Дело №2а-21/2023
к/н 2-16005220-06-2a-27012023

Судья первой инстанции
Лазарева Н.С.
суд Комрат офис Чадыр-Лунга

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

18 декабря 2023 года **мун. Комрат**

Судебная коллегия Апелляционной палаты Комрат
в составе:
председательствующего, судьи Колев Г.П.,
судей Старчук Ш.Т. и Фуженко Д.С.,
при секретаре Незальзовой М.,
с участием:
истца Влах В.,
ответчика Жеков Н.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в апелляционном порядке апелляционную жалобу истицы Влах Эллы, поданную на решение суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 12 июля 2022 года, вынесенное по гражданскому делу по исковому заявлению Влах Василия и Влах Эллы к «Gheorghiu Veaceslav» Î.I., Жеков Николаю Петровичу о признании договоров купли-продажи недействительными,

У С Т А Н О В И Л А:

Обстоятельства дела:

27 ноября 2015 года истец Влах Василий обратился в суд Комрат с иском к «Gheorghiu Veaceslav» Î.I., Жеков Николаю Петровичу о признании недействительными

- договора купли – продажи №2486 от 22.07.2014 года магазина с земельным участком по ул. Котовского, 26 «А», в мун. Комрат, к.н. *****, *****, *****, заключенного между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Жеков Николаем,

- договора купли – продажи №2486 от 22.07.2014 года магазина с земельным участком по ул. Победа, 53 «А», в мун. Комрат, к.н. *****, *****, заключенного между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Жеков Николаем,

- договора купли-продажи №8065 от 09.08.2014 года магазина с земельным участком по ул. Победа, 53 «А», в мун. Комрат, к.н. *****, *****, заключенного между Жеков Н.П. и Герчу – Пеевой Василисой,

- договора купли-продажи №9419 от 28.08.2014 года магазина с

земельным участком по ул. Котовского, 26 «А», в мун. Комрат, к.н. *****, *****, *****, заключенного между Жеков Николаем и Карабаджак Марией,

- договора купли-продажи № 2484 от 22.07.2014 года жилого дома с земельным участком по *****, к.н. *****, *****.01, заключенного между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Ивановой Ольгой. (т.1 л.д.1-4)

В обоснование поданного иска истец указал следующее.

29 мая 2007 года и 19 сентября 2008 года между B.C. «ProCredit Bank» S.A. и Î.I. «Vlah-Donmovici» были составлены договора займа, на основании которых Î.I. «Vlah-Domnovici» получила два кредита в размере 28.000 долларов США, и 25.000 долларов США.

В счёт обеспечения надлежащего исполнения обязательств по выше указанным договорам, в залог по договору ипотеки были представлены: 1. Магазин с земельным участком по ул. Котовского № 26 «А»; 2. Магазин с земельным участком по ул. Победа № 53 «а»; 3. Жилой дом с земельным участком по *****.

В 2010 году, по причине развода и прекращения семейных отношений, исполнение договорных обязательств стало невозможным. Общая задолженность на 06.06.2011 года составляла 38 008 долларов США = 442.462 лея.

Учитывая, что на тот момент рыночная стоимость всего лишь одного заложенного магазина составляла не менее 50.000 Евро, истец спокойно мог продать один магазин и рассчитаться по кредитам. Но развод и неприязненные отношения не позволили им это сделать.

Как обычно бывает в таких кризисных ситуациях для каждой семьи, к нему подошёл некий Георгиу Вячеслав и предложил свою «великодушную» помощь.

Он, то есть Георгиу Вячеслав, через своё предприятие ИП «Georgiu Veaceslav» взялся погасить их банковский кредит при условии, что он, то есть истец, оплатит 48% годовых наличными его родственнику Жекову Николаю (бывший прокурор, а ныне адвокат), который, как физическое лицо вложит 500 тысяч леев на счёт ИП «Georgiu Veaceslav» для погашения их кредита. Он, то есть истец, дал согласие на эту сделку.

17 мая 2012 года между B.C. «ProCredit Bank» S.A. и ИП «Georgiu Veaceslav» был заключён договор уступки требования (Цессия). Обязательства права требования B.C. «ProCredit Bank» S.A. по кредитным договорам и договорам ипотеки перешли к ИП «Georgiu Veaceslav».

На основании этого, решением суда м. Комрат от 04 июня 2012 года ИП «Georgiu Veaceslav» был допущен правопреемником B.C. «ProCredit Bank» S.A. в гражданском деле «О принудительной передаче во владение

банка заложенного имущества» по иску B.C. «ProCredit Bank» S.A. к Влах Э.П и Влах В.В. с третьим лицом Î.I. «Vlah-Domnovici».

28 декабря 2012 года было вынесено правомерное решение суда м. Комрат на принудительную передачу заложенного имущества по ипотечному договору во владение ИП «Georgiu Veaceslav», как правопреемнику B.C. «ProCredit Bank» S.A.

На основании решения суда м. Комрат от 28.12.2012 года три вышеуказанных объекта 27 мая 2014 года были зарегистрированы в ТКО Комрат на правах владения за ИП «Georgiu Veaceslav».

22 июля 2014 года ИП «Georgiu Veaceslav» реализовал два магазина общей стоимостью 370 тысяч лей на имя своего родственника - Жекова Николая и дом (за 150 тысяч лей) на имя сестры своей жены Ивановой Ольги.

В договоре займа (Глава 4 статья 4.2) B.C. «ProCredit Bank» S.A. подстраховался оговорив, что платежи будут производиться в молдавских леях, в пересчёте на доллары США по курсу НБМ, а в договоре ипотеки указана фиксированная цена только в молдавских леях. Курс доллара к лею между 2007 и 2014 г.г. разнится на 50%.

Пункт 12 договора ипотеки предусматривал разрешение всех разногласий путём переговоров и в соответствии с Законодательством РМ.

Ст.ст. 487; 488; 491 ГК РМ недвусмысленно предусматривают, что после вступления во владение залогодержатель обязан представить в реестр, доказательства уведомления залогодателя о намерении продажи залогового имущества, после чего он вправе приступить к его продаже по разумной коммерческой (рыночной) цене и основных интересов залогодателя.

Статья 794 ГК РМ предусматривает незамедлительное предупреждение о намерении продажи обладателя преимущественного права покупки.

Залогодержатель умышленно не предупредил о намерении продажи недвижимости, совладельца долевой собственности ООО «ДЭЗ» - обладающего преимущественным правом покупки. Более того, представитель ООО «ДЭЗ» предупреждал заблаговременно Георгиу Вячеслава о имеющемся интересе покупки залогового имущества, находящегося с ними в долевой собственности.

Залогодержатель и ответчик Жеков Н. пренебрегли статьёй 801 ГК РМ, которая ставит запрет адвокатам приобретать спорные права.

Статья 11 «Закона об ипотеке» предусматривает обязательное включение в договор ипотеки рыночную стоимость, стоимость замещения обремененного ипотекой имущества, а также установления их в отчете об оценке.

Статья 30 п.(3) «Закона об ипотеке» предусматривает возможность последовательной продажи обременённого ипотекой имущества в целях обеспечения одного и того же обязательства.

Толкование данной статьи показывает, что, если вырученная сумма от продажи по рыночной цене одной части заложенного имущества окажется достаточной для обеспечения обязательства залогодателя, остальное имущество должно быть возвращено залогодателю.

Статьи 34, 35 «Закона об ипотеке» указывают, что независимо от избранного способа продажи, ипотечный кредитор может продать обремененное ипотекой имущество в любое согласованное с ипотечным должником время, без необоснованных промедлений, на приемлемых условиях с должником, по разумной коммерческой (рыночной) цене и с учетом интересов ипотечного должника.

Статьи 67, 75, 76 Закона «О залоге» предусматривают аналогичные условия продажи залогового имущества, прописанные в ГК РМ и в «Законе об ипотеке».

После вычета документально подтверждённых расходов, оставшаяся доступная сумма передаётся залогодателю в течении 3-х дней. В эти же сроки залогодержатель обязан направить залогодателю протокол о распределении поступлений от продажи заложенного имущества.

Истец полагает, что умышленно, заранее запланировав мошенническую сделку, Георгиу Вячеслав завуалировал её и осуществил продажу имущества залогодателя своим родственникам, т.е. своей семье по максимально заниженной цене. Заложенное имущество рыночной стоимостью не менее 2 000 000 леев он оформил своим родственникам за 500 тыс. леев Он исполнил ипотечное право не в интересах должника, как того требует закон, а только в своих собственных интересах.

Считает, что Георгиу Вячеслав нагло использовал его, то есть истца, юридическую непросвещенность и доверчивость в пользу своей личной наживы.

Жеков Николай в свою очередь незамедлительно перепродал один магазин за 55 тыс. евро Карабаджак Марии, а второй - за 35 тыс. евро Герчу - Пеевой Василисе.

Естественно, официально указанная сумма в двух договорах составила всего около 400 тыс. леев, дабы не завысить сумму, указанную в кредитном договоре, которую он обязан был бы перевести на счёт залогодателя. Каждый покупатель магазинов имеет от Жекова Н. письменные расписки, гарантирующие покупателю передачу ими реальной суммы продавцу.

На этом основании следственными органами РМ было возбуждено дело по уголовному преследованию Георгиу Вячеслава.

Правовым обоснованием своих требований истец указывает ст.ст.220, 487, 488, 491, 794, 801 ГК РМ, ст.ст.67, 75, 76 Закона «О залоге», ст.ст.11, 31, 34, 35 Закона «Об ипотеке», ст.ст.166-168 ГПК РМ. (т.1 л.д.1-4)

27 февраля 2017 года протокольным определением суда Комрат к участию в настоящем гражданском деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, на стороне ответчика были привлечены ИП «Vlah-Dominovici», ООО «ДЭЗ», Гарчу-Пеева В., Карабаджак М., Иванова О., Иванова М., Карабаджак О., Гарчу-Пеев И., Жекова Н. (т.1 л.д.227)

04 ноября 2020 года определением суда Комрат офис Чадыр-Лунга вышеуказанное исковое заявление было оставлено без рассмотрения в связи с необоснованной неявкой истца Влах В., не просившего о рассмотрении дела в его отсутствие. (т.2 л.д.140-142)

18 февраля 2021 года определением судьи суда Комрат было отклонено как необоснованное заявление истца Влах Василия об отмене определения суда от 04 ноября 2020 года. (т.2 л.д.187-189)

05 мая 2021 года определением Апелляционной палаты Комрат были отменены определения суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 04 ноября 2020 года и от 18 февраля 2021 года и возвращен вопрос, разрешенный отмененными определениями, на новое рассмотрение в тот же суд, в том же составе суда. (т.3 л.д.29-31)

02 февраля 2022 года протокольным определением суда Комрат офис Чадыр-Лунга к участию в деле в качестве соистца была привлечена Влах Элла. (т.3 л.д.69)

12 июля 2022 года суд Комрат офис Чадыр-Лунга вынес решение, которым исковое заявление истца Влах Василия и соистца Влах Эллы к «Gheorghiu Veaceslav» Î.I., Жеков Николаю Петровичу о признании недействительными

- договора купли – продажи №2486 от 22.07.2014 года магазина с земельным участком по ул. Котовского, 26 «А», в мун. Комрат, к.н. *****, *****, *****, заключенного между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Жеков Николаем,

- договора купли – продажи №2486 от 22.07.2014 года магазина с земельным участком по ул. Победа, 53 «А», в мун. Комрат, к.н. *****, *****, заключенного между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Жеков Николаем,

- договора купли-продажи №8065 от 09.08.2014 года магазина с земельным участком по ул. Победа, 53 «А», в мун. Комрат, к.н. *****, *****, заключенного между Жеков Н.П. и Герчу – Пеевой Василисой,

- договора купли-продажи №9419 от 28.08.2014 года магазина с земельным участком по ул. Котовского, 26 «А», в мун. Комрат,к.н. *****, *****, *****, заключенного между Жеков Николаем и Карабаджак Марией,

- договора купли-продажи № 2484 от 22.07.2014 года жилого дома с земельным участком по *****, к.н. *****, *****.01, заключенного между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Ивановой Ольгой - отклонил как необоснованное.

Ранее принятые меры по обеспечению иска, применённые определением суда Комрат от 02.12.2015 года, постановил сохранить до признания судебного решения окончательным. (т.3 л.д.164-165, 203-211)

19 июля 2022 года на это решение суда истица Влах Э. подала немотивированную апелляционную жалобу (т.3 л.д.168-169), которая была дополнена 27 января 2023 года, в котором просит отменить как необоснованное и незаконное решение суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 12 июля 2022 года и вынести по делу новое решение, которым исковые требования Влах Э. и Влах В. удовлетворить, отменить как незаконное определение суда Комрат от 27 февраля 2017 года о привлечению к участию в процессе в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования на предмет спора на стороне ответчика, Жекову Наталью, Герчу-Пееву Василису Герчу-Пеева Ивана, Карабаджак Марию, Карабаджак Олега, Иванова Максима, Иванову Ольгу, а также отменить как незаконное протокольное определение суда Комрат от 27 июня 2022 года об отказе в приобщении доказательств. (т.4 л.д.6-11)

Мотивы и доводы апеллянта, изложенные в апелляционной жалобе.

Апеллянт считает вынесенное решение необоснованным и незаконным по следующим основаниям.

Так, отмечает, что суд мотивировал свое решение тем, что исковые требования о признании недействительными:

- договора купли-продажи №8065 от 09.08.2014 года магазина с земельным участком по ул. Победа, 53 «А», в мун. Комрат, кадастровые номера *****, *****, заключенного между Жеков Н.П. и Герчу- Пеевой Василисой,

- договора купли-продажи №9419 от 28.08.2014 года магазина с земельным участком по ул. Котовского, 26 «А», в мун. Комрат, кадастровые номера *****, *****, *****, заключенного между Жеков Николаем и Карабаджак Марией,

- договора купли-продажи №2484 от 22.07.2014 года жилого дома с земельным участком по *****, кадастровые номера *****, *****.01,

заключенного между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Ивановой Ольгой, предъявлены к лицам, указанным в иске как заинтересованные лица.

В принципе, к законности договоров

- купли-продажи №8065 от 09.08.2014 года магазина с земельным участком по ул. Победа, 53 «А», в мун. Комрат, кадастровые номера *****, *****, заключенного между Жеков Н.П., Жековой Н. и Герчу - Пеевой Василисой,

- купли-продажи №9419 от 28.08.2014 года магазина с земельным участком по ул. Котовского, 26 «А», в мун. Комрат, кадастровые номера *****, *****, *****, заключенного между Жеков Николаем, Жековой Натальей и Карабаджак Марией апеллянт не имеет правовых оснований.

Но, признание недействительными договоров

- купли - продажи №2486 от 22.07.2014 года магазина с земельным участком по ул. Котовского, 26 «А», в мун. Комрат, кадастровые номера *****, *****, *****, заключенного между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Жеков Николаем,

- купли - продажи №2486 от 22.07.2014 года магазина с земельным участком по ул. Победа, 53 «А», в мун. Комрат, кадастровые номера *****, *****, заключенного между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Жеков Николаем, полагает, что влечет за собой недействительность последующих договоров купли-продажи, так как они заключались с продавцом, не являющимся собственником предмета договора.

Указывает, что из текста иска следует, то истец также предъявляет требования о признании договора купли-продажи №2484 от 22 июля 2014 года жилого дома с земельным участком по *****, кадастровые номера *****, *****.01, заключенные между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Ивановой Ольгой.

Истец в иске указывает основания недействительности данного договора.

Апеллянт считает, что неправильное наименование стороны процесса не может явиться основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.

Кроме того, считает, что суд в соответствии с ст.171 ГПК РМ, в случае несоответствии искового заявления требованиям ст. 166 ГПК, должен был оставить исковое заявление без движения, предоставив истцу срок для исправления иска. В тоже время суд принял иск рассмотрению.

Отмечает, что в ходе подготовки дела было установлено, что заявленные требования затрагивают права и интересы лиц, не привлеченных к вступлению в процесс.

В соответствии со ст.62 ГПК, суд обязан был привлечь к участию в процессе в качестве соответчиков Жекову Наталью, Герчу-Пееву Василису, Герчу-Пеева Ивана, Карабаджак Марию, Карабаджак Олега, Иванова Максима, Иванову Ольгу.

В соответствии со ст.62 ч.(5) ГПК суд должен был вынести определение о привлечении вышеуказанных лиц в процесс.

Вместо этого суд протокольным определением от 27 февраля 2017 года привлекает вышеуказанных лиц в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования на стороне ответчика.

Таким образом, считает, что определение суда Комрат от 27 февраля 2017 года является незаконным и подлежит отмене.

В тоже время в соответствии с ч.(3) ст. 372 ГПК, в апелляционной инстанции невозможно изменить процессуальное положение сторон, но считает, что в данном случае Апелляционной инстанцией должно быть вынесено определение о возвращении дела на новое рассмотрение.

Апеллянт также считает, что, вынося решение, суд неверно применил нормы материального права. По мнению апеллянта, договора купли - продажи №2486 от 22.07.2014 года магазина с земельным участком по ул. Котовского, 26 «А», в мун. Комрат, кадастровые номера *****, *****, *****, заключенного между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Жеков Николаем, купли - продажи №2486 от 22.07.2014 года магазина с земельным участком по ул. Победа, 53 «А», в мун. Комрат, кадастровые номера *****, *****, заключенного между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Жеков Николаем, купли-продажи №2484 от 22.07.2014 года жилого дома с земельным участком по *****, кадастровые номера *****, *****.01, заключенные между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Ивановой Ольгой являются мнимыми - совершенные без намерения создать юридические последствия.

По мнению апеллянта, вышеуказанные сделки были заключены с целью лишения её возможности приобрести имущество, которое ранее находилось в её собственности.

Отмечает, что проданные по вышеуказанным договорам два магазина и дом являлись совместным имуществом супругов Влах Василия и Влах Эллы.

29 мая 2007 года и 19 сентября 2008 года между B.C. «ProCredit Bank» S.A. и Î.I. «Vlah-Donmovici» (учредителями которого были супруги Влах) были составлены договора займа, на основании которых Î.I. «Vlah-Domnovici» получила два кредита в размере 28 000 долларов США и 25 000 долларов США.

В счёт обеспечения исполнения обязательств по вышеуказанным договорам в залог по договору ипотеки были представлены:

- магазин с земельным участком по ул. Котовского №26 «А»;

- магазин с земельным участком по ул. Победа № 53 «а»;

- жилой дом с земельным участком по *****.

В 2010 году был расторгнут брак и прекращены семейные отношения между супругами Влах.

Апеллянт полагает, что с целью лишения бывшей супруги бизнеса, Влах Василий вступил в сговор с Георгиу Вячеславом и Жеков Николаем.

Ранее Влах Василий был знаком с Георгиу Вячеславом и Жеков Николаем, так как они представляли его интересы: первый как доверенное лицо, второй - как адвокат. По разработанной ими схеме, Георгиу Вячеслав через свое предприятие - «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. заключает с банком договор цессии, по которому выкупает обязательства Î.I. «Vlah-Domnovici».

После реализации магазинов, прибыль была распределена между Георгиу В. и Жеков Н., а Влах Василию был передан дом по ул. Островского 6, мун.Комрат.

Таким образом, апеллянт считает, что она лишалась бизнеса и возможности раздела дома как совместного имущества супругов.

Доказательством этого является заключение сделки купли-продажи по минимальной стоимости.

Три объекта были проданы за чуть более 500 тыс. леев, при их рыночной стоимости более 2-х миллионов леев.

При этом, покупателем явились Жеков Н. - «глава синдиката» и сестра жены Георгиу Вячеслава - Иванова Ольга.

При этом Георгиу Вячеслав отказал ей в продаже магазинов за 500 тыс. леев, зная, что данная сумма находится в банке на ее депозите.

Также апеллянт отметила, что магазины не были проданы «DĂZ» S.R.L., являющемуся совладельцем здания, вследствие чего, обладающего первоочередным правом на покупку.

Кроме того, апеллянт считает, допущены и иные нарушения, указанные в иске.

Как это часто случается - «синдикат» лопнул. Участники разругались между собой. Хотя Влах Василий по настоящее время проживает в доме по ул.Островского 6, Георгиу В. не переоформляет на него дом.

Она просила судебную инстанцию приобщить к материалам дела копии документов в качестве доказательств:

- чек, который предоставляла в суд о том, что положила в банк B.C. «ProCredit Bank» S.A. деньги 23 сентября 2013 года в сумме 495 000 леев,

- письмо Георгиу Вячеславу о том, что она готова погасить долг,

- ответ Георгиу Вячеслава, что она ему должна сумму не 495 тысяч, а 1.490.202 лея,

- выписки из кадастра о том, что 25 июня 2014 года имущество было перепродано третьим лицам,

- доверенность на Георгиу В. от Влах В.,

- свидетельство о расторжении брака.

Она не смогла представить данные документы в процессе подготовки дела, так как находилась за границей и смогла приехать только на процесс.

Суд не принял ее доводы и отказал в приобщении доказательств.

Считает протокольное определение об отказе в приобщении доказательств от 27 июня 2022 года незаконным и подлежащим отмене.

Кроме того, считает решение суда незаконным, так как мотивированное решение вынесено судьей, не имеющим полномочий, или иным лицом.

Решением Высшего Совета Магистратуры РМ за №168/13 от 09 сентября 2022 года была принята отставка в связи с истечением полномочий судьи суда Комрат офис Чадыр-Лунга Лазаревой Надежды.

Решение суда было вынесено судьей Лазаревой Н. 12 июля 2022 года.

Апелляционная жалоба на решение суда была подана ею 18 июля 2022 года.

В соответствии с ч.(5) п. b) судебная инстанция в 30-дневный срок со дня подачи апелляционного заявления должна составить решение в целом.

Судьей Лазаревой Н. данное требование не было исполнено.

Согласно сведениям информационной системы судебных инстанций мотивированное решение суда было вынесено 08 ноября 2022 года и опубликовано на сайте судебной инстанции 05 декабря 2022 года.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст.357, 358, 360, 362, 364, 365, ч.(1^1), ч.(1) п. c) ст.385, ч.(2) ст.385, ст.388 ч.(1) п.d), ст.387 ч.(1) п.a), ч.(2) ст.423 ГПК, ст.221 ч.(1) ГК РМ.

27 января 2023 года данное гражданское дело поступило в Апелляционную палату Комрат для рассмотрения вышеуказанной апелляционной жалобы. (т.4 л.д.1)

06 февраля 2023 года определением Апелляционной палаты Комрат апелляционная жалоба истицы Влах Эллы, поданная на решение суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 12 июля 2022 года, была принята к рассмотрению и возбуждено апелляционное производство по настоящему гражданскому делу. (т.4 л.д.54-55)

06 марта 2023 года, посредством электронной почты, «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. направил отзыв на апелляционную жалобу истицы Влах Э., в котором просит отклонить апелляционную жалобу Влах Эллы, поданную на решение суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 12 июля 2022 года. (т.4 л.д.72-75)

В обоснование поданного отзыва соответчик «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. указал следующее.

Считает данное апелляционное заявление необоснованным и подлежащим отклонению по следующим основаниям.

В апелляционной жалобе Влах Элла указывает на то, что «суд неверно применил нормы материального права». Данное обстоятельство, в соответствии с п. d) ч. (1) ст. 386 Гражданского процессуального права, является основанием для отмены или изменения решения апелляционной инстанцией.

Однако, Влах Элла не уточняет, какие именно нормы материального права суд неверно применил. В содержании апелляционной жалобы Влах Элла нет ссылки ни на одну норму материального права.

Далее, Влах Элла указывает (считает), что договора купли-продажи, заключенные между ИП «Gheorghiu Veaceslav» и Жеков Николаем и ИП «Gheorghiu Veaceslav» и Ивановой Ольгой «являются мнимыми - совершенными без намерения создать юридические последствия».

Обосновывая это, Влах Элла указывает на то, что названные сделки были заключены с целью лишения её возможности приобрести имущество, которое ранее находилось в её совместной собственности с бывшим супругом Влах Василием, что ранее имущество названных договоров купли-продажи являлось залогом в КБ «ProCredit Bank» АО, что Влах Василий, вступил в сговор с ним и Жеков Николаем, что он, через свое ИП «Gheorghiu Veaceslav», выкупил обязательства ИП «Vlah-Domnovici» посредством цессии, а затем его реализовал и другое.

Согласно ч. (1) ст. 221 Гражданского кодекса, действовавшего на дату указанных правоотношений, сделка, совершенная без намерения создать соответствующие юридические последствия (мнимая сделка), ничтожна.

Вместе с тем, отмечает, что указанные, заключенные между ИП «Gheorghiu Veaceslav» и Жеков Николаем и ИП «Gheorghiu Veaceslav» и Ивановой Ольгой договора купли-продажи не совершались без намерения создать соответствующие юридические последствия. Эти договора, которыми продано принадлежащее Влах Элле и Влах Василю недвижимое имущество, обеспечивающее исполнение обязательств ИП «Vlah-Domnovici» перед ИП «Gheorghiu Veaceslav», были совершены за плату, составившую 530 000 леев, направленную на исполнение кредитных обязательств ИП «Vlah-Domnovici». За объекты недвижимого имущества, являющимися предметами указанных договор купли-продажи, собственниками, то есть покупателями, уже боле 7 лет уплачиваются соответствующие налоги.

Таким образом, считает, что заключенные между ИП «Gheorghiu Veaceslav» и Жеков Николаем и ИП «Gheorghiu Veaceslav» и Ивановой

Ольгой, а также Жеков Николаем и Герчу-Пеевой Василисой и Жеков Николаем и Карабаджак Марией договора купли-продажи не являются мнимыми.

Затем, Влах Элла указывает, что «три объекта были проданы чуть более 500 тыс. леев, при их рыночной стоимости более 2-х миллионов лей, в обоснование чего прилагает отчет об оценке № 904 от 27 апреля 2011 года и что он отказал ей «в продаже магазинов за 500 тыс. леев», зная, что данная сумма находится в банке на её депозите.

Вместе с тем, отмечает, что согласно приложенного Влах Эллой отчета об оценке №904 от 27 апреля 2011 года, рыночная стоимость проданных ИП «Gheorghiu Veaceslav» Жекову Николаю и Ивановой Ольге 22 июля 2014 года за 530 000 леев объектов недвижимого имущества составляла на дату составления указной оценки не как указывает Влах Элла более 2-х миллионов лей, а 1 372 400 леев.

В этой связи считает необходимым отметить следующее. 17 мая 2012 года между КБ «ProCredit Bank» АО и ИП «Gheorghiu Veaceslav» был заключен договор №17/05/2012 уступки требования (цессия), которым КБ «ProCredit Bank» АО передал ИП «Gheorghiu Veaceslav» права требования долга ИП «Vlah-Domnovici» возникшего на основании:

- договора займа №C18092/C22259 от 29 мая 2007 года и дополнительных соглашений №1 от 12 февраля 2008 года, №2 от 23 июня 2008 года, №3 от 19 сентября 2008 года и №4 от 29 июня 2010 года;

- договора займа №C18092/C23156 от 19 сентября 2008 года (для внутреннего учета № C18092/C23699) и дополнительного соглашения № 1 от 29 июня 2010 года.

Одновременно с правом требования долга, возникшего на основании указанных договоров займа, согласно п. 1.3 договора уступки требования (цессии), КБ «ProCredit Bank» АО передал ИП «Gheorghiu Veaceslav» свои права:

- по договору ипотеки №C18092/C22259 (A) от 29 мая 2007 года, предметом которого являлось недвижимое имущество под кадастровыми номерами *****, *****.01, расположенное по адресу: *****;

- по договору ипотеки №C18092/C22259 (B) от 29 мая 2007 года, предметом которого являлось недвижимое имущество под кадастровыми номерами *****, *****, *****, расположенное по адресу: *****;

- по договору ипотеки №C18092/C23156 (A) от 19 сентября 2008 года, предметом которого являлось недвижимое имущество под кадастровыми номерами *****, *****, расположенное по адресу: *****.

На момент совершения вышеуказанной уступки требования, судом Комрат уже рассматривалось исковое заявление КБ «ProCredit Bank» АО к

Влах Василию, Влах Элле и ИП «Vlah-Domnovici» о принудительной передаче во владение КБ «ProCredit Bank» АО названных объектов ипотеки в связи с неисполнением кредитных обязательств ИП «Vlah- Domnovici».

Определением суда Комрат от 04 июня 2012 года КБ «ProCredit Bank» АО был заменен правопреемником ИП «Gheorghiu Veaceslav».

28 декабря 2012 года судом Комрат было вынесено решение, которым ИП «Gheorghiu Veaceslav» было передано во владение:

- недвижимое имущество под кадастровыми номерами *****, *****.01, расположенное по адресу: *****;

- недвижимое имущество под кадастровыми номерами *****, *****, *****, расположенное по адресу: *****;

- недвижимое имущество под кадастровыми номерами *****, *****, расположенное по адресу: *****.

Определением Апелляционной палаты Кахул от 19 сентября 2013 года указанное решение суда Комрат было оставлено без изменения.

Определением Высшей судебной палаты от 07 мая 2014 года была признана недопустимой кассационная жалоба Влах Эллы на определение Апелляционной палаты Кахул, после чего решение суда Комрат от 28 декабря 2012 года вступило в законную силу.

В связи с тем, что ИП «Vlah-Donmovici» в течение всего указанного периода времени не исполнило переданные КБ «ProCredit Bank» АО в пользу ИП «Gheorghiu Veaceslav» кредитные обязательства, ИП «Gheorghiu Veaceslav» приступило к продаже переданных судом Комрат во владение объектов недвижимого имущества, для чего опубликовало соответствующее объявление в №43-44 (8121-8122) от 06 июня 2014 года газеты «Вести Гагаузии».

Таким образом, указанные объекты недвижимого имущества были проданы 22 июля 2014 года Жекову Николаю и Ивановой Ольге в целях погашения кредитных обязательств.

В соответствии с ч.(1) ст.489 Гражданского кодекса, действовавшего на дату указанных правоотношений, залогодатель может предъявить обращению взыскания на заложенное имущество залогодержателем удовлетворение обеспеченного требования либо, по обстоятельствам, устранение нарушений, указанных в предварительном уведомлении, и последующих нарушений.

Согласно ч.(2) ст.489 Гражданского кодекса, залогодатель может осуществить право, указанное в части (1), до момента продажи имущества, принятого во владение залогодержателем.

Исходя и указанных положений закона, Влах Элла могла исполнить обязательства ИП «Vlah-Domnovici», изначально перед КБ «ProCredit Bank»

АО, затем - ИП «Gheorghiu Veaceslav», вплоть до момента продажи указанного имущества, что соответственно прекратило бы осуществление залогового права, то есть продажу имущества.

Более выгодных условий покупки указных объектов недвижимого имущества не было. Потенциальные покупатели с более выгодными условиями не были представлены ни Влах Эллой, ни Влах Василием.

Предложенная Влах Эллой «Предварительным уведомлением о принятии исполнения путем возврата долга кредитору должником» за №239/07-14 от 04 июля 2014 года сумма в размере 495 000 леев была не достаточной для покрытия понесенных ИП «Gheorghiu Veaceslav» расходов, которые существенно были увеличены инициированным Влах Эллой судебным процессом об отмене заключенного между КБ «ProCredit Bank» АО и ИП «Gheorghiu Veaceslav» договора № 17/05/2012 уступки требования (цессии) от 17 мая 2012 года, также прошедшего апелляционную и кассационную инстанции.

Также, Влах Элла указывает, что «магазины не были проданы «DĂZ» S.R.L., являющемуся совладельцем здания, вследствие чего, обдающего первоочередным правом на покупку».

В этой части считает необходимым указать, что в соответствии с ч.(3) ст.352 Гражданского кодекса, действовавшего на дату указанных правоотношений, в случае продажи доли без соблюдения преимущественного права покупки любой сособственник может в течение трех месяцев предъявить в судебную инстанцию иск о переводе на него прав и обязанностей покупателя, чего S.R.L. «DĂZ» S.R.L не сделало, в том числе и после участия в нескольких судебных заседаниях по данному делу.

Одновременно, Влах Элла указывает, что «кроме этого, допущены иные нарушения, указанные в иске», имея в виду иск Влах Василия, так как других нет.

В исковом заявление Влах Василий указал, что «ст.ст.487, 488 и 491 недвусмысленно предусматривают, что после вступления во владение, залогодержатель обязан представить в реестр доказательства уведомления залогодателя о намерении продажи залогового имущества, после чего он вправе приступать к его продаже...».

Вместе с тем, считает, что Влах Василий неправильно истолковывает указанные положения закона. Указанными статьями установлена обязанность осуществления залогодержателем уведомления залогодателя и представления в реестр, в котором зарегистрирован залог, предварительного уведомления, к которому прилагается доказательство об уведомлении залогодателя, до вступления во владение, а не после, как указывает Влах Василий.

Эти требования закона были выполнены, о чем имеются соответствующие отметки в реестре недвижимого имущества. Об этом также указанно в оспариваемых договорах купли-продажи (последний абзац 5 пунктов договоров). Кроме этого, эти обстоятельства являлись предметом судебного разбирательства по иску о передаче предметов залога во владение для продажи.

Далее Влах Василий указывает о несоблюдении права преимущественной покупки ООО «ДЭЗ», о чем высказался в части указанных Влах Эллой доводов.

Также, Влах Василий указывает, что «Залогодержатель и ответчик Жеков Н. пренебрегли статьей 801 ГК РМ, которая ставит запрет адвокатам приобретать спорные права».

Относительно данного обстоятельства отметил, что ст.800 Гражданского кодекса, действовавшей на дату указанных правоотношений, установлено, что право является спорным, если оно сомнительно, обжаловано или может быть обжаловано должником либо если предъявлен иск или можно предположить, что предъявление иска будет необходимо.

Указывает, что в данном случае продажа названных объектов недвижимого имущества не являлась продажей спорных прав, так как эти объекты недвижимого имущества были переданы судебным решением во владение для продажи, что ранее уже было указано.

Влах Василий также ссылается на то, что стоимость объектов недвижимого имущества была значительно выше, чем стоимость, по которой были проданы эти объекты, о чем он также высказался уже в части указанных Влах Эллой доводов.

Другие, указанные Влах Василием в иске обстоятельства, в частности последовательная продажа обремененного ипотекой имущества, направление протокола о распределении поступлений от продажи заложенного имущества и прочее, в принципе как и большинство из вышеуказанных, не могут являться основанием для признания оспариваемых договоров недействительными.

В части, касающейся не привлечения судебной инстанцией в качестве соответчиков Жековой Натальи, Герчу-Пеевой Василисы, Герчу-Пеева Ивана, Карабаджак Марии, Карабаджак Олега, Иванова Максима и Ивановой Ольги, считает необходимым отметить, что судебная инстанция предприняла установленные ст.62 Гражданского процессуального кодекса действия по извещению указанных лиц о возможности вступления в процесс. Однако, данные лица не изъявили желания вступить в процесс в качестве соответчиков.

<u>Позиция участника процесса, изложенная в ходе рассмотрения апелляционной жалобы.</u>

В судебном заседании в апелляционной инстанции *****Жеков Н.П. поддержал поданный «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. отзыв, а апелляционную жалобу истицы Влах Э. просил отклонить как необоснованную.

На судебное заседание по рассмотрению апелляционной жалобы не явились представитель ответчика Î.I.«Gheorghiu Veaceslav», Георгиу В., от которого 07 декабря 2023 года поступило заявление о рассмотрении апелляции в его отсутствие (т.4 л.д.154-156), **соистица Влах Э.**, от которой 06 декабря 2023 года поступило заявление о рассмотрении апелляции в ее отсутствие (т.4 л.д.153), **истец Влах В., третьи лица SRL ”DAZ”, Жекова Наталья, Герчу-Пеев Иван, Герчу-Пеева Василиса, а также ÎI ”Vlah-Domnovici”, Карабаджак Мария, Карабаджак Олег, Иванов Максим и Иванова Ольга,** будучи в установленном законом порядке извещенными о дате, месте и времени рассмотрения апелляционной жалобы.

Учитывая установленные обстоятельства неявки в судебное заседание вышеуказанных участников процесса, выслушав мнение явившегося участника процесса, коллегия сочла возможным рассмотреть апелляционную жалобу в отсутствии неявившихся участников процесса, поскольку в соответствии с ч.(2) ст.379 ГПК РМ, неявка в судебное заседание апеллянта или ответчика, их представителей, а также кого-либо из других участников процесса, извещенных в установленном законом порядке о месте, дате и времени проведения судебного заседания, не препятствует рассмотрению апелляционной жалобы.

<u>Оценка судебной инстанции доводов сторон в соответствии с нормативной базой, применимой к рассматриваемому спору.</u>

Исследовав материалы дела, проверив доводы апелляционной жалобы, коллегия считает апелляционную жалобу истицы Влах Э. необоснованной и подлежащей отклонению, по следующим основаниям.

В соответствии с частями (1) - (2) ст. 373 ГПК РМ,

(1) Апелляционная инстанция проверяет в пределах представленных апелляционного заявления, отзывов и возражений законность и обоснованность обжалованного решения в том, что касается установления фактических обстоятельств и применения закона в первой инстанции.

(2) Апелляционная инстанция проверяет в пределах апелляционной жалобы обстоятельства и правоотношения, установленные в решении, вынесенном в первой инстанции, а также обстоятельства и правоотношения, не установленные, но имеющие значение для разрешения дела, оценивает

имеющиеся в деле доказательства и доказательства, дополнительно представленные в апелляционную инстанцию участниками процесса.

В соответствии с п. a) ст. 385 ГПК РМ, рассмотрев апелляционную жалобу, апелляционная инстанция вправе отклонить апелляционную жалобу и оставить решение, вынесенное в первой инстанции, без изменения.

В соответствии со 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 с ч. (2) ст. 8 ГК РМ (в редакции Закона до 01 марта 2019 года), 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; e) в результате создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности; f) вследствие причинения вреда другому лицу; g) вследствие неосновательного обогащения; h) вследствие иных деяний физических и юридических лиц и событий, с которыми законодательство связывает наступление гражданско-правовых последствий.

В соответствии с ч. (1) ст. 10 ГК РМ (в редакции Закона до 01 марта 2019 года), защита нарушенных гражданских прав осуществляется в судебном порядке.

В соответствии со ст. 11 ГК РМ (в редакции Закона до 01 марта 2019 года), защита гражданских прав осуществляется путем: a) признания права; b) восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; c) признания сделки недействительной; d) признания недействительным акта органа публичной власти; e) понуждения к исполнению обязанности в натуре; f) самозащиты права; g) возмещения убытков; h) взыскания неустойки; i) компенсации морального вреда; j) прекращения или изменения правоотношения; k) неприменения судебной инстанцией акта органа публичной власти, противоречащего закону; l) иных способов, предусмотренных законом.

В соответствии со ст. 216 ГК РМ (в редакции Закона до 01 марта 2019 года),

(1) Сделка недействительна по основаниям, предусмотренным настоящим кодексом **(ничтожная сделка).**

(2) Сделка может быть признана недействительной по предусмотренным настоящим кодексом основаниям судебной инстанцией или соглашением сторон (оспоримая сделка).

В соответствии со ст. 217 ГК РМ (в редакции Закона до 01 марта 2019 года),

(1) Требование о признании ничтожности сделки может быть предъявлено любым лицом, имеющим возникший и сохраняющийся интерес. Судебная инстанция ссылается на ничтожность сделки по собственной инициативе.

(2) Ничтожность не может быть устранена путем одобрения недействительной сделки сторонами.

(3) На ничтожность сделки не распространяется исковая давность.

В соответствии с ч. (1) ст. 220 ГК РМ (в редакции Закона до 01 марта 2019 года), сделка или ее условие, противоречащие императивным нормам, являются ничтожными, если законом не предусмотрено иное.

В соответствии со ст. 320 ГК РМ (в редакции Закона до 01 марта 2019 года),

(1) Право собственности на новую вещь, изготовленную лицом для себя, приобретается этим лицом, если законом или договором не предусмотрено иное.

(2) 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.

(3) В предусмотренных законом случаях собственность приобретается на основании административного акта.

(4) Законом может регулироваться и иной порядок приобретения права собственности.

В соответствии со ст. 794 ГК РМ (в редакции Закона до 01 марта 2019 года), обязанное лицо должно незамедлительно уведомить обладателя преимущественного права покупки о своем намерении и условиях продажи.

Уведомление может быть осуществлено третьим лицом, с которым обязанное лицо намерено заключить договор купли-продажи.

Из содержания поданного в суд иска следует, что истец Влах Василий обратился в суд Комрат с иском к «Gheorghiu Veaceslav» Î.I., Жеков Николаю Петровичу о признании недействительными

- договора купли – продажи №2486 от 22.07.2014 года магазина с земельным участком по ул. Котовского, 26 «А», в мун. Комрат, к.н. *****,

*****, *****, заключенного между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Жеков Николаем,

- договора купли – продажи №2486 от 22.07.2014 года магазина с земельным участком по ул. Победа, 53 «А», в мун. Комрат, к.н. *****, *****, заключенного между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Жеков Николаем,

- договора купли-продажи №8065 от 09.08.2014 года магазина с земельным участком по ул. Победа, 53 «А», в мун. Комрат, к.н. *****, *****, заключенного между Жеков Н.П. и Герчу – Пеевой Василисой,

- договора купли-продажи №9419 от 28.08.2014 года магазина с земельным участком по ул. Котовского, 26 «А», в мун. Комрат, к.н. *****, *****, *****, заключенного между Жеков Николаем и Карабаджак Марией,

- договора купли-продажи № 2484 от 22.07.2014 года жилого дома с земельным участком по *****, к.н. *****, *****.01, заключенного между «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. и Ивановой Ольгой. (т.1 л.д.1-4)

Рассмотрев вышеуказанный иск, 12 июля 2022 года суд Комрат офис Чадыр-Лунга вынес решение, которым исковые требования истца Влах Василия и соистца Влах Эллы к «Gheorghiu Veaceslav» Î.I., Жеков Николаю Петровичу о признании недействительными вышеуказанных договоров купли-продажи отклонил как необоснованные.

Коллегия считает, что судом было вынесено законное по существу решение об отклонении как необоснованных исковых требований, основанное на анализе материалов и обстоятельств дела и в соответствии с требованиями действующего законодательства, а доводы апелляции о необоснованности решения суда, подлежащего отмене, так как судом неверно были применены нормы материального права, коллегия расценивает критически.

При этом, коллегия отмечает, что апеллянт Влах Элла не привела конкретные нормы права, которые якобы суд неверно применил. В содержании апелляционной жалобы Влах Эллы также нет ссылки ни на одну норму материального права.

Довод апеллянта о том, что договора купли-продажи, заключенные между ИП «Gheorghiu Veaceslav» и Жеков Николаем и ИП «Gheorghiu Veaceslav» и Ивановой Ольгой являются мнимыми - совершенными без намерения создать юридические последствия, коллегия считает необоснованным. При этом, отмечает, что обосновывая указанный довод апеллянт бездоказательно указала, что названные сделки были заключены с целью лишения её возможности приобрести имущество, которое ранее находилось в её совместной собственности с бывшим супругом Влах Василием, что ранее имущество названных договоров купли-продажи являлось залогом в КБ «ProCredit Bank» АО, что Влах Василий вступил в

сговор с Жеков Николаем и Георгиу В., который через свое ИП «Gheorghiu Veaceslav» выкупил обязательства ИП «Vlah-Domnovici» посредством цессии, а затем его реализовал.

Согласно ч. (1) ст. 221 Гражданского кодекса *(в редакции Закона до 01 марта 2019 года)*, совершенная без намерения создать соответствующие юридические последствия (мнимая сделка), ничтожна.

Вместе с тем, вышеуказанные, заключенные между ИП «Gheorghiu Veaceslav» и Жеков Николаем и ИП «Gheorghiu Veaceslav» и Ивановой Ольгой договора купли-продажи не совершались без намерения создать соответствующие юридические последствия. Эти договора, которыми продано принадлежащее Влах Элле и Влах Василю недвижимое имущество, обеспечивающие исполнение обязательств ИП «Vlah-Domnovici» перед ИП «Gheorghiu Veaceslav», были совершены за плату, составившую 530 000 леев, направленную на исполнение кредитных обязательств ИП «Vlah-Domnovici». За объекты недвижимого имущества, являющимися предметами указанных договор купли-продажи, собственниками, то есть покупателями, уже более 7 лет уплачиваются соответствующие налоги.

Таким образом, заключенные между ИП «Gheorghiu Veaceslav» и Жеков Николаем и ИП «Gheorghiu Veaceslav» и Ивановой Ольгой, а также Жеков Николаем и Герчу-Пеевой Василисой и Жеков Николаем и Карабаджак Марией договора купли-продажи не являются мнимыми.

В этой связи коллегия считает необходимым отметить следующее. Так, 17 мая 2012 года между КБ «ProCredit Bank» АО и ИП «Gheorghiu Veaceslav» был заключен договор №17/05/2012 уступки требования (цессия), которым КБ «ProCredit Bank» АО передал ИП «Gheorghiu Veaceslav» права требования долга у ИП «Vlah-Domnovici» возникшего на основании:

- договора займа №C18092/C22259 от 29 мая 2007 года и дополнительных соглашений №1 от 12 февраля 2008 года, №2 от 23 июня 2008 года, №3 от 19 сентября 2008 года и №4 от 29 июня 2010 года;

- договора займа №C18092/C23156 от 19 сентября 2008 года (для внутреннего учета № C18092/C23699) и дополнительного соглашения № 1 от 29 июня 2010 года.

Одновременно с правом требования долга, возникшего на основании указанных договоров займа, согласно п.1.3 договора уступки требования (цессии), КБ «ProCredit Bank» АО передал ИП «Gheorghiu Veaceslav» свои права:

- по договору ипотеки №C18092/C22259 (A) от 29 мая 2007 года, предметом которого являлось недвижимое имущество под кадастровыми номерами *****, *****.01, расположенное по адресу: *****;

- по договору ипотеки №C18092/C22259 (B) от 29 мая 2007 года, предметом которого являлось недвижимое имущество под кадастровыми номерами *****, *****, *****, расположенное по адресу: *****;

- по договору ипотеки №C18092/C23156 (A) от 19 сентября 2008 года, предметом которого являлось недвижимое имущество под кадастровыми номерами *****, *****, расположенное по адресу: *****.

На момент совершения вышеуказанной уступки требования судом Комрат уже рассматривалось исковое заявление КБ «ProCredit Bank» АО к Влах Василию, Влах Элле и ИП «Vlah-Domnovici» о принудительной передаче во владение КБ «ProCredit Bank» АО названных объектов ипотеки в связи с неисполнением кредитных обязательств ИП «Vlah- Domnovici».

Определением суда Комрат от 04 июня 2012 года КБ «ProCredit Bank» АО был заменен правопреемником ИП «Gheorghiu Veaceslav».

28 декабря 2012 года судом Комрат было вынесено решение, которым ИП «Gheorghiu Veaceslav» было передано во владение:

- недвижимое имущество под кадастровыми номерами *****, *****.01, расположенное по адресу: *****;

- недвижимое имущество под кадастровыми номерами *****, *****, *****, расположенное по адресу: *****;

- недвижимое имущество под кадастровыми номерами *****, *****, расположенное по адресу: *****.

Определением Апелляционной палаты Кахул от 19 сентября 2013 года указанное решение суда Комрат было оставлено без изменения.

Определением Высшей судебной палаты от 07 мая 2014 года была признана недопустимой кассационная жалоба Влах Эллы на определение Апелляционной палаты Кахул, после чего решение суда Комрат от 28 декабря 2012 года вступило в законную силу.

На основании решения суда Комрат от 28 декабря 2012 года три вышеуказанных объекта 27 мая 2014 года были зарегистрированы в ТКО Комрат на правах владения за ИП «Georgiu Veaceslav».

В связи с тем, что ИП «Vlah-Domnovici» в течение всего указанного периода времени не исполнило переданные КБ «ProCredit Bank» АО в пользу ИП «Gheorghiu Veaceslav» кредитные обязательства, ИП «Gheorghiu Veaceslav» приступило к продаже переданных судом Комрат в его владение объектов недвижимого имущества, для чего опубликовало соответствующее объявление в газете «Вести Гагаузии» за №43-44 (8121-8122) от 06 июня 2014 года.

Таким образом, указанные объекты недвижимого имущества были проданы 22 июля 2014 года Жеков Николаю и Ивановой Ольге в целях погашения кредитных обязательств.

В соответствии с ч.(1) ст.489 Гражданского кодекса *(в редакции Закона до 01 марта 2019 года),* залогодатель может предъявить обращению взыскания на заложенное имущество залогодержателем удовлетворение обеспеченного требования либо, по обстоятельствам, устранение нарушений, указанных в предварительном уведомлении, и последующих нарушений.

Согласно ч.(2) ст.489 Гражданского кодекса, залогодатель может осуществить право, указанное в части (1), до момента продажи имущества, принятого во владение залогодержателем.

Исходя и указанных положений закона, Влах Элла могла исполнить обязательства ИП «Vlah-Domnovici», изначально перед КБ «ProCredit Bank» АО, затем перед ИП «Gheorghiu Veaceslav», вплоть до момента продажи указанного имущества, что прекратило бы осуществление залогового права, то есть продажу имущества. Однако, более выгодных условий покупки указных объектов недвижимого имущества не было. Потенциальные покупатели с более выгодными условиями не были представлены ни Влах Эллой, ни Влах Василием.

При этом коллегия соглашается с доводами ответчика, что предложенная Влах Эллой «Предварительным уведомлением о принятии исполнения путем возврата долга кредитору должником» за №239/07-14 от 04 июля 2014 года сумма в размере 495 000 леев была не достаточной для покрытия понесенных ИП «Gheorghiu Veaceslav» расходов, которые существенно были увеличены инициированным Влах Эллой судебным процессом об отмене заключенного между КБ «ProCredit Bank» АО и ИП «Gheorghiu Veaceslav» договора №17/05/2012 года уступки требования (цессии) от 17 мая 2012 года, также прошедшие апелляционную и кассационную пути обжалования.

Обсуждая довод апеллянта о том, что «три объекта были проданы за чуть более 500 тыс. леев, при их рыночной стоимости более 2-х миллионов лей, в обоснование чего приложила отчет об оценке № 904 от 27 апреля 2011 года, и что ИП «Gheorghiu Veaceslav» отказал ей «в продаже магазинов за 500 тыс. леев», зная, что данная сумма находится в банке на её депозите, коллегия отмечает, что согласно приложенного Влах Эллой отчета об оценке №904 от 27 апреля 2011 года, рыночная стоимость проданных ИП «Gheorghiu Veaceslav» Жеков Николаю и Ивановой Ольге 22 июля 2014 года за 530 000 леев объектов недвижимого имущества составляла на дату составления указной оценки не как указывает Влах Элла более 2-х миллионов леев, а 1 372 400 леев.

Обсуждая довод апеллянта о том, что магазины не были проданы «DĂZ» S.R.L., являющемуся совладельцем здания, обладающего первоочередным правом на покупку, коллегия отмечает, что в соответствии с

ч.(3) ст.352 Гражданского кодекса *(в редакции Закона до 01 марта 2019 года),* в случае продажи доли без соблюдения преимущественного права покупки любой сособственник может в течение трех месяцев предъявить в судебную инстанцию иск о переводе на него прав и обязанностей покупателя, чего S.R.L. «DĂZ» S.R.L не сделало, в том числе и после участия в нескольких судебных заседаниях по данному делу. А поэтому, указанный довод апеллянта не может быть принят коллегией во внимание в качестве основания для отмены обжалуемого решения.

Кроме того, коллегия обращает внимание на тот факт, что законность действий «Gheorghiu Veaceslav» Î.I. по продаже вышеуказанной недвижимости была проверена ранее прокуратурой по жалобе Влах Эллы, в результате рассмотрения которой было вынесено Постановление прокурора прокуратуры АТО Гагаузия отдел Комрат Влах А.С. от 17 января 2017 года о прекращении уголовного судопроизводства по уголовному делу №2015190460, которое было оставлено без изменения Постановлением и.о. заместителя Прокурора АТО Гагаузия, отдела Комрат Колца Ф.Д. от 09 февраля 2017 года, которым была отклонена жалоба Влах Эллы на Постановление прокурора прокуратуры АТО Гагаузия отдел Комрат Влах А.С. от 17 января 2017 года. А 26 июня 2017 года определением суда Комрат была отклонена за необоснованностью жалоба Влах Эллы на отмену вышеуказанных постановлений прокуроров, которое было оставлено без изменения определением судебной коллегии Апелляционной палаты Комрат от 20 декабря 2017 года в результате рассмотрения кассации Влах Эллы, что подтверждается копией указанного определения, приложенной к материалам дела. (т.2 л.д.82-84)

Оценивая доводы апеллянта в части, касающейся не привлечения судебной инстанцией в качестве соответчиков Жековой Натальи, Герчу-Пеевой Василисы, Герчу-Пеева Ивана, Карабаджак Марии, Карабаджак Олега, Иванова Максима и Ивановой Ольги, коллегия отмечает, что судебная инстанция предприняла установленные ст.62 Гражданского процессуального кодекса действия по извещению указанных лиц о возможности вступления в процесс. Однако, данные лица не изъявили желания вступить в процесс в качестве соответчиков.

Обсуждая довод апеллянта Влах Э. об отмене как незаконного протокольного определения суда от 27 июня 2022 года об отказе в приобщении к материалам дела доказательств, представленных ею в судебную инстанцию, коллегия считает его необоснованным, поскольку руководствуясь ст.ст.117, 118,119, 119^1, 192 ГПК, суд мотивировал свое решение об отказе в удовлетворении ходатайства соистицы Влах Э. о приобщении к материалам дела представленных ею документов, указав, что

оно отклоняется, так как подано с пропуском срока со ссылкой при этом на ст.119[1] ГПК, предусматривающей, что все доказательства предоставляются на стадии подготовки дела, а не на разбирательстве дела по существу. Также, председательствующий, судья обратил внимание на тот факт, что в данном случае данное дело рассматривается с 2015 года и у сторон имелось достаточно времени для того, чтобы подготовить свои доказательства, при том, что истицей Влах Э. не было сообщено о причинах невозможности предоставления данных доказательств ранее.

Необоснованным также является довод апеллянта о том, что решение суда первой инстанции является незаконным ввиду того, что мотивированное решение вынесено судьей, не имеющим полномочий, или иным лицом. При этом, коллегия отмечает, что в соответствии с ч.(7) ст.236 ГПК РМ, если один из судей, входящих в состав суда, не может подписать решение в целом, вместо него его подписывает председательствующий, а если и он не может подписать решение, его подписывает председатель судебной инстанции. Во всех случаях на решении делается отметка о причине невозможности его подписания.

В данном случае решением Высшего совета магистратуры №168/13 от 09 сентября 2022 года была принята отставка судьи суда Комрат офис Чадыр-Лунга, Лазаревой Надежды, а поэтому согласно ч. (7) ст. 236 ГПК, решение в целом вместо судьи Лазаревой Н. подписано председателем судебной инстанции, судьёй Ботезату Игорем, а не иным лицом, как ошибочно полагает апеллянт.

Одновременно, в соответствии с ч.(3) ст.180 ГПК, в случае отказа в иске ранее принятые меры по обеспечению иска сохраняются до признания судебного решения окончательным.

Согласно ст.394 ГПК, определение апелляционной инстанции признается окончательным с момента его оглашения и подлежит исполнению в соответствии с правилами, установленными настоящим кодексом и другими законами.

Материалами дела установлено, что 02 декабря 2015 года на стадии принятия иска к рассмотрению было удовлетворено ходатайство Влах В. о применении мер по обеспечению иска. Таким образом, в целях обеспечения иска Влах Василия к «Gheorghiu Veaceslav» Î.I., Жеков Николаю Петровичу о признании договоров купли-продажи недействительными, до вынесения окончательного судебного решения по настоящему иску был наложен арест на следующие объекты недвижимого имущества:

- на магазин с земельным участком, расположенные в мун. Комрат, по ул. Победа, 53 «А», с к.н. *****, *****, в части долей, зарегистрированных в регистре недвижимого имущества на праве собственности за Жеков Н.П. на

основании договора купли-продажи за №2486 от 22 июля 2014 года и за Герчу – Пеевой Василисой на основании договора купли-продажи за №8065 от 09 августа 2014 года,

- на магазин с земельным участком, расположенные в мун. Комрат, по ул. Котовского, 26 «А», с к.н. *****, *****, *****, в части долей, зарегистрированных в регистре недвижимого имущества на праве собственности за Жеков Н.П. на основании договора купли-продажи за №2486 от 22 июля 2014 года и за Карабаджак Марией на основании договора купли-продажи за №9419 от 28 августа 2014 года,

- на жилой дом с прилегающим земельным участком, расположенные в *****, с к.н. *****, *****.01, зарегистрированных в регистре недвижимого имущества на праве собственности за Ивановой Ольгой на основании договора-купли-продажи за №2484 от 22 июля 2014 года.

До вынесения окончательного судебного решения по вышеуказанному иску суд также запретил собственникам перечисленного имущества, на которое наложен арест, совершать какие-либо действия, направленные на отчуждение указанного имущества. (т.1 л.д.15-16)

Принимая во внимание вышеуказанные положения закона, а также тот факт, что вынесенное апелляционной инстанцией определение от 18 декабря 2023 года является окончательным с момента его оглашения, то меры обеспечения иска, принятые определением суда Комрат от 02 декабря 2015 года следует отменить.

Таким образом, исходя из вышеуказанных обстоятельств, а также оценивая в соответствии со ст.130 ГПК РМ доказательства на предмет их относимости, допустимости, достоверности, а также взаимосвязи с материалами дела и достаточности для разрешения дела, коллегия отмечает, что доводы апеллянта о необоснованности решения суда полностью были опровергнуты материалами гражданского дела, а также требованиями действующего законодательства.

Следовательно, коллегия считает, что вышеуказанные доводы апеллянта не могут служить основанием для отмены решения суда.

При таких обстоятельствах, коллегия не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы Влах Э. и отмены решения суда первой инстанции, вынесенного в рамках требований, установленных действующим законодательством.

Изучив материалы гражданского дела, коллегия отмечает, что отсутствуют основания, которые могли бы привести к другому выводу по настоящему делу.

На основании изложенного, руководствуясь п.а) ст.385, ст.ст.389-390, 394, 434 ГПК РМ, коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Апелляционную жалобу истицы Влах Эллы, **отклонить как необоснованную**.

Решение суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 12 июля 2022 года, вынесенное по гражданскому делу по исковому заявлению Влах Василия и Влах Эллы к «Gheorghiu Veaceslav» Î.I., Жеков Николаю Петровичу о признании договоров купли-продажи недействительными, **оставить без изменения.**

Меры обеспечения иска, принятые определением суда Комрат от 02.12.2015 года, отменить.

Определение является окончательным с момента оглашения и подлежит исполнению, но может быть обжаловано в кассационном порядке в Высшей судебной палате в двухмесячный срок со дня сообщения определения в целом.

Председательствующий, судья: Судья: Судья:

КОЛЕВ Г.П. СТАРЧУК Ш.Т. ФУЖЕНКО Д.С.