМ (в ред. Закона до 01.03.2019 г.) по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять ее и уплатить за нее обусловленную цену.

Ею как покупателем обязательства по выплате стоимости квартиры были выполнены полностью в сроки, предусмотренные договором.

Выплата ею стоимости квартиры подтверждается платежными документами, при этом выплата суммы задолженности, оставшейся после заключения 29.05.2018 г. договора купли-продажи, была осуществлена ею через филиал BC «Moldinconbank» SA.

Согласно статьи IV Дополнительного соглашения №2 к договору купли-продажи недвижимого имущества №3545 от 29.03.2016 г., заключенном между представителем BC «Moldinconbank» SA и SRL «Arlon Grup» стороны пришли к соглашению, что поступления от продаж площадей купленных в соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества №3545 от 29.03.2016 г. будут распределены в процентном соотношении 80/20 %, из которых не менее 80 % SRL «Arlon Grup» обязуется перечислять BC «Moldinconbank» SA.

Таким образом, учитывая, что оплата ею стоимости квартиры после подписания ею договора купли-продажи была осуществлена через BC «Moldinconbank» SA, то последний обладал возможностью контролировать выполнение SRL «Arlon Grup» обязанностей по перечислению 80 % от

полученных денежных средств. Банку достоверно известно, что после заключения договора купли-продажи оставшаяся сумма задолженности в размере 9300 евро была выплачена в установленные сроки.

Считают, что неисполнение SRL «Arlon Grup» обязательств по договору купли- продажи недвижимого имущества №3545 от 29.03.2016 г., заключенного между BC «Moldinconbank» SA и SRL «Arlon Grup» и Дополнительных соглашений к нему не должно ограничивать их право собственности по распоряжению принадлежащим им недвижимым имуществом, поскольку ими добросовестно и в установленное время исполнены обязательства по договору купли-продажи квартиры.

В соответствии с положениями ст.495 п.а) ГК РМ (в редакции до 01.03.2019 г.) залоговое право прекращается в случае погашения, обеспеченного залогом обязательства.

Из положений ст. 473 ч. (1) и ч.(3) ГК (в редакции до 01.03.2019 г.) следует, что после прекращения залога сведения о залоге подлежат исключению из реестра залогов.

В случае исключения из реестра к залогу применяются соответствующим образом положения о процедуре регистрации залога. Залогодержатель обязан обеспечить регистрацию прекращения залога немедленно после удовлетворения, обеспеченного залогом обязательства.

Вместе с тем, несмотря на исполнение ими в полном объёме обязательств по выплате стоимости квартиры (о чем достоверно известно ответчикам - направлена претензия с приложением платежных документов) в реестре недвижимого имущества по объекту недвижимого имущества (квартира №63 по ул. Ленина 156/1 в мун. Комрат) с кадастровым номером **********до настоящего времени имеются отметки об ипотеки и установлены ограничения, что препятствует им в реализации их права собственности.

Учитывая исполнение ими обязательств по договору купли-продажи из реестра недвижимого имущества по объекту недвижимого имущества (квартира №63 по ул. Ленина 156/1 в мун. Комрат) с кадастровым номером **********подлежат исключению сведения об ипотеке, ограничениях и запретах.

В соответствии с требованиями ст.44 ч. 6) Закона о кадастре недвижимого имущества регистрация ипотека исключается на основании вступившего в законную силу решения судебной инстанции или по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

Направленное в адрес КБ «MOLDINDCONBANK» А.О. (залогодержателю) письмо о направлении в их адрес письменного подтверждения о прекращении ипотеки и исключении из реестра

недвижимого имущества обременения в виде ипотеки в отношении объекта недвижимого имущества с кадастровым номером **********- квартиры №63, расположенной в мун. Комрат ул. Ленина 156/1 не было удовлетворено, а поэтому они вынуждены обратиться в судебную инстанцию с настоящим исковым заявлением.

На основании изложенного, руководствуясь ст.473, 495,753 ГК РМ (в ред. Закона до 01.03.2019 г.), ст.166, 167 ГПК РМ, просят удовлетворить настоящее исковое заявление, исключить из реестра недвижимого имущества отметки о запретах и ограничениях по объекту недвижимого имущества с кадастровым номером **********(квартира №63 по ул. Ленина 156/1 в мун. Комрат), а, именно:

- регистрация ипотеки в подразделе III части I пункты 3.1.1, 3.1.3, 3.1.5. - отметки об ограничениях в подразделе III части II пункт 3.2.6.

-отметки о запретах пункты 10 и 11, а также взыскать с ответчиков в солидарном порядке в пользу истцов судебные расходы, понесенные в связи с рассмотрением настоящего дела.

18 мая 2022 года определением суда Комрат исковое заявление было принято к рассмотрению. (л.д. 57)

10 марта 2023 года в суд Комрат поступил отзыв ответчика B.C. «Moldindconbank» S.A., в котором они просят отклонить как необоснованное исковое заявление истцов. (л.д. 123-127)

Указывают, что Иварлак Марина и Иварлак Дмитрий обратились в суд к BC „Moldindconbank” SA и SRL „Arlon-Grup”, в процессе несостоятельности, третьему лицу Агентству Государственных Услуг об исключении из реестра недвижимого имущества отметки о запретах и ограничениях по объекту недвижимого имущества с кадастровым номером **********и взыскании судебных расходов.

В обоснование исковых требований Иварлак Марина и Иварлак Дмитрий указали, что 29.05.2018 года между Иварлак М. и SRL „Arlon Grup” был заключен договор купли-продажи, которым первая приобрела квартиру № 63, площадью 70,6 м^2, расположенную в жилом блоке мун.Комрат ул.Ленина, 156/1, договор был удостоверен нотариусом Пометко Светланой.

Отмечает, что согласно п. 3.1 договора купли-продажи стороны договорились, что продажная стоимость квартиры составляет 25 300 евро, из которых сумма в размере 16 000 евро была выплачена покупателем в момент удостоверения настоящего договора, а оставшаяся сумма в размере 9 300 евро будет выплачена в срок до 31.03.2019 года.

Согласно п. 4.3 договора купли-продажи от 29 мая 2018 года, обременения на недвижимое имущество сохраняются до полного расчета покупателем стоимости, приобретенной недвижимости. Также указано, что

договором купли-продажи было оговорено согласие залогодержателя на отчуждение недвижимого имущества.

Отмечает, что сумма договора купли-продажи была погашена в полном объеме. Доказательство оплаты задолженных сумм по договору купли-продажи подтверждается платежными документами, подтверждая оплату сумм посредством филиала BC „Moldindconbank” SA.

Истцы также указали, что согласно п. IV Дополнительного соглашения №2 к договору купли-продажи № 3545 от 29 марта 2016 года, заключенного между BC „Moldindconbank” SA и SRL „Arlon Grup” стороны пришли к соглашению, что поступления от продаж площадей купленных в соответствии с данным договором купли-продажи будут распределены в процентном соотношении 80%/20 %, из которых не менее 80 % SRL „Arlon Grup” обязуется перечислять BC „Moldindconbank” SA.

Истцы также отметили, что при условии оплаты посредством BC „Moldindconbank” SA суммы в размере 80 % от стоимости имущества, последний не может препятствовать в их исполнении права владения и собственности в отношении приобретенного имущества.

Истцы сослались на положения Гражданского Кодекса, в редакции Закона в силе до 01.03.2019 года указав, что залоговое право прекращается в случае погашения, обеспеченного залогом обязательства.

Указали, что несмотря на то, что оплатили полную стоимость недвижимого имущества, приобретенного у SRL „Arlon Grup”, по сегодняшний день в кадастре имеются отметки об ипотеке и установлены ограничения, что препятствует в реализации права собственности.

В итоге отметили, что обратились в BC „Moldindconbank” SA с заявлением, которым просили исключить из реестра недвижимого имущества отметки по недвижимому имуществу, но заявление было отклонено.

Как следствие, просили исключить из реестра недвижимого имущества регистрации ипотеки в подразделе III части I пункты 3.1.1, 3.1.3, 3.1.5., отметки об ограничениях в подразделе III части II пункт 3.2.6, отметки о запретах пункты 10 и 11, а также взыскание судебных расходов.

Анализируя исковое заявление и фактические обстоятельства, изложенные истцами в обоснование требований, считают, что аргументы истцов являются ошибочными и лишенные законных оснований и подлежат судом критической оценке.

Так, согласно договора купли-продажи №8935 от 29.05.2018 года, заключенного между SRL, „Arlon Grup” и Иварлак М., стороны договорились, что последняя приобретет у первого квартиру №63, площадью 70,6 м^2, расположенную в жилом блоке мун.Комрат, ул.Ленина, 156/1. Стоимость недвижимого имущества была оговорена на сумму в 25 300 евро,

из которых 16 000 евро будет уплачена в день заключения договора, а разница в 9 300 евро будет выплачена до 31.03.2019 года.

Отмечают, что недвижимое имущество - квартира №63, площадью 70,6 м^2, расположенная в жилом блоке мун.Комрат, ул.Ленина, 156/1, обременена ипотекой в пользу ВС „Moldindconbank" SA, а согласно договору купли-продажи от 29.05.2018 года, заключенного между SRL „Arlon Grup" и Иварлак М., ВС „Moldindconbank" SA, выразил условно согласие на отчуждение обремененной недвижимости, указав, что ипотека на имущество с целью гарантии договорных обязательств SRL „Arlon Grup" на основании договора купли-продажи №3545 от 29.03.2016 года, в редакции дополнительных соглашений №1 и №2, сохраняется до полного погашения стоимости недвижимого имущества.

В свете положений ст. 770 ч. (2) ГК, покупатель становится собственником приобретенного имущества после полной уплаты покупной цены.

Из анализа платежных поручений сумм в счет оплаты вышеуказанного недвижимого имущества, как было указано и в иске, устанавливают, что 29.05.2018 года на счет Банка была переведена сумма в 177 052, 00 леев (согласно курсу НБМ на дату оплаты составила 8 99,84 евро), на 19.06.2018 года была оплачена сумма в 19 540,00 леев (согласно курсу НБМ на дату оплаты составила 3 974, 10 евро), на 11.09.2018 года была оплачена сумма в 58 050, 00 леев (согласно курсу НБМ на дату оплаты составила 2 991,54 евро), а 19.02.2019 года была оплачена сумма в 25 051, 00 леев (согласно курсу НБМ на дату оплаты составила 1 291.09 евро) и 28.04.2022 года была оплачена сумма в 863, 00 леев (согласно курсу НБМ на дату оплаты составила 44,03 евро).

Как следствие, Иварлак М. на основании договора купли-продажи №8935 от 29.05.2018 не выполнила в полном объеме обязательства по оплате полной стоимости приобретенного недвижимого имущества, обремененного в пользу банка, имея задолженность в 7 000 евро.

В части высказываний, изложенных в иске относительно того, что стоимость договора купли-продажи была полностью оплачена, оценивают по праву необоснованными, квитанция, приобщенная к иску, в которой указывается, что с Иварлак М. была взыскана на основании договора №01/2905 сумма в 137 000. 00 леев (эквивалент суммы в 7 000 евро), не может быть принята как допустимое и убедительное доказательство в целях подтверждения оплаты денег, оно является недостаточным для доказывания выполнения обязательств по оплате согласно договора купли-продажи, тем более что в предоставленной квитанции указан другой номер договора (01/2905).

В части данного аспекта, является релевантным, что документы, предоставленные в виде квитанции, выданной самим должником SRL „Arlon Grup” не содержат доказательных элементов, которые бы подтвердили исполнение обязательств по оплате, как то было установлено ответчиками в п. 3.2 договора купли-продажи № 8935 от 29.05.2018 года.

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

При таких обстоятельствах, не могут быть приняты высказывания истцов, что они исполнили обязательства по оплате стоимости приобретенного недвижимого имущества.

Также являются необоснованными и высказывания истцов, относящиеся к условиям, предусмотренным в п. IV дополнительного соглашения № 2 к договору купли-продажи №3545 от 29.03.2016 года, указывающие, что поступления от продаж площадей купленных в соответствии с данным договором купли-продажи будут распределены в процентном соотношении 80% /20 %, из которых не менее 80 % SRL „Arlon Grup" обязуется перечислять BC „Moldindconbank” SA, положения договора купли-продажи, заключенного между BC „Moldindconbank” SA и SRL „Arlon Grup” не имеют отношения к условиям договора купли-продажи, заключенного между SRL „Arlon Grup” и Иварлак М., включительно и по обязательству по оплате стоимости приобретенного имущества.

Иначе говоря, положения к которым пришли при заключении договора купли-продажи №3545 от 29.03.2016 года и дополнительных соглашений к соответствующему договору, относятся лишь к правоотношениям между договорными сторонами, т.е. относятся к SRL „Arlon Grup” и BC „Moldindconbank" SA.

Сквозь призму аргументов, изложенных выше, а также сквозь призму того, что ипотека подлежит в обязательном порядке исключению на основании исполнения условий договора купли-продажи, а именно полной оплаты стоимости приобретенного имущества, констатируют, что не содержатся условия для постановления изменений в смысле исключения в реестре недвижимого имущества реального права ипотеки в пользу банка, так как истцы не доказали погашение обязательства, вытекающего из договора купли-продажи, заключенного с SRL „Arlon Grup”.

Сами истцы признали исковым заявлением, что стоимость квартиры не была полностью оплачена в пользу банка, соответственно не была возвращена вся сумма, составляющая стоимость заложенного имущества.

Более того, на дату подписания договора купли-продажи №8935 от 29.05.2018 года, заверенного нотариусом Пометко Светланой, истица

Иварлак М. знала о наличии обременения в пользу банка и что ипотека со всеми запретами сохранится до полной оплаты стоимости приобретенного имущества.

Согласно ст. 667 ГК, залог является вещным правом, на основании которого его обладатель (залогодержатель) имеет право получить удовлетворение своих обеспеченных требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами обладателя предмета залога (залогодателя). Действительность залога зависит от действительности обеспеченного залогом обязательства. Залог устанавливается в целях обеспечения исполнения обязательства, является акцессорным правом по отношению к обеспеченному обязательству и обусловлен во времени его длительностью, если законом или договором о залоге не предусмотрено иное.

В данном случае, ипотека и иные запреты в пользу Банка в общем относится ко многим жилым и нежилым помещениям жилого блока, расположенного в мун.Комрат, ул.Ленина, 156/1, таким образом за счет их продаж ипотечный кредитор ВС „Moldindconbank” SA вернет задолженность, имеющуюся у ипотечного дебитора SRL „Arlon Grup”.

Из анализа платежных подтверждений оплаты сумм в счет оплаты недвижимого имущества не было подтверждено, что стоимость, указанная в разделе III п. 3.1 договора купли-продажи №8935 от 29.05.2018 года, была оплачена в полном объеме в счет погашения ипотеки, установленной в пользу Банка в отношении должника SRL „Arlon Grup”.

В судебном заседании истица Иварлак М. и ее представитель, адвокат Кочу М. в полном объеме поддержали исковое заявление и просили его удовлетворить, исключить из реестра недвижимого имущества отметки о запретах и ограничениях по объекту недвижимого имущества с кадастровым номером **********(квартира №63 по ул. Ленина 156/1 в мун. Комрат), а, именно:

- регистрация ипотеки в подразделе III части I пункты 3.1.1, 3.1.3, 3.1.5. - отметки об ограничениях в подразделе III части II пункт 3.2.6.

-отметки о запретах пункты 10 и 11, а также взыскать с ответчиков в солидарном порядке в пользу истцов судебные расходы, понесенные в связи с рассмотрением настоящего дела.

В судебном заседании представитель ответчика Тафуне К. поддержала доводы, изложенные в отзыве и просил исковое заявление истцов отклонить за необоснованностью.

Истец Иварлак Д., представитель S.R.L. «Arlon Grup», представитель Агентства Государственных Услуг в судебное заседание не явились, будучи

надлежащим образом извещены о времени, месте и дате судебного заседания, однако истец Иварлак Д., представитель Агентства Государственных Услуг просили о рассмотрении дела в их отсутствие, в связи с чем в соответствии со ст.206 ГПК РМ, дело было рассмотрено в отсутствие ответчика.

Оценка судебной инстанции:

Исследовав имеющиеся в деле доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд пришел к выводу, что иск Иварлак Марины, Иварлак Дмитрия к S.R.L. «Arlon Grup», B.C. «Moldindconbank» S.A. подлежит отклонению по следующим основаниям.

В соответствии с 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.

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

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

В соответствии со ст. 240 ГПК РМ при постановлении решения судебная инстанция оценивает доказательства и определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для разрешения дела, установлены и какие не установлены, каков характер правоотношений сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

Судом установлены следующие обстоятельства: 29 мая 2018 года между SRL «Arlon Grup» в лице администратора Стойкова И. и Иварлак М. был заключен договор купли-продажи квартиры №63, расположенной в мун. Комрат ул. Ленина 156/1 площадью 70,6 кв.м (кад.номер *****). Договор был удостоверен нотариусом Пометко Светланой.

В соответствии с п.3.1 вышеуказанного договора продажная стоимость отчужденной недвижимости составляет 25 300 евро, из которых сумма в размере 16 000 евро была выплачена покупателем в момент удостоверения настоящего договора, а оставшаяся сумма в размере 9 300 евро будет выплачена в срок до 31.03.2019 года включительно. (л.д. 3-6)

Согласно п.4.3 Договора купли-продажи от 29 мая 2018 г., заключенного между SRL «Arlon Grup» и Иварлак М., на день заключения настоящего договора квартира находится в залоге B.C. «Moldindconbank» S.A. согласно договорам ипотеки № 2634 от 18.04.2012 года, существует обременение рассрочки в пользу B.C. «Moldindconbank» S.A. согласно договорам купли-

продажи №3545 от 29.03.2016 года и дополнительного соглашения № 2 к договору купли-продажи (процент готовности 92,7 %) № №3545 от 29.03.2016 года, который выразил свое согласие на отчуждение с сохранением всех вышеперечисленных обременений до полного расчета покупателем, за данным исключением, квартира не была ранее продана, арестована, не является предметом какого-либо спора, что подтверждено выпиской из реестра недвижимости, выданной Территориальной Кадастровой службой Комрат от 29.05.2018 года.

Истица Иварлак М. обратилась в В.С. «Moldindconbank» S.A. с заявлением, содержанием которого просила направить в Кадастровую службу Комрат Агентства Государственных услуг либо на ее адрес письменное подтверждение о прекращении ипотеки и исключении из реестра недвижимого имущества обременения в виде ипотеки в отношении объекта недвижимого имущества с к.н.*****-квартиры №63, расположенный в мун. Комрат, ул. Ленина, 156/1, в связи с тем, что ею как покупателем обязательства по выплате стоимости квартиры были выполнены в сроки, предусмотренные договором, что подтверждается платежными документами. (л.д. 46)

Своим ответом В.С. «Moldindconbank» S.A. отказал в удовлетворении данного заявления Иварлак М., указав, что истица имеет задолженность по оплате квартиры 7044,08 Евро. (л.д. 47)

Истцы, не согласившись с ответом банка, обратились с настоящим иском в суд, в обоснование которого указали, что ими как покупателем обязательства по выплате стоимости квартиры были выполнены полностью в сроки, предусмотренные договором, что подтверждается платежными документами, при этом выплата суммы задолженности, оставшейся после заключения 29.05.2018 г. договора купли-продажи, была осуществлена ею через филиал ВС «Moldinconbank» SA, поэтому учитывая исполнение ими обязательств по договору купли-продажи считают, что из реестра недвижимого имущества по объекту недвижимого имущества (квартира №63 по ул. Ленина 156/1 в мун. Комрат) с кадастровым номером **********подлежат исключению сведения об ипотеке, ограничениях и запретах.

В соответствии со ст. 3 Закон об ипотеке № 142-XVI от 26.06.2008г., (действующий на момент заключения договора) ипотека – вещное право, на основании которого кредитор имеет право в случае, если должник не исполняет обязательства, обеспеченные ипотекой, получить удовлетворение своих требований из стоимости переданного в ипотеку недвижимого имущества преимущественно перед другими кредиторами, в том числе перед государством.

В соответствии с ч. (1) ст. 4 указанного Закона (действующий на момент заключения договора), ипотека устанавливается в целях обеспечения исполнения обязательства, представляет собой акцессорное право по отношению к обеспечиваемому обязательству и обусловлена во времени сроком действия, если законом или договором ипотеки не предусмотрено иное.

Согласно ст. 28 этого же Закона (действующий на момент заключения договора), ипотека прекращается в случае:

a) исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой;

b) гибели всего обремененного ипотекой имущества;

c) экспроприации обремененного ипотекой имущества;

d) изъятия обремененного ипотекой имущества из гражданского оборота;

e) письменного согласия ипотечного кредитора на аннулирование ипотеки;

f) истечения срока договора ипотеки;

g) расторжения договора ипотеки сторонами;

h) продажи в рамках принудительного осуществления ипотечного права;

i) в иных случаях, предусмотренных законом.

В соответствии со ст. 29 вышеуказанного Закона (действующий на момент заключения договора), в случае прекращения ипотеки запись об ипотеке исключается из Реестра недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством.

Заявление об исключении записи об ипотеке из Реестра недвижимого имущества подается в территориальный кадастровый орган, где зарегистрирована ипотека, ипотечным кредитором или, с его письменного согласия, любым заинтересованным лицом. Случаи, когда согласие ипотечного кредитора на исключение из реестра записи об ипотеке не требуется, предусмотрены действующим законодательством.

Из указанных правовых норм следует, что в случае если установлено, что не исполнены обязательства, обеспеченные ипотекой, а также при отсутствии иных оснований для прекращения ипотеки, прекращение ипотеки при таких обстоятельствах недопустимо законодательством.

Как отмечено ранее, 29 мая 2018 года между SRL «Arlon Grup» в лице администратора Стойкова И. и Иварлак М. был заключен договор купли-продажи квартиры № 63, расположенной в мун. Комрат ул. Ленина 156/1 площадью 70,6 кв.м (кад.номер *****). Договор был удостоверен нотариусом Пометко Светланой.

В соответствии с п.3.1 вышеуказанного договора продажная стоимость отчужденной недвижимости составляет 25 300 евро, из которых сумма в

размере 16 000 евро была выплачена покупателем в момент удостоверения настоящего договора, а оставшаяся сумма в размере 9300 евро будет выплачена в срок до 31.03.2019 года, включительно. (л.д. 3-6)

Согласно п.4.3 Договора купли-продажи от 29 мая 2018 года, заключенного между SRL «Arlon Grup» и Иварлак М., на день заключения настоящего договора квартира находится в залоге B.C. «Moldindconbank» S.A. согласно договорам ипотеки № 2634 от 18.04.2012 года, существует обременение рассрочки в пользу B.C. «Moldindconbank» S.A. согласно договорам купли-продажи №3545 от 29.03.2016 года и дополнительного соглашения № 2 к договору купли-продажи (процент готовности 92,7 %) № №3545 от 29.03.2016 года, который выразил свое согласие на отчуждение с сохранением всех вышеперечисленных обременений до полного расчета покупателем, за данным исключением, квартира не была ранее продана, арестована, не является предметом какого-либо спора, что подтверждено выпиской из реестра недвижимости, выданной Территориальной Кадастровой службой Комрат от 29.05.2018 года.

В соответствии с ч. (2) ст. 770 ГК РМ, покупатель становится собственником приобретенного имущества после полной уплаты покупной цены, за исключением случая, когда согласовано иное с залогодержателем и другими кредиторами, указанными в части (1) статьи 752, чьи права могут быть ущемлены отсрочкой или рассрочкой платежа.

Как следует из приобщенных к делу платежных поручений, 29 мая 2018 года на счет банка была переведена сумма в размере 177 055, 00 леев (согласно курсу НБМ на дату оплаты составила 8 999,84 Евро) (л.д. 8), 19.06.2018 года на счет банка была переведена сумма в размере 19 540,00 леев (согласно курсу НБМ на дату оплаты составила 999,35 Евро) (л.д. 9), 07.09.2018 года на счет банка была переведена сумма в размере 77280,00 леев (согласно курсу НБМ на дату оплаты составила 3974,10 Евро) (л.д. 10), 11.09.2018 года на счет банка была переведена сумма в размере 58050,00 леев (согласно курсу НБМ на дату оплаты составила 2 991,54 евро) (л.д. 11), 19.02.2019 года на счет банка была переведена сумма в размере 25 051, 00 леев (согласно курсу НБМ на дату оплаты составила 1 291.09 Евро) (л.д. 12), 28 апреля 2022 года на счет банка была переведена сумма в размере 863 лея (согласно курсу НБМ на дату оплаты составила 44,03 евро) (л.д. 13), *а всего на общую сумму 18299,95 Евро, остаток долга составляет 7000 Евро.*

Истцы утверждают, что ими как покупателями обязательства по выплате стоимости квартиры №063 были выполнены полностью в сроки, предусмотренные договором от 29.05.2018 года, что подтверждается платежными документами, в том числе платежным документом от 19 мая 2018 года на сумму 137 000 леев, что эквивалентно 7000 Евро. (л.д. 7)

Вместе с тем указанный платежный документ на сумму 137000 леев, что эквивалентно 7 000 Евро не может быть принят во внимание судебной инстанции как доказательство оплаты задолженности по договору купли-продажи № 8935 от 29.05.2018 года квартиры № 063, находящейся по адресу мун. Комрат ул. Ленина, 156/1, поскольку как следует из квитанции №10/11 к приходному кассовому ордеру, Иварлак Марина внесла указанную денежную сумму на счет SRL «Arlon Grup», а согласно условиям договора, данная сумма должна была быть внесена на счет B.C. «Moldindconbank» S.A.

Одновременно с этим судебная инстанция отмечает, что истцы признают тот факт, что оплата за квартиру № 063, находящейся по адресу мун. Комрат ул. Ленина, 156/1 не полностью была осуществлена в пользу банка, при этом при подписании договора купли-продажи от 29.05.2018 года достоверно знали о наличии обременения в пользу банка до полного расчёта покупателем.

Принимая во внимание вышеуказанное, необоснованными являются доводы истцов, что ими как покупателями обязательства по выплате стоимости квартиры были выполнены полностью в сроки, предусмотренные договором купли-продажи № 8935 от 29.05.2018 года.

Истцы также ссылаются на п. IV Дополнительного соглашения № 2 к договору купли-продажи недвижимого имущества № 3545 от 29.03.2016 года, заключенном между представителем BC «Moldinconbank» SA и SRL «Arlon Grup» и указывают, что стороны пришли к соглашению, что поступления от продаж площадей купленных в соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества № 3545 от 29.03.2016 года будут распределены в процентном соотношении 80/20 %, из которых не менее 80 % SRL «Arlon Grup» обязуется перечислять BC «Moldinconbank» SA.

Между тем, не обоснована ссылка истцов на п. IV Дополнительного соглашения № 2 к договору купли- продажи недвижимого имущества №3545 от 29.03.2016 года, поскольку положения договора купли- продажи недвижимого имущества № 3545 от 29.03.2016 года, не имеют никакого отношения к условиям договора купли-продажи № 8935 от 29.05.2018 года, то есть условия предусмотренные дополнительным соглашением к соответствующему договору относятся лишь к правоотношениям между BC «Moldinconbank» SA и SRL «Arlon Grup».

Таким образом истцы не доказали, что ими обязательства по выплате стоимости квартиры по договору купли-продажи № 8935 от 29.05.2018 года полностью исполнены, следовательно, отсутствуют основания для исключения из реестра недвижимого имущества отметки о запретах и ограничениях по объекту недвижимого имущества с кадастровым номером **********(квартира №63 по ул.Ленина,156/1, мун. Комрат).

Принимая во внимание вышеизложенное судебная, инстанция приходит к выводу об отклонении исковых требований истцов.

В соответствии с ч. (1) ст. 94 ГПК РМ судебная инстанция обязует сторону, проигравшую процесс, оплатить стороне, в пользу которой состоялось решение, по ее заявлению, понесенные последней судебные расходы.

В связи с тем, что судебная инстанция пришла к выводу об отклонении основных исковых требований истцов, то и требования истцов о взыскании с ответчиков в солидарном порядке судебных расходов подлежат отклонению.

На основании изложенного руководствуясь ст.ст.94, 96, 117-119, 130, 238-241, 243, 358, 362 Гражданского процессуального кодекса, суд –

р е ш и л:

Иск Иварлак Марины, Иварлак Дмитрия к S.R.L. «Arlon Grup», B.C. «Moldindconbank» S.A. с третьим лицом, не заявляющим самостоятельные требования на предмет спора на стороне ответчика Агентство Государственных Услуг об исключении из реестра недвижимого имущества отметки о запретах и ограничениях по объекту недвижимого имущества с кадастровым номером **********(квартира № 63 по ул.Ленина,156/1, мун. Комрат), а именно: регистрации ипотеки в подразделе III части I пункты 3.1.1, 3.1.3, 3.1.5., отметки об ограничениях в подразделе III части II пункт 3.2.6, отметки о запретах пункты 10 и 11, а также о взыскании с ответчиков в солидарном порядке судебных расходов – отклонить как необоснованный.

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.