PIGD №2-24075314-23-3-09072024
Дело №3-70/2024

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ ЗАКОНА

Резолютивная часть решения оглашена 22 декабря 2025 года в м. Комрат.

Мотивированное решение по делу составлено 25 марта 2026 года в м. Комрат.

Суд Комрат, местонахождение мун. Комрат (Центральный офис)
в составе:
Председательствующего, Судьи, наделенного
полномочиями по рассмотрению
административных исков Храпаков В.Ф.,
секретаря судебного заседания Ангельчева М.,
с участием:
представителя истца, адвоката Чимпоеш В.,
ответчика Кристов И.,
ответчика Кристова А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по административному иску Чолак Ирины Константиновны к Кристова Анне Васильевне, Кристов Ивану Петровичу, Государственному учреждению «Кадастр недвижимого имущества», с третьим лицом, регистратором территориальной кадастровой службы Чадыр-Лунга, Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества» Чорбаджи Степаном:

1. об аннулировании регистрации права собственности Кристова Анны в регистре недвижимого имущества на следующее объекты недвижимого имущества:

- земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;

2. об обязании Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества» внести записи об аннулировании в Регистре недвижимого имущества права собственности Кристова А. на указанные земельные участки и внести записи о праве собственности за Чолак Ириной, IDNP *****, и Чолак Василием, IDNP *****, на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;

- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****,

У С Т А Н О В И Л:

09 июля 2024 года, истец Чолак Ирина Константиновна обратилась в Суд Комрат с административным иском к Кристова Анне Васильевне, Кристов Ивану Петровичу, Государственному учреждению «Кадастр недвижимого имущества», с третьим лицом, регистратором территориальной кадастровой службы Чадыр-Лунга, Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества» Чорбаджи Степаном:

1. об аннулировании регистрации права собственности Кристова Анны в регистре недвижимого имущества на следующее объекты недвижимого имущества:

- земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;

2. об обязании Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества» внести записи об аннулировании в Регистре недвижимого имущества права собственности Кристова А. на указанные земельные участки и внести записи о праве собственности за Чолак Ириной, IDNP *****, и Чолак Василием, IDNP *****, на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****

Фактические и правовые основания административного иска:

Решением суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 8 августа 2022 года, вынесенного по гражданскому делу № 2-225/2019, к.н. 2-19025286-23-03052019 было удовлетворено в полном объеме поданное исковое заявление Чолак Ирины, признан недействительным (ничтожным) договор купли-продажи № ***** от 16 марта 2018 года (*****) земельных участков, заключенный между Кристовым Иваном Петровичем (действующим от имени Чолак Василия) и Кристовой Анной Васильевной, которым были проданы принадлежащие на праве со собственности истице, Чолак Ирине Константиновне и ее покойному ныне супругу Чолак Василию Афанасьевичу земельные участки площадью ***** га с кадастровым номером *****, площадью *****га кадастровый номер *****, площадью *****кадастровый номер *****, площадью *****кадастровый номер *****.

Определением Апелляционной палаты Комрат от 23 августа 2023 года поданные Кристовым Иваном и Кристовой Анной кассационные жалобы на указанное решение были отклонены как необоснованные и решение суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 8 августа 2022 года было оставлено в силе. Указанное решение вступило в законную силу.

С целью регистрации права собственности на указанные земельные участки 14 мая 2024 года истица обратилась в Агентство геодезии, картографии и кадастра РМ Публичного института кадастра недвижимого имущества с заявлением о регистрации своего права собственности.

29 мая 2024 года регистратором Территориальной кадастровой службы Чадыр-Лунга Чорбаджи Степаном в адрес истицы был направлен ответ, которым было отказано в регистрации права собственности на земельные участки.

Указанное решение регистратор аргументировал тем, что в случае, если на основании ничтожной или недействительной сделки приобретено право путем регистрации в предусмотренном законом публичном реестре, а обладатель, в пользу которого зарегистрировано право, не дает согласие на его исключение из реестра, приобретенное право исключается только путем подачи иска о внесении исправлений. Таким образом, исключение из реестра недвижимого имущества записи о праве собственности на земельные участки за Кристовой Анной возможно только с согласия обеих сторон договора или на основании вступившего в законную силу решения судебной инстанции.

С целью получения согласия на регистрацию исправлений в реестре недвижимого имущества 1 июня 2024 года истицей было направлено обращение Кристовой Анне и Кристову Ивану с просьбой в срок до 26 июня 2024 года обратиться в территориальный кадастровый орган в мун.Чадыр-Лунга с заявлением о внесении записи об аннулировании в Регистре недвижимого имущества права собственности за Кристовой Анной на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****,
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****,
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****,
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****.

Однако по состоянию на 3 июля 2024 года Кристова Анна Петровна и Кристов Иван не предоставили ответ на заявление истицы и не обратились в Территориальную кадастровую службу Чадыр-Лунга с заявлением о внесении изменений в регистр недвижимого имущества.

В связи с изложенным, она вынуждена обратиться с настоящим иском в судебную инстанцию.

В соответствии с положениями ч.(1) ст.438 ГК РМ, если регистрация, предварительная регистрация или отметка, внесенная в реестр, не соответствует действительному правовому положению, может быть востребовано их исправление.

Согласно п.b) ч.(1) ст.439 ГК РМ любое заинтересованное лицо может требовать исправления регистрации, если установлена или признана недействительность сделки, на основании которой произведена регистрация, в части установления, передачи или, по обстоятельствам прекращения зарегистрированного или предварительно зарегистрированного права.

Исправление в реестре может быть осуществлено путем соглашения, по заявлению в предусмотренной законом форме обладателя права, подлежащего исключению или изменению, либо, если заявление не подано, вступившим в законную силу судебным решением. Истец не обязан доказывать, что обладатель права, подлежащего исключению или изменению, не подал заявление - ч.(2) ст.439 ГК РМ.

Если зарегистрированное или предварительно зарегистрированное в реестре право должно быть исправлено, его обладатель обязан вместе с согласием в предусмотренной законом форме передать управомоченному лицу для осуществления исправления и необходимые документы; в противном случае заинтересованное лицо может обратиться в судебную инстанцию за постановлением внесения исправлений в реестр. В этом случае решение судебной инстанции заменяет согласие на регистрацию или предварительную регистрацию стороны, которая обязана передать необходимые для исправления документы - ч.(4) ст.439 ГК РМ. При этом иск о внесении исправлений, основанный на положениях пунктов b), c) или d) части (1), не влечет необходимость одновременного обжалования решения регистратора - ч.(6) ст.439 ГК РМ (л.д.2-5).

26 августа 2024 года, Агентством геодезии, картографии и кадастра был подан письменный отзыв на исковое заявление Чолак И., следующего содержания: 23 августа 2024 года Агентство геодезии, картографии и кадастра (далее - АГКК) получило исковое заявление, поданное истцом, и в тот же день приняло к сведению запрос судебной инстанции о представлении отзыва вместе с административным делом.

Модель организации и функционирования АГКК предусмотрена Положением об организации и функционировании Агентства геодезии, картографии и кадастра, утвержденным Постановлением Правительства № 959/2023 (далее — Положение). Тем же постановлением был утвержден Устав Публичного учреждения «Кадастр недвижимого имущества» (далее - Устав).

Согласно пункту 2 Устава АГКК осуществляет от имени государства функции учредителя Публичного учреждения «Кадастр недвижимого имущества».

АГКК уточняет, что осуществление функций учредителя Публичного учреждения «Кадастр недвижимого имущества» не означает осуществления полного контроля над деятельностью данного публичного учреждения и не наделяет АГКК полномочиями проверять, каким образом сотрудники публичного учреждения исполняют свои служебные обязанности.

В Уставе прямо предусмотрены обстоятельства, при которых АГКК, в качестве учредителя, с одной стороны, и Публичное учреждение «Кадастр недвижимого имущества», с другой стороны, координируют и взаимодействуют между собой.

Так, согласно пункту 15 Устава, органами управления Публичного учреждения «Кадастр недвижимого имущества» являются совет (высший коллегиальный орган) и директор (исполнительный орган).

Несмотря на то, что АГКК осуществляет функции учредителя, оно не является частью органов управления данного публичного учреждения, и при отсутствии прямых нормативных положений АГКК не вправе подменять собой органы управления Публичного учреждения «Кадастр недвижимого имущества», поскольку последние являются независимыми в своей деятельности по отношению к учредителю в той мере, в какой Уставом не предусмотрено иное.

Функции, обязанности и полномочия АГКК прямо регламентированы Положением.

Рассмотрение заявлений о регистрации недвижимого имущества и прав на него (включая внесение изменений в реестр недвижимого имущества) относится к функциям, выходящим за пределы компетенции, предоставленной АГКК Положением.

Следовательно, АГКК в пределах своих функциональных полномочий не является компетентным органом для принятия решений по заявлениям, посредством которых истец либо другие физические и юридические лица просят зарегистрировать изменения в реестре недвижимого имущества, а именно: аннулировать право собственности Анны Кристовой на объекты недвижимого имущества и зарегистрировать право собственности на те же объекты на имя истца и Василия Чолак.

Согласно статье 12 части (8) пункту b) Закона о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998 регистратор территориального кадастрового органа принимает решение в установленном порядке о внесении либо изменении записи в реестре недвижимого имущества, либо отказывает во внесении или изменении соответствующей записи.

АГКК обращает внимание на пункт 41[1] Инструкции Агентства земельных отношений и кадастра № 112/2005 о регистрации недвижимого имущества и прав на него, согласно которому решение об отказе в регистрации прав должно содержать сведения о заявителе, документах, представленных для регистрации, ссылку на правовые нормы, на основании которых регистрация невозможна, мотивировку их применения, порядок обжалования решения, фамилию, имя регистратора и его подпись.

Соответственно, при вынесении решения об отказе во внесении изменений в реестр недвижимого имущества по заявлению истца регистратор обязан прямо указать сведения о порядке обжалования данного решения.

Согласно статье 31 части (3) Закона о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998 отказ в удовлетворении заявления по основанию, предусмотренному частью (1) пунктом f), может быть оспорен посредством предъявления иска об исправлении записи.

Отказ по другим основаниям, предусмотренным частью (1), может быть обжалован в судебную инстанцию либо регистратору учреждения по внедрению (Публичного учреждения «Кадастр недвижимого имущества»), а решение последнего может быть обжаловано в судебной инстанции.

Закон прямо определяет компетентный орган, уполномоченный рассматривать жалобы на решение регистратора об отказе в регистрации прав на недвижимое имущество.

Согласно исковому заявлению, после получения решения регистратора об отказе во внесении изменений в реестр недвижимого имущества истец воспользовалась предоставленным законом правом и обжаловала данное решение.

В процессе рассмотрения жалобы истца Публичное учреждение «Кадастр недвижимого имущества» не консультируется с АГКК и не согласовывает с ним меры, которые должны быть приняты для разрешения жалобы, а также не обращается к АГКК за утверждением окончательного проекта решения по жалобе истца.

Решение регистратора территориального кадастрового органа от 29 мая 2024 года было принято исключительно регистратором на основании его собственного внутреннего убеждения, без какого-либо прямого или косвенного участия АГКК.

Как уже отмечалось выше, законом прямо установлен порядок обжалования решения регистратора кадастрового органа, которым было отказано в регистрации прав на недвижимое имущество.

Поскольку АГКК не обладает компетенцией по рассмотрению такой жалобы, оно не участвовало в процессе её рассмотрения и не издавало какого-либо неблагоприятного индивидуального административного акта в отношении истца.

Положения Административного кодекса, касающиеся института предварительного обращения (предварительной жалобы), к настоящему спору не применяются, поскольку специальная правовая норма — Закон о кадастре недвижимого имущества — исключает применение общих норм, содержащихся в Административном кодексе.

Согласно статье 5 части (3) Закона № 100/2017 «О нормативных актах», в случае коллизии между общей и специальной нормами, содержащимися в нормативных актах одного уровня, применяется специальная норма.

Закон о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998 содержит детальные нормы, регулирующие порядок регистрации недвижимого имущества и прав на него, в том числе порядок обжалования решения регистратора об отказе в регистрации прав либо об отказе во внесении изменений в реестр недвижимого имущества.

Следовательно, положения данного закона имеют приоритет перед положениями Административного кодекса, а истец вправе обжаловать решение об отказе исключительно в порядке, предусмотренном Законом о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998.

Положения статьи 31 части (3) Закона о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998 прямо предусматривают, что решение регистратора Публичного учреждения «Кадастр недвижимого имущества», которым рассмотрена жалоба, может быть обжаловано в судебной инстанции.

В связи с этим АГКК сообщает суду, что оспариваемый неблагоприятный индивидуальный административный акт (решение № 11/09с-06/29 от 29.05.2024), которым регистратор отклонил жалобу истца, является индивидуальным административным актом, изданным исключительно Публичным учреждением «Кадастр недвижимого имущества» через регистратора, а АГКК не принимало участия и не имело права участвовать в рассмотрении данной жалобы.

Таким образом, требования искового заявления, посредством которых истец оспаривает отказ регистратора во внесении изменений, предъявлены в отношении индивидуального административного акта публичного учреждения, а не какого-либо административного акта, изданного АГКК.

АГКК никоим образом не нарушило права и законные интересы истца в процессе рассмотрения заявления о внесении изменений в реестр недвижимого имущества.

АГКК отмечает, что Закон о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998 и Инструкция Агентства земельных отношений и кадастра № 112/2005 о регистрации недвижимого имущества и прав на него содержат прямые положения относительно требований, которым должны соответствовать документы, прилагаемые к заявлению о регистрации прав на недвижимое имущество.

Следовательно, любой заявитель, в том числе и истец, обращаясь в кадастровый орган с заявлением о внесении изменений в реестр недвижимого имущества, не обладает абсолютным правом на безусловное удовлетворение своего заявления.

Компетентный кадастровый орган после получения заявления о регистрации изменений вправе проверить, соответствуют ли приложенные документы требованиям законодательства, в том числе составлены ли они в соответствии с правилами, установленными Инструкцией Агентства земельных отношений и кадастра № 112/2005 о регистрации недвижимого имущества и прав на него, а также другими нормативными актами.

Так, согласно статье 28 части (3) Закона о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998 регистратор в пределах, установленных законом, проверяет юридическую силу документов, подтверждающих права и представленных для регистрации.

Следовательно, истец должна понимать, что если в результате проверки комплекта документов, приложенных к её заявлению, регистратор выявит несоответствия, заявление будет отклонено либо возвращено с указанием оснований, послуживших причиной отказа.

АГКК не обладает компетенцией принимать решение относительно обоснованности отказа кадастрового органа в удовлетворении заявления о внесении изменений в реестр недвижимого имущества.

Поскольку оспариваемый индивидуальный административный акт не был отозван, отменён или признан недействительным иным способом, АГКК считает решение кадастрового органа об отказе в удовлетворении заявления истца законным в соответствии со статьёй 139 частью (3) Административного кодекса, согласно которой индивидуальный административный акт остаётся действительным до тех пор, пока он не будет отозван, отменён или аннулирован иным способом либо пока его действие не прекратится вследствие истечения срока или иным образом.

Иными словами, указанная норма устанавливает презумпцию законности индивидуальных административных актов до доказательства обратного.

Кроме того, в соответствии со статьёй 139 частью (4) Административного кодекса индивидуальные административные акты обязательны для соблюдения издавшим их публичным органом, другими публичными органами, их адресатами и третьими лицами.

Таким образом, АГКК обязано соблюдать решение регистратора, которым было отказано в удовлетворении заявления истца, до тех пор, пока это решение порождает юридические последствия и не утратило свою силу одним из способов, предусмотренных статьёй 139 частью (3) Административного кодекса.

В пределах своих функциональных полномочий, установленных Положением, АГКК не вправе давать оценку, с точки зрения законности и обоснованности, индивидуальным административным актам, изданным другими органами и публичными учреждениями.

В адрес АГКК не поступала какая-либо информация, подтверждающая, что решение № 11/09с-06/29 от 29 мая 2024 года было отозвано, отменено или признано недействительным, что позволяет АГКК считать данный акт продолжающим порождать юридические последствия.

Само по себе обжалование решения не означает его отмены, а лишь инициирует судебную процедуру контроля административной деятельности Публичного учреждения «Кадастр недвижимого имущества», завершившейся вынесением данного решения.

Если иное не будет отменено, решение № 11/09с-06/29 от 29 мая 2024 года остается в силе до тех пор, пока суд не вынесет решение по существу дела.

При этом единственным органом, компетентным решать вопрос о законности и обоснованности индивидуального административного акта, является судебная власть.

Утверждения истца, содержащиеся в исковом заявлении, которыми она ссылается на незаконность оспариваемого акта, сами по себе не лишают решение № 11/09с-06/29 от 29 мая 2024 года юридической силы, пока данный акт не будет отменён судебной инстанцией.

АГКК, исходя из своих функциональных полномочий, не уполномочено выражать мнение относительно законности и обоснованности индивидуальных административных актов, изданных другими органами и публичными учреждениями.

Именно на орган, издавший соответствующий акт, возлагается обязанность доказать его законность в случае его оспаривания в компетентном суде.

АГКК обращает внимание на положение статьи 207 части (2) пункта e) Административного кодекса, согласно которому административный иск признаётся недопустимым, если истец не может заявить о нарушении своего права вследствие административной деятельности.

Как уже отмечалось, АГКК не обладает компетенцией рассматривать заявления физических лиц о внесении изменений в реестр недвижимого имущества, поскольку данное полномочие исключительно принадлежит регистратору кадастрового органа.

Кроме того, законом прямо предусмотрен порядок обжалования отказа регистратора в удовлетворении заявления, а именно — путём подачи жалобы регистратору Публичного учреждения «Кадастр недвижимого имущества», а в случае несогласия с его решением — путём обращения в суд.

Таким образом, принимая во внимание, что истец своим иском не может ссылаться на нарушение со стороны АГКК какого-либо права, которое могло бы быть нарушено, просим признать предъявленный иск недопустимым на основании статьи 207 части (2) пункта e) Административного кодекса в той части, в которой требования предъявлены к АГКК.

Кроме того, сообщаем, что АГКК не инициировало никакой процедуры в отношении истца по её заявлению, поданному в кадастровый орган о внесении изменений в реестр недвижимого имущества, в связи с чем никакое административное дело не формировалось.

В контексте изложенного АГКК сообщает суду, что изложенная выше позиция является официальной позицией органа в отношении требований, заявленных истцом в исковом заявлении.

Иными сведениями и информацией, относящимися к настоящему делу, АГКК не располагает.

В связи с этим просим рассмотреть заявление о признании иска недопустимым в той части, которая касается АГКК, в отсутствие представителя АГКК, с последующим уведомлением о принятом судебной инстанцией решении. (л.д.44-45)

18 октября 2024 года, определением Суда Комрат регистратор территориального офиса мун.Чадыр-Лунга Instituția Publica Cadastrul Bunurilor Imobile Чорбаджи Степан, был привлечен в качестве третьего лица к участию в рассмотрении дела №3-70/2024 PIGD 2-24075314-23-3-09072024, по административному иску Чолак Ирины Константиновны к Кристова Анне Васильевне, Кристов Ивану Петровичу, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a Republicii Moldova Instituția Publica Cadastrul Bunurilor Imobile. (л.д. 47-48)

15 ноября 2024 года, третье лицо регистратор территориального офиса мун.Чадыр-Лунга Instituția Publica Cadastrul Bunurilor Imobile Чорбаджи Степан, подал в суд отзыв на исковое заявление Чолак И., следующего содержания.

Истец должен был направить иск только к владельцу, в пользу которого было зарегистрировано право, а не в кадастровый офис, который фактически осуществляет изменение, регистрацию прав в реестре недвижимости на основании представленных доказательств права.

В данном случае, Чолак И. подала иск против Государственного Учреждения недвижимого имущества", а не против собственника, зарегистрированного в Реестре недвижимого имущества, как это предусмотрено нормативно-правовой базой.

В связи с этим, делаем вывод, что иск был предъявлен ненадлежащему ответчику, таким образом, истец должен пересмотреть процессуальный статус,

необоснованно поданный к Государственному Учреждению "Кадастр недвижимого имущества".

В соответствии со ст. 189 ч. (1) Административного кодекса, любое лицо, которое утверждает, что его право было нарушено в результате административной деятельности государственного органа, может подать административный иск,

Согласно ст. 17 Административного кодекса, нарушенным правом является любое право или свобода, установленные законом, которое нарушается административной деятельностью.

В требованиях, предъявленных истцом к Государственному Учреждению «Кадастр недвижимого имущества", не указана конкретная административная деятельность, которую он оспаривает, не указан административный акт, который он оспаривает, а требуется исправление записей в реестре недвижимости, что свидетельствует о том, что истец обратился в суд с настоящим иском, не доказав и не обосновав четко и ясно, какой административной деятельностью Государственное Учреждение "Кадастр недвижимого имущества" нарушило его право.

Согласно положениям ст. 208 ч. 3 Административного кодекса, если предварительный порядок не предусмотрен законом, иск об обязательстве принимается только в том случае, если истец ранее подал в компетентный государственный орган заявление о выдаче административного акта.

Отмечает, что в соответствии с положениями ст. 12 ч. (8) п. б) Закона о кадастре недвижимости, полномочия принимать решение о внесении или изменении записи в реестре недвижимости или отказе во внесении или изменении такой записи в установленном порядке принадлежат регистратору территориального кадастрового органа. Решение об отказе в регистрации права на недвижимое имущество, в соответствии со ст. 33 ч. (3) указанного закона, может быть обжаловано в суде или регистратору Государственного Учреждения «кадастр недвижимого имущества", а решение последнего может быть обжаловано в суде.

Что касается обязательства Государственного Учреждения "Кадастр недвижимого имущества» зарегистрировать право собственности истца, то иск должен быть признан недопустим в соответствии со ст. 17, ст. 207 п. (e), п. (f) Административного кодекса.

В случае, если суд признает иск, поданный истцом, допустимым, просим отклонить его по следующим основаниям.

Процедура исправления содержания регистра регулируется ст. 438 ч. (1) Гражданского к которая предусматривает, что, если регистрация, предварительная регистрация или сделанная в регистре, не соответствуют действительной юридической ситуации, можно ее исправления.

Согласно ст. 439 ч. (2) Гражданского кодекса, исправление в регистре может быть произведено в добровольном порядке, по заявлению владельца права, которое должно быть удалено, или на основании вступившего в законную силу судебного решения.

В этой связи, ссылается также на п. 121 Инструкции о регистрации недвижимости и прав на нее, утвержденной Приказом Агентства земельных отношений и кадастра №112 от 22 июня 2025 года, который предусматривает, что исправление регистрации или предварительной регистрации в Регистре (т.е. удаление или исправление записи) производится только при наличии согласия владельца, к которому относится эта запись, или в отсутствие согласия - на основании вступившего в законную силу судебного решения, которым предписывается исправление записи. Согласие может быть выражено либо заявлением, поданным в территориальный кадастровый орган, либо письменным согласием, данным в присутствии регистратора.

Статья 441 ч. (3) Гражданского кодекса прямо предусматривает, что судебное решение, которым удовлетворяется иск об исправлении, является обязательным для держателя регистратора без привлечения его к участию в процессе.

Таким образом, рассмотрение исков об исправлении записей в регистре относится к компетенции суда общей юрисдикции.

Исходя из изложенных норм права, применительно к иску, поданному истцом, просит отклонить иск как необоснованный в правовом и фактическом отношении.

Также сообщает, что 29.05.2024 г., был направлен ответ Чолак Ирине Константиновны на обращение от 14.05.2024 г. (л.д. 58, 59)

21 ноября 2024 года в Суд Комрат поступили материалы административного дела по заявлению Чолак И. (л.д. 61-91)

Истица Чолак И., будучи извещена в установленном законом порядке о дате, времени и месте проведения судебного заседания, о чем свидетельствуют материалы дела, **на судебное заседание не явилась**, не довела до сведения суда обстоятельства, препятствующие явке в суд, не просила суд об отложении судебного заседания, в связи с чем, руководствуясь ст.218 п.d) Административного кодекса, дело было рассмотрено судом в отсутствие истицы, с участием выбранного ею представителя, адвоката Чимпоеш В.В.

Представитель истца, адвокат Чимпоеш В.В. на судебном заседании просил удовлетворить административный иск по основаниям, указанным в иске, дополнительных доводов не имеет. Отметил, что Чолак Василий – это покойный супруг Чолак Ирины, продавал все не сам Василий, а Кристов Иван по доверенности.

Ответчики Кристов И. и Кристова А. на судебном заседании признали исковые требования истицы, пояснили, что на сегодняшний день все договора аннулированы.

Ответчик, Государственное учреждение «Кадастр недвижимого имущества», будучи надлежащим образом извещен о дате, времени и месте рассмотрения дела, о чем свидетельствуют материалы дела, в судебное заседание не направил своего представителя, в отзыве, направленном суду, просил о рассмотрении дела в отсутствии своего представителя. (л.д. 43-45)

Третье лицо, регистратор территориальной кадастровой службы Чадыр-Лунга Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества» Чорбаджи Степан, будучи надлежаще извещен о дате, времени и месте проведения судебного заседания, о чем свидетельствуют материалы дела, **на судебное заседание не явился**, не довел до сведения суда обстоятельства, препятствующие явке в суд, не просил суд об отложении судебного заседания, в связи с чем, руководствуясь ст.218 п.d) Административного кодекса, дело было рассмотрено судом в отсутствие указанной стороны процесса.

Рассмотрев по существу административный иск Чолак Ирины Константиновны к Кристова Анне Васильевне, Кристов Ивану Петровичу, Государственному учреждению «Кадастр недвижимого имущества»:

1. об аннулировании регистрации права собственности Кристова Анны в регистре недвижимого имущества на следующее объекты недвижимого имущества:

- земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;

2. об обязании Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества» внести записи об аннулировании в Регистре недвижимого имущества права собственности Кристова А. на указанные земельные участки и внести записи о праве собственности за Чолак Ириной, IDNP *****, и Чолак Василием, IDNP *****, на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;

выслушав пояснения представителя истца, ответчиков, исследовав представленные суду доказательства, а также материалы административного дела, **суд пришел к выводу о том, что указанный административный иск является обоснованным, как следствие подлежит удовлетворению, по следующим мотивам.**

Фактические обстоятельства дела:

Решением Суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 8 августа 2022 года, вынесенным по гражданскому делу № 2-225/2019, к.н. 2-19025286-23-03052019 было удовлетворено в полном объеме поданное исковое заявление Чолак Ирины, признан недействительным (ничтожным) договор купли-продажи № ***** от 16 марта 2018 года (*****) земельных участков, заключенный между Кристовым Иваном Петровичем (действующим от имени Чолак Василия) и Кристовой Анной Васильевной, которым были проданы принадлежащие на праве со собственности истице, Чолак Ирине Константиновне и ее покойному ныне супругу Чолак Василию Афанасьевичу земельные участки площадью ***** га с кадастровым номером *****, площадью *****га кадастровый номер *****, площадью *****кадастровый номер *****, площадью *****кадастровый номер *****. (л.д. 8-17)

Определением Апелляционной палаты Комрат от 23 августа 2023 года поданные Кристовым Иваном и Кристовой Анной кассационные жалобы на указанное решение были отклонены как необоснованные и решение суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 8 августа 2022 года было оставлено в силе. Указанное решение вступило в законную силу. (л.д. 18-24)

С целью регистрации права собственности на указанные земельные участки, 14 мая 2024 года истица обратилась в Территориальную кадастровую службу Чадыр-Лунга Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества», с заявлением о регистрации своего права собственности.

29 мая 2024 года регистратором Территориальной кадастровой службы Чадыр-Лунга Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества», Чорбаджи Степаном в адрес истицы был направлен ответ, которым было отказано в регистрации права собственности на земельные участки (л.д. 29).

С целью получения согласия на регистрацию исправлений в реестре недвижимого имущества 1 июня 2024 года истицей было направлено обращение Кристовой Анне и Кристову Ивану с просьбой в срок до 26 июня 2024 года обратиться в территориальный кадастровый орган в мун.Чадыр-Лунга с заявлением о внесении записи об аннулировании в Регистре недвижимого имущества права собственности за Кристовой Анной на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****,
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****,
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****,
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****. (л.д. 30)

Указанное предварительное заявление истицы было получено ответчиками Кристова А. и Кристов И., однако оставлено без ответа (л.д.31).

Применимые нормы права.

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

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

В соответствии со ст.7 Административного кодекса, органом публичной власти признаются любые учрежденные законом или иным нормативным актом организационная структура или орган, действующие в режиме публичной власти в целях реализации общественного интереса.

Согласно положениям ст.8 Административного кодекса, режим публичной власти представляет собой совокупность предусмотренных законом полномочий по реализации задач органов публичной власти, придающих их действиям в отношениях с физическими или юридическими лицами обязательную юридическую силу.

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

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

В соответствии со ст.18 Административного кодекса к сфере общественного интереса относятся правопорядок, демократия, обеспечение прав и свобод лиц, а также их обязанности, удовлетворение социальных нужд, осуществление полномочий органов публичной власти, их надлежащее функционирование в рамках закона.

В соответствии со ст.20 Административного кодекса в случае нарушения вследствие административной деятельности права или свободы,

установленных законом, может подаваться административный иск, решение по которому принимается судебными инстанциями, компетентными осуществлять административное судопроизводство в соответствии с настоящим кодексом.

Согласно ст.39 Административного кодекса, судебный контроль за административной деятельностью гарантируется и не может быть ограничен. Любое лицо, чье право нарушено органом публичной власти в смысле статьи 17 или неудовлетворением заявления в установленный законом срок, может обратиться в компетентную судебную инстанцию.

В соответствии со ст.189 ч.(1) Административного кодекса, любое лицо, считающее свое право нарушенным административной деятельностью органа публичной власти, может предъявить административный иск.

В соответствии со ст.206 ч.(1) п.a), п.c) Административного кодекса, предметом административного иска может быть:

a) полное или частичное аннулирование индивидуального административного акта (иск об оспаривании); …

… c) обязание совершить действие, допустить действие или воздержаться от действия (иск об исполнении обязательства); …

В соответствии со ст.219 ч.(1) и ч.(2) Административного кодекса, судебная инстанция обязана по собственной инициативе исследовать обстоятельства дела на основе всех законно принятых доказательств, не будучи связанной ни сделанными заявлениями, ни ходатайствами об истребовании доказательств со стороны участников.

Судебная инстанция принимает меры для исправления формальных ошибок, уточнения неясных заявлений, подачи нужных заявлений, дополнения неполных фактических данных и дачи всех заявлений необходимых для установления и оценки обстоятельств дела.

Судебная инстанция обращает внимание участников производства на не обсужденные ими фактические и правовые аспекты спора.

В соответствии со ст.224 ч.(1) п.a), п.c) Административного кодекса, рассмотрев административный иск в первой инстанции, судебная инстанция выносит одно из следующих решений:

a) по иску об оспаривании – полностью или частично аннулирует индивидуальный административный акт, а также возможное решение по предварительному заявлению, если они незаконны и ущемляют истца в его правах; …

… c) по иску об исполнении обязательства – обязывает совершить действие, допустить действие или воздержаться от действия в случае обоснованности такого требования истца; …

<u>Оценка судебной инстанции.</u>

Проверив, по собственной инициативе, согласно требованиям ст.207 Административного кодекса, соответствие условиям допустимости административного иска Чолак И., в том числе, через призму соблюдения истцом сроков обжалования административных актов в суд, судебная инстанция, не усматривает при вынесении настоящего решения оснований для признания недопустимым иска Чолак Ирины Константиновны к Кристова Анне Васильевне, Кристов Ивану Петровичу, Государственному учреждению «Кадастр недвижимого имущества».

Как следствие изложенного (отсутствие правовых оснований для признания недопустимым вышеуказанного административного иска), судебная инстанция выносит решение по существу заявленных истцом исковых требований.

Обсуждая обоснованность административного иска Чолак Ирины Константиновны к Кристова Анне Васильевне, Кристов Ивану Петровичу, Государственному учреждению «Кадастр недвижимого имущества», судебная инстанция приходит к следующим выводам.

Как уже выше было указано, решением Суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 8 августа 2022 года, вынесенным по гражданскому делу № 2-225/2019, к.н. 2-19025286-23-03052019 было удовлетворено в полном объеме поданное исковое заявление Чолак Ирины, признан недействительным (ничтожным) договор купли-продажи № ***** от 16 марта 2018 года (*****) земельных участков, заключенный между Кристовым Иваном Петровичем (действующим от имени Чолак Василия) и Кристовой Анной Васильевной, которым были проданы принадлежащие на праве со собственности истице, Чолак Ирине Константиновне и ее покойному ныне супругу Чолак Василию Афанасьевичу земельные участки площадью ***** га с кадастровым номером *****, площадью *****га кадастровый номер *****, площадью *****кадастровый номер *****, площадью *****кадастровый номер ***** (л.д. 8-17).

Определением Апелляционной палаты Комрат от 23 августа 2023 года поданные Кристовым Иваном и Кристовой Анной кассационные жалобы на указанное решение были отклонены как необоснованные и решение суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 8 августа 2022 года было оставлено в силе. Указанное решение вступило в законную силу (л.д.18-24).

Из содержания указанных окончательных и вступивших в законную силу судебных решений, вытекает, что основанием для признания недействительным договора купли-продажи № ***** от 16 марта 2018 года (*****) земельных участков, заключенного между Кристовым Иваном Петровичем (действующим от имени Чолак Василия) и Кристовой Анной Васильевной, послужил именно тот факт, что проданное Кристова А. имущество, включающее следующие земельные участки:

- земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****,
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****,
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****,
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****, являлось общей совместной собственностью супругов, Чолак Ирины и Чолак Василия, и при отчуждении указанного имущества не было получено согласие сособственника указанного имущества, Чолак Ирины.

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

Следовательно, в рассматриваемом случае, суд исходит из того, что вышеуказанные земельные участки и в том числе:

- земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****,
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****,
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****,
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****, являются общей совместной собственностью супругов, Чолак Ирины и Чолак Василия.

Из представленных суду доказательств также вытекает, что на дату вынесения настоящего судебного решения, несмотря на признание судебными инстанциями недействительным договора купли-продажи № ***** от 16 марта 2018 года (*****) земельных участков, заключенного между Кристовым Иваном Петровичем (действующим от имени Чолак Василия) и Кристовой Анной Васильевной, за последней в Регистре недвижимого имущества, на праве частной собственности, без наличия каких-либо законных оснований, продолжают быть зарегистрированы вышеуказанные земельные участки.

14 мая 2024 года истица Чолак И. обратилась в Территориальную кадастровую службу Чадыр-Лунга Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества», с письменным заявлением, которым просила о регистрации своего права собственности на вышеуказанные земельные участки.

Между тем, 29 мая 2024 года регистратором Территориальной кадастровой службы Чадыр-Лунга Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества», Чорбаджи Степаном в адрес истицы был направлен

ответ, которым было отказано в регистрации права собственности на земельные участки, поскольку в соответствии со ст.438 и ст.439 ГК, любое заинтересованное лицо может потребовать исправления регистрации с согласия правообладателя в предусмотренной законом форме, а также необходимых документов для осуществления исправления; в противном случае заинтересованное лицо может обратиться в судебную инстанцию за постановлением внесения исправлений в реестр. В этом случае решения судебной инстанции заменяет согласие на регистрацию или предварительную регистрацию стороны, которая обязана передать необходимые для исправления документы (л.д.29).

В последующем, с целью получения согласия на регистрацию исправлений в реестре недвижимого имущества, 1 июня 2024 года истицей было направлено письменное обращение Кристовой Анне и Кристову Ивану с просьбой в срок до 26 июня 2024 года обратиться в территориальный кадастровый орган в мун.Чадыр-Лунга с заявлением о внесении записи об аннулировании в Регистре недвижимого имущества права собственности за Кристовой Анной на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****,
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****,
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****,
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер ***** (л.д.30).

Указанное предварительное заявление истицы было получено ответчиками Кристова А. и Кристов И., однако оставлено без ответа (л.д.31), из чего, суд делает обоснованный вывод о том, что указанные лица отклонили заявление истца Чолак И.

Между тем, такой отказ Кристова А. и Кристов И. не может являться ограничением права Чолак И. не регистрацию в Реестре недвижимого имущества своего уже подтвержденного в судебном порядке права частной собственности на вышеуказанные земельные участки.

Право частной собственности гарантируется ст.46 Конституции Республики Молдова, а также ст.1 Протокола №1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 04.11.1950 года, ратифицированной Республикой Молдова.

Вследствие изложенного, Чолак И. имеет законное и гарантированное право в судебном порядке быть восстановленной в своих правах на вышеуказанные земельные участки, посредством требования:

1) об аннулировании в Регистре недвижимого имущества записи о регистрации права собственности Кристова Анны на следующие объекты недвижимого имущества:

- на земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;

2) о внесении в Регистр недвижимого имущества записи об аннулировании регистрации права собственности Кристова Анны на следующие объекты недвижимого имущества:

- на земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;

3) о внесении в Регистр недвижимого имущества записи о регистрации за Чолак Ириной, и за своим покойным супругом, Чолак Василием, права общей совместной собственности на следующие земельные участки:

- на земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****, тем более что право собственности Чолак В. на указанные земельные участки уже ранее было зарегистрировано в Реестре недвижимого имущества, до внесения записей о праве собственности на соответствующие земельные участки за Кристова А.

Суд также отмечает и тот факт, что в ходе судебного разбирательства дела, ответчики Кристов И. и Кристова А., признали исковые требования Чолак И. в той части, которая касается аннулирования в Регистре недвижимого имущества записи о регистрации права собственности Кристова Анны на указанные земельные участки и внесения в Регистр недвижимого имущества записи об аннулировании регистрации права собственности Кристова Анны на эти земельные участки.

Таким образом, учитывая изложенное в совокупности, в целях обеспечения восстановления нарушенных прав Чолак И., суд удовлетворяет полностью административный иск Чолак Ирины Константиновны к Кристова Анне Васильевне, Кристов Ивану Петровичу, Государственному учреждению «Кадастр недвижимого имущества», в связи с чем, считает необходимым:

1) аннулировать решение Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества», изданное посредством регистратора территориальной кадастровой службы Чадыр-Лунга Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества» Чорбаджи Степана исх.

№11/09с-06/29 от 29.05.2024 года об отклонении предварительного заявления Чолак Ирины.

2) аннулировать в Регистре недвижимого имущества записи о регистрации права собственности Кристова Анны на следующие объекты недвижимого имущества:

- на земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****.

3) обязать Государственное учреждение «Кадастр недвижимого имущества», посредством территориальной кадастровой службы Чадыр-Лунга, внести в Регистр недвижимого имущества записи об аннулировании регистрации права собственности Кристова Анны на следующие объекты недвижимого имущества:

- на земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****.

4) обязать Государственное учреждение «Кадастр недвижимого имущества», посредством территориальной кадастровой службы Чадыр-Лунга, внести в Регистр недвижимого имущества записи о регистрации за Чолак Ириной, IDNP *****, и за Чолак Василием, IDNP *****, права общей совместной собственности на следующие земельные участки:

- на земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****.

В рассматриваемом случае, разрешая по существу вышеуказанный административный иск Чолак И., суд также руководствуется и положениями ст.201 ч.(1) Административного кодекса, которые устанавливают, что *если в поданном в судебную инстанцию административном иске содержатся неразделимые требования административного и гражданского права, они рассматриваются судебной инстанцией, компетентной рассматривать административные иски*.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст.5, 7, 8, 17, 20, 87-93, 189, 191, 192, 195, 206, 207, 218, 219, 220, 224, 231, 232, 258 Административного кодекса, ст.ст.94, 96, 98, 236 Гражданского процессуального кодекса, суд,

Р Е Ш И Л:

Удовлетворить полностью административный иск Чолак Ирины Константиновны к Кристова Анне Васильевне, Кристов Ивану Петровичу, Государственному учреждению «Кадастр недвижимого имущества»:

1. об аннулировании регистрации права собственности Кристова Анны в регистре недвижимого имущества на следующее объекты недвижимого имущества:

- земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;

2. об обязании Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества» внести записи об аннулировании в Регистре недвижимого имущества права собственности Кристова А. на указанные земельные участки и внести записи о праве собственности за Чолак Ириной, IDNP *****, и Чолак Василием, IDNP *****, на следующие земельные участки:

- земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****.

Аннулировать решение Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества», изданное посредством регистратора территориальной кадастровой службы Чадыр-Лунга Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества» Чорбаджи Степана исх. №11/09с-06/29 от 29.05.2024 года об отклонении предварительного заявления Чолак Ирины.

Аннулировать в Регистре недвижимого имущества записи о регистрации права собственности Кристова Анны на следующие объекты недвижимого имущества:

- на земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****.

Обязать Государственное учреждение «Кадастр недвижимого имущества», посредством территориальной кадастровой службы Чадыр-Лунга, внести в Регистр недвижимого имущества записи об аннулировании регистрации права собственности Кристова Анны на следующие объекты недвижимого имущества:

- на земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;

- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****.

Обязать Государственное учреждение «Кадастр недвижимого имущества», посредством территориальной кадастровой службы Чадыр-Лунга, внести в Регистр недвижимого имущества записи о регистрации за Чолак Ириной, IDNP *****, и за Чолак Василием, IDNP *****, права общей совместной собственности на следующие земельные участки:

- на земельный участок площадью ***** га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****;
- на земельный участок площадью *****га, кадастровый номер *****.

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

Судья Храпаков В.Ф.