Дело №2-873/2024
PIGD № 2-17003930-23-2-10052023

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ ЗАКОНА

Резолютивная часть решения оглашена 30.04.2026 года мун.Комрат.
Мотивированное решение составлено 12.06.2026 года мун.Комрат.

Суд Комрат (центральный офис)
в составе:
председательствующего, судьи Гуцу Д.В.,
при секретаре Сукур К.С.,
с участием:
представителя истца примэрии мун.***** Незальзовой Н.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Примэрии мун.***** к Грушецкому Георгию Ивановичу о признании недействительным акт (титул), удостоверяющий право обладателя земли, выданный примэрией мун.***** 14.06.2002 года на имя Грушецкого Георгия Ивановича о передаче ему в частную собственность приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун.*****, ул.*****, №***** под жилыми строениями;

- об исключении из реестра недвижимого имущества ТКО ***** – филиала ГП «Кадастру» регистрацию права собственности Грушецкого Георгия на приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун.*****, ул.*****, №*****

У С Т А Н О В И Л:

22.09.2017 года Примэрии мун.***** подала в суд Комрат к Грушецкому Георгию Ивановичу исковое заявление с требованиями:

- о признании недействительным акт (титул), удостоверяющий право обладателя земли, выданный примэрией мун.***** 14.06.2002 года на имя Грушецкого Георгия Ивановича о передаче ему в частную собственность приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун.*****, ул.*****, №***** под жилыми строениями;

- об исключении из реестра недвижимого имущества ТКО Комрат – филиала ГП «Кадастру» регистрацию права собственности

Грушецкого Георгия на приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун.*****, ул.*****, №*****.

В исковом заявлении истец указал, что *заявлениями к Комратскому территориальному агентству по приватизации и управлению государственным имуществом. Соколовой Виктории Алексеевне о признании договора купли-продажи домостроения в г. *****. ул.*****,***** недействительным, и к «Хидрометео», Соколовой Виктории Алексеевне о возврате домостроения.*

*Решением суда ***** № 1133 от 18 сентября 2000 года договор купли-продажи в частную собственность дома № ***** по ул. *****, г. *****. заключенный между Комратским территориальным агентством по приватизации и управлению государственным имуществом и Соколовой Викторией Алексеевной был признан недействительным.*

*Решением суда ***** № 145 от 10 октября 2000 года было принято возвратить Грушецкому Георгию Ивановичу домостроение его родителей, признав за ним право собственности па домостроение площадью 61.4 кв.м., находящееся в г. *****е. по ул. *****, *****.*

*Право собственности Грушецкого Георгия Ивановича на жилой дом и строение, расположенные в мун.*****, ул.*****, ***** под кадастровыми кодами*****.01 и*****.02 было зарегистрировано в реестре недвижимого имущества ТКО ***** на основании решений суда ***** № 1133 от 18.09.2000 года и № 145 от 10.10.2000 года.*

*Поскольку он был собственником строений на приусадебном земельном участке, расположенном в мун. *****, ул. *****, ***** то распоряжением примара мун. ***** № 944 от 14 июня 2002 года ему в частную собственность был передан и приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун. ***** ул. *****, ***** и выдан титул - акт, подтверждающий право собственности на этот приусадебный земельный участок. Грушецкий Г.И. зарегистрировал свое право собственности на приусадебный земельный участок в реестре недвижимого имущества Комрат***** ТКО.*

*Определением суда ***** от 28.12.2005 года было отменено решение суда ***** от 10.10.2000 года, а определением суда ***** от 9.01.2007 года было отменено решение суда ***** от 18.09.2000 года.*

Окончательным по данному делу определением Высшей Судебной Палаты РМ от 18.03,2010 года были частично удовлетворены требования Грушецкого Г.И, и установлен факт политических репрессий в отношении него и его родителей, и вместо возврата

*сохранившегося имущества в г. *****е, по ул. *****, ***** Грушецкому Г.И. была выплачена стоимость национализированного недвижимого имущества в сумме 175340 лей из бюджета Комратской райадминистрации, возмещены судебные расходы в сумме 1800 лей, и выплачено 40 000 лей в возмещение морального вреда.*

*Поскольку право собственности Грушецкого Г.И, на строения в мун. *****, ул. *****, ***** было прекращено определениями судебной инстанции Комрат от 28.12.2005 года и 9.01.2007 года, то отпали основания для наличия у него права собственности и на приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун.***** ул. *****, ***** поскольку этот приусадебный земельный участок был бесплатно предоставлен ему в соответствии со ст. 11 Земельного Кодекса РМ, как гражданину, имеющему жилой дом и пристройку на праве собственности.*

*Принимая во внимание требование ст.504 ч. 1 ГК РМ предусматривающей, что если запись в реестре недвижимого имущества не соответствует действительному правовому положению, то может быть востребовано исправление этой записи. В соответствии со ст. 505 ч.1 л, «а» ГК РМ, любое заинтересованное лицо может требовать исправление табулирования или временной записи, если отпали условия для существования зарегистрированного права, поэтому, руководствуясь ст.ст. 504, 505, 509 ГК РМ, ст. 38 Закона РМ «О кадастре недвижимого имущества» 29.08.2017 года примэрия мун. ***** обратилась к Грушецкому Г.И. с заявлением, в котором просила в 15-дневный срок со дня получения настоящего обращения, дать письменное согласие на исправление записи в реестре недвижимого имущества путем исключения из реестра недвижимого имущества Комрат***** ТКО регистрацию его права собственности на приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун. ***** ул.*****, *****.*

*7 сентября 2017 года в примэрию мун. ***** поступило письмо, в котором выражен отказ от исключения права собственности Грушецкого Г.И, на приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун. ***** ул. *****, ***** из реестра недвижимого имущества ТКО *****.*

*Отказ мотивирован тем, что право собственности Грушецкого Г.И. на земельный участок по адресу ул. *****, ***** возникло в силу договора купли продажи от 16.03.1931 года и на момент вынесения решения 18.03.2010года находилось в собственности Грушецкого Г.И.. Земля не утратила своей ценности, ввиду чего компенсацию за*

стоимость самой земли суд взыскивать не стал, оставив землю в собственности Грушецкого Г.И. Ссылки на ст. 504 ч,1; ст. 505 ч, 1 п. «а»; ст, 509 ГК РМ считают неприменимыми к данной ситуации, и применимым в этом случае является только решение Высшей Судебной Палаты РМ от 18.03.2010 года.

*Примэрия мун. ***** считает необоснованным отказ ответчика Грушецкого Г.И. от дачи согласия на исключение из реестра недвижимого имущества права собственности на приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун. ***** ул. *****, ***** по следующим основаниям.*

*Принимая во внимание презумпцию достоверности и полноты сведений реестра недвижимого имущества, предусмотренную статьей 497 ч. 1 ГК РМ, предусматривающую, что записи в реестре недвижимого имущества предполагаются достоверными и полными до тех пор, пока не будет доказано обратное, то, как видно из выписки из реестра недвижимого имущества, право собственности Грушецкого Г.И. на приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун. ***** ул. *****, ***** возникло не на основании договора купли-продажи от 16.03.1931 года, а на основании титула (акта) удостоверяющего право обладателя земли от 14.06.2002 года. Данный акт (титул), подтверждающий право собственности на земельный участок Грушецкого Г.И. был выдан ему во исполнение распоряжения примара мун. ***** Таушанжи К.П. № 944 от 14.06.2002 года в соответствии с Законом Гагаузии «О правовом регулировании земельных отношений на территории Гагаузии», то есть как собственнику жилого дома и постройки на этом участке.*

*Учитывая, что Грушецкий Г.И. не является собственником строений, расположенных в мун. *****, ул. *****, ***** то в его собственности не может быть и земельный участок, на котором расположены чьи-то строения.*

*Необоснованна ссылка на наличие права собственности на земельный участок в мун. *****, ул. *****, ***** на основании договора купли-продажи от 16.03.1931 года и потому, что ст. 4 ч. 4 Земельного Кодекса РМ предусматривает, что не допускается возвращение земель бывшим собственникам и их наследникам. Им могут предоставляться земельные участки в собственность на условиях, предусмотренных настоящим кодексом.*

Правильно считает ответчик, что к данной ситуации применимо определение Высшей Судебной Палаты РМ от 18.03.2010 года, поскольку этим определением, признав Грушецкого Г.И. жертвой

*политических репрессий, суд отклонил его требования о возврате ему сохранившегося домостроения в мун. *****, ул. *****, ***** и взыскал с Комратской райадминистрации в его пользу компенсацию стоимости конфискованного имущества. Получив компенсацию в размере 175340 лей, Грушецкий Г.И. лишен права на домостроение и приусадебный земельный участок. Принимая во внимание, что право собственности Грушецкого Г.И. на строения, расположенные в мун. *****, ул. *****, ***** под кадастровыми кодами № *****и ***** возникло на основании решений Комрат***** суда от 18.09.2000 года и от 10.10.2000 года, отмененных впоследствии, и окончательным судебным решением Грушецкому Г.И. отказано в признании недействительным договора купли-продажи недвижимости, расположенной по ул. ***** ***** г. ***** от 25.11.1994 года, заключенного между *****ским территориальным агентством по приватизации и Соколовой В,А. с выселением последней из занимаемого дома по ул. ***** ***** г. *****, то в связи с отменой оснований для возникновения права собственности на приусадебный земельный участок, подлежало отмене и распоряжение № 944 от 14 июня 2002 года.*

*Распоряжением примара мун. ***** № 319 от 31.07,2017 года отменено распоряжение примара № 944 от 14.06.2002 года.*

*Таким образом, учитывая отмену решений суда ***** от 18.09.2000 года и от 10.10.2000 года, повлекших отмену регистрации права собственности Грушецкого Г.И. на строения, расположенные в мун. *****, ул. ***** ***** распоряжение примара мун. ***** № 319 от 31.09.2017 года об отмене распоряжения примара мун.***** от 14.06.2002 года о закреплении за Грушецким Г.И. приусадебного земельного участка площадью 0,0648 га по ул. ***** ***** в мун. *****, то следует отменить и выданный акт (титул), подтверждающий право собственности Грушецкого Г.И. на приусадебный земельный участок.*

Принимая во внимание требование ст.504 ч.1) ГК РМ предусматривающей, что если запись в реестре недвижимого имущества не соответствует действительному правовому положению, то может быть востребовано исправление этой записи. В соответствии со ст. 505 ч.1 п. «с» ГК РМ. любое заинтересованное лицо может требовать исправление табулирования или временной записи, если отпали условия для существования зарегистрированного права. а условия для существования зарегистрированного права собственности на приусадебный земельный участок отпали, так как Грушецкий Г.И. уже не является собственником жилых строений,

ответчик отказался дать согласие на исправление записи в реестре недвижимого имущества путем исключения регистрации его права собственности на приусадебный земельный участок, поэтому, руководствуясь ст.ст. 504, 505, 509 ГК РМ, ст. 38 Закона РМ «О кадастре недвижимого имущества», исправление разрешается только на основании вступившего в законную силу судебного решения.

*Просили суд признать недействительным акт (титул), удостоверяющий право обладателя земли, выданный примэрией мун. ***** 14.06.2002 года на имя Грушецкого Георгия Ивановича о передаче ему в частную собственность приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун. *****, ул. *****, ***** под жилыми строениями.*

29 сентября 2017 года истец Примэрия мун.***** подали дополнение к исковому заявлению, согласно которого указано, что на основании изложенных в иске фактических и правовых обстоятельств, примэрия мун.***** просит, кроме признания недействительным акта (титула), удостоверяющего право обладателя земли, выданного примэрией мун.***** 14.06.2002 года на имя Грушецкого Георгия Ивановича о передаче ему в частную собственность приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун.*****, ул. *****, ***** под жилыми строениями, также исключить из реестра недвижимого имущества регистрацию права собственности Грушецкого Г.И. на этот приусадебный земельный участок. Просили признать недействительным акт (титул), удостоверяющий право обладателя земли выданный примэрией мун.***** 14.06.2002 года на имя Грушецкого Георгия Ивановича о передаче ему в частную собственность приусадебный земельный участок площадью 0.0648 га в мун.*****, ул. *****, ***** под жилыми строениями (л.д.32).

01 ноября 2017 года Пентюхова Ольгой было подано заявление о признание ее правопреемником по делу после смерти ее супруга ответчика по делу Грушецкий Г.И. и приложены свидетельство о браке, свидетельство о смерти Грушецкий Г.И. и копия удостоверения личности Пентюхова Ольги.

В судебном заседании от 17 января 2018 года Пентюхова Ольгой была предоставлена справка о статусе наследника в связи со смертью ответчика Грушецкий Г.И.

Протокольным определением от 17 января 2018 года в связи со смертью ответчика Грушецкого Г.И. было определено допустить правопреемства ответчика правопреемником Пентюхова Ольгой.

25 июня 2020 года правопреемник ответчика Пентюхова О., подала отзыв на исковое заявлением согласно которого указала, что Определением ВСП от 18.03.2010 года Коллегия установила, что Грушецкий Г. до брака Терзи год рождения 21.03.2010 является сыном Терзи Ивана ***** года рождения и Терзи Ольги***** года рождения что подтверждается свидетельством о рождении кассатора от 21.03.1939 года и свидетельством о браке от 20.08.1935 года. 16 марта 1931 года отец заявителя, Терзи Иван, купил дом на улице ***** ***** мун.*****, что подтверждается договором купли-продажи от 16 марта 1931 года. Согласно именному эвакуационному удостоверению, исходит, что Терзи Ольга была выселена в *****22 апреля 1944 года, а то, что Терзи Иван выехал и жил в*****можно исходит из свидетельства о смерти, из которого следует, что последняя умер 24 мая 1996 года в с.***** уезд К*****Решением Исполкома Комрат***** районного Совета депутатов от 24 августа 1944 года вся недвижимость, оставшиеся без собственников после бегства лиц весте с немецко-румынскими войсками, были объявлены собственностью Совет***** государства и переданы государственным органам. Таким образом, дом, принадлежавший родителям Грушецкого Георге, на основании этого решения был передан в собственность государства и передан в управление Комратскому коммунальному хозяйству, позднее передан в управление Государственной гидрометеорологической службы решение Город***** Комитета Комрат от 30 мая 1979 года данная недвижимость была передана в аренду Соколова (Петренко) Виктории. На основании данного решения Грушецкий Георгий и его родители были признаны жертвами политических репрессий с возмещением стоимости строения, незаконного переданного в собственность государству. Право собственности было им признано на основании Договора о купле-продаже от 16 марта 1931 года. В связи с вынесенным Решением ВСП от 18.03.2010 года, правильно и справедливо должны были быть предприняты государственными учреждениями следующие действия: назначена компенсация за факт незаконной передачи в государственную собственность недвижимого имущества, принадлежавшего Грушецкий Георги и его родители; передача в частную собственность Грушецкий Георги недвижимого имущества, состоящего из дома и земли, которое было приобретено его родителями 16 марта 1931 года. Однако в действительности: Грушецкий Георги была возмещена стоимость недвижимости, незаконной переданной в государственную собственность; было аннулировано право собственности на строения на основании отмененного решения; в процессе аннулирования

распоряжение Примэрии, которым ему был выделен земельный участок, который фактически всегда (с 16 марта 1931 г.) принадлежал Грушецкому Георгию и его родителям. Основанием для отмены права собственности на строения с кадастровыми номерами *****и ***** по ул.*****, ***** мун.*****, ГП Кадастру указали Решение Суда Комрат от 09.01.2007 года, которое было отменено Решением ВСП от 18.03.2010 года. Таким образом, по мнению правопреемника ответчика, право собственности Грушецкий Г. было незаконно исключено из Реестра недвижимого имущества. Данный факт послужил поводом для отмены Распоряжения №944 от 14.06.2002 года. Так, Распоряжением №319 от 31.07.2017 года примар мун.*****а отменил Распоряжение №944 от 14.06.2002 года которым был выделен земельный участок в собственность Грушецкий Г. площадью 0,0648 года ул. *****, ***** мун.*****. Положение № 319 от 31.07.2017 года считает незаконным, так как оно не имеет правового основания, а ссылка на ст.11 Земельного кодекса не предусматривает отмену Распоряжение о выделении земельных участков. Согласно ст.46 Конституции РМ, государство гарантирует право собственности каждому гражданину. Имущество неприкосновенно по закону, а незаконно приобретенное имущество находится под защитой государства. Также. Статья 1 Протокол №. 1 Конвенции о защите прав человека и основных свобод предусматривает, что каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности. Правопреемник ответчика обращает внимание суда на то, что ни Закон о регулировании земельных отношений на территории АТО Гагаузия (ст.17), ни Земельный кодекс (ст.23), ни Гражданский кодекс (ст. 504), ни Закон о кадастре недвижимого имущества (ст.38) не предусматривают применительно к рассматриваемому делу возможности аннулирования титула о праве собственника на земельный участок, соответственно права собственности. Правопреемник делает в своем отзыве ссылку на ст.337 ГК РМ и на ст.23 Земельного Кодекса РМ, а также отмечает, что истец делает ссылку на ст. ст.504, 505, 509 ГК РМ и на ст.38 Закон о кадастре недвижимого имущества, где помимо отсутствия правовых аргументов, отраженных в изложенных нормах, истец указывает, что ответчик отказался дать свое согласие на исправление документов в Реестре недвижимого имущества, путем исключения регистрации права собственности на приусадебный земельный участок. Данный факт, являясь досудебным порядком разрешения спора, не был подтвержден ни одним документом (просьба явится в Кадастру, отказ от получения писем и.т.д.) и в данном смысле ст.267 ГПК РМ предусматривает,

судебная инстанция оставляет заявление без рассмотрения в случае, если истцом не соблюден установленный законом или предусмотренный договором сторон досудебный порядок разрешения спора, в том числе путем медиации. Так, Пентюхова О. указывает, что материалы дела не содержат не одного доказательства, подтверждающих указанных требований. Будучи приставлены незаконные письменные доказательства, пытаясь лишить частной собственности Грушецкого Георгия и его родителей, приобретенный дом и земельный участок 16 марта 1931 года. Согласно документам, представленным правопреемником Грушецкого Георгия, устанавливаются правомерные основание для приобретения права собственности на земельный участок. Правопреемником указано, что ст.501 ГК РМ до изменений от 01.03.2019г., предусматривает, что собственность является в соответствии с законом неприкосновенной. Право собственности гарантируется. Никто не может быть принужден уступить свою собственность иначе как в случае общественной необходимости и с получением справедливого и предварительного возмещения. Экспроприация осуществляется в порядке, установленном законом. Аналогичные положения содержатся в ст.1 Протокола №1 Конвенции о защите прав человека и основных свобод, согласно которой предусмотрено, что каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права. Исходя из ч.(1) и ч.(4) ст.26 ГПК РМ гражданское судопроизводство осуществляется на основе принципа состязательности и процессуального равноправия сторон. Процессуальное равноправие сторон гарантируется законом и обеспечивается судебной инстанцией путем создания равных возможностей, достаточных и адекватных, для использования всех процессуальных средств защиты позиции по фактическим и правовым обстоятельствам, так чтобы ни одна из сторон не оказалась в менее выгодном положении по сравнению с другой. Также Пентюхова О. указывает, что право на доступ к правосудию является неотъемлемым элементом всех процессуальных гарантий, предусмотренных Конвенцией (ЕСПЧ, Кэмпбелл и Фелл против Объединенного Королевства от 25 февраля 1982 г.). Основные права должны быть гарантированы конкретным и реальным образом, а не в иллюзорной и теоретической манере, конкретная невозможность уведомления судебной инстанции заинтересованным лицом является нарушением его права на доступ к правосудию (ЕСПЧ, решение Эйри

против Ирландии от 09.10.2015 г. 1979). Статья 20 Конституции гарантирует любому лицу право на эффективное удовлетворение компетентными судами действий, нарушающих его права, свободы и законные интересы. Часть (4) статьи 54 Конституции предусматривает, что Ограничение должно соответствовать обстоятельству, вызвавшему его, и не может затрагивать существование права или свободы. В связи с этим Европейский суд по правам человека регулирует два процессуальных права, которые конкретизированы в гарантиях, по реализации в судах прав, признанных за физическими лицами. Общая идея, закрепленная в статьях 6 и 13 Конвенции, касающаяся права на справедливое судебное разбирательство и права на эффективное средство правовой защиты, предполагает эффективную защиту прав человека и не может быть достигнута простым закреплением существенных прав, но эти права должны сопровождаться фундаментальными процессуальными гарантиями, обеспечивающими соответствующие механизмы их реализации. Согласно статье 6 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод: «Каждый человек имеет право на справедливое и публичное разбирательство дела, в разумный срок…» Также правопреемник ответчика делает ссылку на ст.10 Закона о реабилитации жертв политических репрессий, согласно которой Репрессированные и впоследствии реабилитированные лица восстанавливаются в политических, социальных и гражданских правах, утраченных ими в связи с политическими репрессиями, как и на ст.12, согласно которой Гражданам Республики Молдова, подвергшимся политическим репрессиям и впоследствии реабилитированным, на основании заявления, поданного ими или их наследниками, возвращается конфискованное, национализированное или любым иным способом изъятое из их владения имущество. Просит вынести решение об отклонении исковых требований поданных Примэрией мун.*****к Грушецкий Георгию и правопреемнику Пентюхова Ольги об аннулировании титула удостоверения права собственности на земельный участок. Отмену определение Суда Комрат, которым был наложен арест на недвижимое имущество ответчика на земельный участок по ул.*****, ***** мун.***** (л.д.132-136, 169-171)

Протокольным определением от 08 июля 2021 года по заявлению представителя истца Примэрии мун.***** Незальзова Н.И., были привлечены в качестве третьего лица на стороне истца Агентство Государственных Услуг. (л.д.160)

Выслушанный в судебном заседании представитель истца Примэрии мун.Комрат, Незальзова Н.И., поддержала в полном объеме поданное исковое заявление и дополнение к нему просила их удовлетворить.

В судебное заседание ответчик Грушецкий Г.И., не явился. Есть информация о его смерти, в дело вступила в качестве правопреемника ответчика Пентюхова О.

В судебное заседание правопреемник ответчика Пентюхова О., не явилась, хотя и была надлежащим образом уведомлены о дате и времени судебного заседания.

В судебное заседание представитель правопреемника ответчика Пентюхова О., адвокат Быткэ А., не явился, хотя и был надлежащим образом уведомлен о дате и времени судебного заседания.

В судебное заседание представители третьего лица на стороне истца Агентства Государственных Услуг, не явились, хотя и были надлежащим образом уведомлены о дате и времени судебного заседания. Ими было подано заявление о рассмотрении дела в их отсутствие.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований на предмет спора на стороне истца – Соколова Виктория не явилась, согласно почтовому уведомлению «умерла».

В связи с чем судебная инстанция в соответствии со ст.206 ГПК РМ, определила рассмотреть дело в отсутствие не явившихся сторон.

Оценка судебной инстанции.

Рассмотрев материалы граждан*** дела,** выслушав пояснения сторон, суд приходит к выводу об обоснованности иска и необходимости его удовлетворения, по следующим основаниям.

В соответствии с ч.(1) и ч.(3) ст.118 Граждан*** процессуального кодекса Республики Молдова –** Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если законом не установлено иное. Обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела, окончательно определяются судебной инстанцией на основании требований и возражений сторон и других участников процесса, а также подлежащих применению норм материального и процессуального права.

В соответствии со ст.121 Граждан*** процессуального кодекса Республики Молдова,** судебная инстанция принимает к рассмотрению и исследованию только те из представленных доказательств, которые имеют значение для дела, которые

подтверждают, опровергают или ставят под сомнение выводы о наличии или отсутствии обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела.

В соответствии со ст.130 Граждан*** процессуального кодекса Республики Молдова,** судебная инстанция оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, беспристрастном и непосредственном рассмотрении всех имеющихся в деле доказательств в их совокупности и взаимосвязи, руководствуясь законом. Никакие доказательства без их оценки не имеют для судебной инстанции заранее установленной доказательной силы. Судебная инстанция оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также взаимную связь и достаточность для разрешения дела в их совокупности. В результате оценки доказательств судебная инстанция обязана отразить в решении мотивы, по которым одни доказательства приняты судебной инстанцией в качестве средства обоснования своих выводов, а другие отвергнуты ею, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими. Доказательство признается судебной инстанцией достоверным, если в результате его исследования и сопоставления с другими доказательствами установлено, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

Согласно ст.239 Граждан*** процессуального кодекса Республики Молдова,** 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 с ч.(1) ст.240 Граждан*** процессуального кодекса Республики Молдова,** 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.

В соответствии со ст. 6 Граждан*** кодекса Республики Молдова РМ № 1107-XV от 06.06.2002г. (действующего до внесенных изменений от 01.03.2019г.),** гражданский закон не имеет обратной силы. Он не изменяет и не отменяет условий возникновения ранее возникших правоотношений, равно как и условий прекращения ранее прекратившихся правоотношений. Помимо этого, новый закон не изменяет и не отменяет имеющиеся последствия прекратившихся или

существующих правоотношений. Новый закон применяется к правоотношениям, существующим на день его вступления в силу. Со дня вступления в силу нового закона предшествующий ему закон утрачивает силу, за исключением случаев, когда новым законом предусмотрено иное. По договорным правоотношениям, существующим на день вступления в силу нового закона, предшествующий закон продолжает регулировать характер и пределы прав и обязанностей сторон, а также другие последствия договора, за исключением случаев, когда новым законом установлено иное. В ситуациях, предусмотренных частью (4), положения нового закона применяются в отношении способов осуществления прав или исполнения обязанностей, а также их отчуждения, правопреемства, преобразования либо прекращения. Помимо этого, если новым законом не установлено иное, условия сделки, совершенной до вступления в силу нового закона, противоречащие его императивным нормам, не имеют юридической силы со дня вступления в силу нового закона.

Согласно ч.(1) ст.8 Граждан*** кодекса Республики Молдова РМ №1107-XV от 06.06.2002г. (действующего до внесенных изменений от 01.03.2019г.),** Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом, а также из действий физических и юридических лиц, которые, хотя и не предусмотрены законом, но в силу общих начал и смысла граждан***** законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Так, в ходе судебного разбирательство судом было установлено, что Решением суда ***** №1133 от 18 сентября 2000 года, договор купли-продажи в частную собственность дома №***** по ул.*****, г.*****. заключенный между Комратским территориальным агентством по приватизации и управлению государственным имуществом и Соколовой Викторией Алексеевной был признан недействительным (л.д.3).

Решением суда ***** №145 от 10 октября 2000 года было решено возвратить Грушецкому Георгию Ивановичу домостроение его родителей, признав за ним право собственности на домостроение площадью 61.4 кв.м., находящееся в г.*****е. по ул.*****, *****. **(л.д.4).**

Распоряжением примра мун.***** Таушанжи К.П. от 14.06.2002 года №944 за Грушецкий Георгием Ивановичем был закреплен в частную собственность приусадебный участок площадью 0,0648 га по ул.*****, ***** в мун.*****, и было вынесено решение о выдачи Грушецкому Георгию Ивановичу АКТ подтверждающий право

собственности на земельный участок площадью 0,0648 га по адресу мун.*****, ул.*****, *****. **(л.д.5)**

14 июня 2002 года под номером 7794 было зарегистрировано в реестре недвижимого имущества ТКО право собственности на имя Грушецкого Георгия Ивановича на земельный участок и строения, расположенные в мун.*****, ул.*****, ***** под кадастровым номером***** на основании Распоряжения №944 от 14.06.20202 года**. (л.д.6)**

Согласно выписки из Реестра недвижимого имущества ГП Кадастру Гушецкому Г.И. был выдан титул, подтверждающий право собственности на земельный участок с кадастровым номером***** (л.д.7).

Определением суда ***** от 28.12.2005 года решение суда ***** от 10.10.2000 года было отменено **(л.д.8-11)**

Определением суда ***** от 09.01.2007 года также было отменено решение суда ***** от 18.09.2000 года **(л.д.12- 17).**

Определением Высшей Судебной Палаты РМ от 18.03.2010 года кассационная жалоба Грушецкого Г.И. были удовлетворены и было отменено Определение АП Кишинэу от 21.05.2009 года и решение суда ***** от 10.10.2008 года и вынесено новое решение которым требования Грушецкого Г.И. были частично удовлетворены и был установлен факт политических репрессий в отношении Грушецкого Г.И., Терзи И. и Терзи О. Было взыскано из бюджета *****ской района в пользу Грушецкого Г.И., стоимость национализированного недвижимого имущества в сумме 175340 лей, судебные расходы в сумме 1800 лей, а также взысканы 40 000 лей морального вреда. **(л.д.18-23)**

Распоряжением примара мун.***** Анастасов С.И. №319 от 31.07.2017 года Распоряжение №944 от 14.06.2002 года на основании которого Грушецкому Г.И. был выдан Титул на право собственности было отменено, с последующим распоряжением об обращении в суд ***** с иском об аннулировании акта (титула), подтверждающего право собственности Грушецкого Г.И. на приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га по ул.*****, ***** в мун.*****. **(л.д.24)**

Также примэрией мун.***** было направлено в адрес Грушецкий Г.И. письменное обращение №02/1-29-1584 от 29.08.2017 года с просьбой в 15-дневный срок дать согласие на исправление записи в реестре недвижимого имущества путем исключения из реестра недвижимого имущество ********** ТКО регистрацию право собственности Грушецкий Г.И. на приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га по ул. *****, ***** в мун.*****. **(л.д.25)**

На данное письменное обращение от имени Грушецкий Г.И. 05.09.2017 года был ответ с отказом указав что оснований для изменений в Реестре недвижимого имущества ********** ТКО нет. **(л.д.26)**

Как усматривается из материалов дела на момент направление данного обращения примэрией в адрес ответчика и получения письменного ответа от имени Грушецкого Г.И., ответчик был уже умершим, согласно копии свидетельства о смерти 07 февраля 2017 года **(л.д.41)**

Согласно утверждением правопреемника ответчика Пентюхова О. данный ответ был получен примэрией незаконным образом и в связи с чем по мнению правопреемника не может быть принят во внимание и следует считать что истцом не был соблюден досудебный порядок разрешения спора, согласно позиции правопреемника указанной в отзыве.

Однако судебная инстанция отмечает, что ответчик Грушецкий Г.И. являлся жителем мун.Кишинэу и следовательно у примэрии не было никакой информации о том что ответчик является умершим, по этому полученное письмо подписанное от имени ответчика Грушецкий Г.И. не могло вызвать сомнения о его подлинности.

А относительно законности добытых истцом письменных доказательств в виде письменного ответа от 05.09.2017 года, на которых указывает сторона ответчика, судебная инстанция отмечает, что они не правдоподобны.

К тому же суд, отмечает, что в письменном ответе от 05.09.2017 года из содержания следует что данное письмо является ответом на обращение примэрии мун.***** к Грушецкому Г.И. от 29.08.2017 года с выражением отказа на просьбу примэрии. В данном ответе содержится подпись, однако, отсутствует какая-либо информация об авторе данного письма с указанием имени и фамилии.

Исходя из чего судом не было установлено, что сторона истца каким-либо образом недобросовестно пользовалась принадлежащими им процессуальными правами или то что письменные доказательства в виде письменного ответа от 05.07.2017 года, были полученные с нарушением закона, исходя из чего судебная инстанция приходит к выводу о том что данный письменный ответ может служить доказательством по данному гражданскому делу, так как указывает на намерения стороны истца разрешить спор в досудебном порядке и следовательно также может быть положено в основу решения, так как стороной ответчика не было доказано обратное, а всего лишь приведены голословные аргументы.

В соответствии со ст.11 Земельного Кодекса РМ №828 от 25.12.1991 (действующий на момент подачи искового заявления 22.09.2017г.) Органы местного публичного управления бесплатно предоставляют гражданам земли с выдачей документов, удостоверяющих право собственности на них.

Так, согласно ч.(1) ст.28 Закона о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25 февраля 1998 года (действующей на момент регистрации право собственности 14.06.2002г.)

(1) Регистрация прав на объекты недвижимого имущества осуществляется на основании следующих документов:

a) административных актов, принятых уполномоченными органами публичной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим на дату их принятия, а также констатационных справок, выданных в соответствии с положениями Закона о разрешении выполнения строительных работ № 163/2010 согласно процедуре молчаливого согласия;

b) договоров в отношении объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с законодательством, действовавшим на дату их заключения;

b^1) нотариально удостоверенных предварительных договоров и заявлений об осуществлении опциона с подтверждением сообщения выгодоприобретателю;

c) свидетельств о наследовании;

d) решений судебных инстанций; e) протоколов о приобретении недвижимости на аукционе, составленных судебным исполнителем и подтвержденных судебной инстанцией, или протоколов о передаче права собственности на недвижимое имущество, составленных судебным исполнителем;

e^1) протоколов аукциона, актов об изъятии приобретенных на аукционе объектов недвижимого имущества и справок о внесении платы в полном размере, выданных ликвидатором, или актов об изъятии не проданного на аукционе имущества и справок о внесении платы в полном размере, выданных ликвидатором, или актов выделения объектов недвижимого имущества из состава дебиторской массы, составленных управляющим процессом несостоятельности /ликвидатором, и документов, подтверждающих вещное или личное право лица, которое затребовало выделения объекта недвижимого имущества из состава дебиторской массы;

f) документов, удостоверяющих право обладателей земель, и других документов (свидетельств) о правах на объекты недвижимого

имущества, выданных уполномоченными органами публичной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим на дату их выдачи.

Исходя из представленной стороной истца выписки из реестра недвижимого имущества, судом было установлено, что право собственности Грушецкого Г.И. на приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун. ***** ул.*****, ***** к.н.***** возникло на основании титула (акта) удостоверяющего право обладателя земли от 14.06.2002 года, выдан Грушецкому Г.И. на основании распоряжения примара мун. ***** Таушанжи К.П. № 944 от 14.06.2002 года.

Однако, согласно Определения ВСП от 18 марта 2010 года, было установлено что Соколова В. приватизировала жилой дом который является предметом спора в 1994 году, до подачи в иска о возврате недвижимого имущества, следовательно домовладение не может быть возращено Грушецкий Г. и в связи с невозможностью возвратить национализированное имущество Грушецкий Г.И. был согласен на его возмещение путем выплаты компенсации, исходя из чего и было вынесено окончательное решение о выплате Грушецкий Г.И. компенсации в размере 175340 лей согласно стоимости, указанной в оценочной экспертизе от 15.03.2010 года. А в удовлетворении требований Грушецкий Г.И. о признании договора купли продажи и передачи имущества в частную собственность заключенного между Территориальным агентством по приватизации и управлению государственным имуществом и Соколова Викторией Алексеевной 25.11.1994 года и возврата домовладение по ул.*****, ***** в мун.*****, было отказано, так как было установлено что данное домовладение было приватизировано Соколова В.А. на законных основаниях **(л.д.18-23).**

Следовательно Грушецкий Г.И. на основании окончательного судебного решения не был признан собственником имущество расположенного по адресу ул. *****, ***** в мун.*****, так как решением суда было установлено что данное имущество принадлежит на законных основаниях Соколовой В.А. а не Грушецкому Г.И.

В соответствии с ч.(2) ст.123 Гражданского Процессуального Кодекса РМ № 225 от 30.05.2003г. Факты, установленные вступившим в законную силу судебным решением по гражданскому делу, ранее рассмотренному судебной инстанцией общей юрисдикции или специализированной судебной инстанцией, обязательны для судебной инстанции, рассматривающей дело, не доказываются вновь и не

подлежат оспариванию при рассмотрении другого гражданского дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, судебная инстанция отмечает, что вступившим в законную силу судебным решением ВСП от 18.03.2010 года уже было установлено что право собственности на недвижимое имущество расположенного по адресу ул.*****, ***** в мун.***** принадлежит Соколовой В.А., но никак ни Грушецкому Г.И.

Следовательно, учитывая, тот факт, что Грушецкий Г.И. не является собственником имущества, расположенных в мун. *****, ул. *****, ***** так же, как и собственником земельного участка, на котором расположено домовладение.

Согласно ст.315 Гражданского кодекса Республики Молдова РМ №1107-XV от 06.06.2002г. (действующего до внесенных изменений от 01.03.2019г.) Собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения вещью.

(2) Право собственности является непрерывным.

(3) Право собственности может быть ограничено законом или правами третьего лица.

(4) Право собственности включает и свободу лица не пользоваться вещью. Законом может быть установлена обязанность пользования, если неиспользование вещей могло бы противоречить общественным интересам. В этом случае собственник может быть обязан либо использовать вещь сам, либо передать ее в пользование третьим лицам взамен соответствующего встречного исполнения.

(5) Особенности права пользования сельскохозяйственными землями устанавливаются законом.

(6) Собственник обязан заботиться о принадлежащей ему вещи и содержать ее, если законом или договором не предусмотрено иное.

В соответствии с ч.(1), ч.(2) и ч.(4) 316 Гражданского кодекса Республики Молдова РМ №1107-XV от 06.06.2002г. (действующего до внесенных изменений от 01.03.2019г.) Собственность является в соответствии с законом неприкосновенной. Право собственности гарантируется. Никто не может быть принужден уступить свою собственность иначе как в случае общественной необходимости и с получением справедливого и предварительного возмещения. Экспроприация осуществляется в порядке, установленном законом. Возмещения, предусмотренные частями (2) и (3), определяются по согласованию с собственником или, при наличии разногласий, судебным решением. В этом случае решение об изъятии имущества из

собственности лица не может быть исполнено до вступления в законную силу судебного решения.

Таким, образом будучи признанным жертвой политических репрессий Грушецкий Г.И. на основании Определения ВСП от 18.03.2010 года и с его согласия им была получена компенсация в размере 175340 лей, следовательно Грушецкий Г. с его согласия лишился права на домостроение и приусадебный земельный участок.

Исходя из того, что право собственности Грушецкого Г.И. на строения, расположенные в мун.*****, ул.*****, ***** под кадастровыми номерами *****и ***** возникло на основании решений ********** суда от 18.09.2000 года и от 10.10.2000 года, отмененных впоследствии.

Также судебная инстанция отмечает, что в связи тем, что Распоряжение № 944 от 14 июня 2002 года, на основании которого был выдан титул на право собственности Грушецкий Г.И. было отменено Распоряжением примара мун.***** № 319 от 31.07.2017 года, что является основанием.

Также согласно выписки из реестра недвижимого имущества основанием для регистрации право собственности на недвижимое имущество под кадастровыми номерами *****и *****, были указаны решений суда ***** №1133 от 18.09.2001 года и №145 от 10.10.2000 года которые в последствии также были отменены, что влечет и отмену регистрации права собственности Грушецкого Г.И. имущество расположенные по адресу мун.*****, ул.*****,***** исходя из чего следует что подлежит отмене и выданный акт подтверждающий право собственности Грушецкого Г.И. на приусадебный земельный участок.

В соответствии с ч.(3) ст.38 Закона о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25 февраля 1998 года (действующей на момент подачи искового заявления 22.09.2017г.) Ошибки нетехнического характера (ошибочное указание вида права, наименования правообладателя, состава объекта недвижимого имущества, искажение размера долей в общей собственности, координат границ, за исключением случая преобразования координат поворотных точек границ из одной системы координат в другую, и другие ошибки, ущемляющие законные права и интересы правообладателей либо других лиц) исправляются, если каждый правообладатель, интересы которого затрагиваются, дал письменное согласие на внесение изменений, или на основании вступившего в законную силу судебного решения.

Также, согласно ч.(1) ст.504 Гражданского кодекса Республики Молдова РМ №1107-XV от 06.06.2002г. (действующего до внесенных

изменений от 01.03.2019г.) предусматривающей, что если запись в реестре недвижимого имущества не соответствует действительному правовому положению, может быть востребовано исправление записи.

В соответствии с п.с) ч.(1) ст. 505 Гражданского кодекса Республики Молдова РМ №1107-XV от 06.06.2002г. (действующего до внесенных изменений от 01.03.2019г.) любое заинтересованное лицо может требовать исправление табулирования или временной записи, если отпали условия для существования зарегистрированного права либо прекратились последствия сделки, на основании которой произведена запись.

Таким образом, исходя из того, что судом было установлено, что Грушецкий Г.И. на основании окончательного судебного решения больше не является собственником приусадебного земельного участка расположенного по ул. *****, ***** мун.*****, а правопреемник ответчика в ходе всего судебного разбирательства отказывается давать свое согласие на исправление записи в реестре недвижимого имущества путем исключения регистрации её наследодателя Грушецкий Г.И. права собственности на приусадебный земельный участок, судебная инстанция приходит к выводу в обоснованности поданного истцом Примэрии мун.***** иска к Грушецкому Георгию Ивановичу о признании недействительным акта (титула), удостоверяющего право обладателя земли, выданного Примэрией мун.***** 14.06.2002 года на имя Грушецкого Г.И. о передаче ему в частную собственность приусадебного земельного участка площадью 0,0648 га в мун.*****, ул.*****, ***** под жилыми строениями и об исключении из реестра недвижимого имущества ТКО ***** филиала ГП Кадастру регистрации права собственности Грушецкого Г.И. на приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун.*****, ул. *****, *****.

Исходя их вышеизложенного суд пришёл к выводу, что исковое заявление истца Примэрии мун.***** является обоснованным и подлежит удовлетворению в полном объеме, исходя из чего считает необходимым признать недействительным титул удостоверяющего право обладателя земли, выданного Примэрией мун.***** 14.06.2002 года на имя Грушецкого Г.И. о передаче ему в частную собственность приусадебного земельного участка площадью 0,0648 га в мун.*****, ул. *****, ***** под жилыми строениями.

Исключить из реестра недвижимого имущества ТКО ***** – филиала ГП «Кадастру» регистрацию права собственности Грушецкого Георгия на приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун.*****, ул.*****, №*****.

Таким образом исходя из того, что судом удовлетворяется требования истца Примэрии мун ***** о признании недействительным титула удостоверяющего право обладателя земли, выданного Примэрией мун.***** 14.06.2002 года на имя Грушецкого Г.И. о передаче ему в частную собственность приусадебного земельного участка площадью 0,0648 га в мун.*****, ул. *****, ***** под жилыми строениями, данное решение служит основанием для исключения из реестра недвижимого имущества ТКО ***** филиала ГП Кадастру регистрации права собственности Грушецкого Г.И. на приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун.*****, ул. *****, *****.

Согласно п.76 Инструкции Агентства земельных отношений и кадастра № ***** от 22.06.2005г. о регистрации объектов недвижимого имущества и прав на них, если в территориальный кадастровый орган направлено окончательное или окончательное и вступившее в законную силу судебное решение, являющееся основанием для регистрации, изменения или исключения права, то в Реестр недвижимого имущества вносится отметка до подачи правообладателем заявления и внесения платы за регистрацию.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 118,236, 238-241 Гражданского-процессуального кодекса, суд –

р е ш и л:

Исковое заявление Примэрии мун.***** – удовлетворить.

Признать недействительным титул, удостоверяющий право обладателя земли, выданный примэрией мун.***** 14.06.2002 года на имя Грушецкого Георгия Ивановича о передаче ему в частную собственность приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун.*****, ул.*****, №***** под жилыми строениями.

Исключить из реестра недвижимого имущества ТКО ***** – филиала ГП «Кадастру» регистрацию права собственности Грушецкого Георгия на приусадебный земельный участок площадью 0,0648 га в мун.*****, ул.*****, №*****.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке, в Апелляционную Палату Юг, через суд Комрат (центральный офис), в течение 30-ти дней со дня оглашения резолютивной части решения.

Судья суда Комрат
Центральный офис **Гуцу Д.В.**

Președintele ședinței: DENIS GUȚU