Дело № 2-275/2021
PIGD 2-20161091-23-2-11052021

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ ЗАКОНА

Резолютивная часть решения оглашена 17.11.2023 г. мун. Чадыр-Лунга.
Мотивированное решение составлено 11***.2024 г. мун. Чадыр-Лунга.**

Суд *****офис Чадыр-Лунга
в составе:
председательствующего, судьи Рэу С.В.,
секретаря Шиловой С.В.,
с участием:
истца Сары И.,
представителя истцов, адвоката Арнаут А.Д.,
представителя ответчика ВС «MOLDOVA-AGROINDBANK» S.A. Погор И.,
в отсутствии:
истцов Демешко А., Михайлова А., извещенных в установленном законом порядке, не сообщивших причины неявки и не просивших отложить судебное заседание,
ответчика Беженарь Л., извещенного в установленном законом порядке, не сообщившего причины неявки и не просившего отложить судебное заседание,
представителей ответчиков ÎI «SARI VERA», SRL «TEHNOSERV GRUP» извещенных в установленном законом порядке, не сообщивших причины неявки и не просивших отложить судебное заседание,
третьего лица на стороне ответчика, не заявляющего самостоятельные требования, нотариуса Гладыш О., извещенного в установленном законом порядке, не сообщившего причины неявки и не просившего отложить судебное заседание,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску **Сары Ивана, Демешко Алены и Михайлова Андрея к В.С. «Moldova-Agroindbank» S.A. филиал *****, «TEHNOSERV GRUP» S.R.L., Беженару Леониду и ÎI «SARI VERA»** о признании договора купли-продажи №*****от *****года земельного участка под строительство площадью ***** га за кадастровым номером ***** и расположенные на указанном земельном участке коммерческие строения общей площадью

*****кв.м. за кадастровым номером **********, расположенные в мун. *****по ул. ***** недействительным ввиду его ничтожности

У С Т А Н О В И Л:

Аргументы участников процесса:

21 декабря 2020 года истцы обратились в суд *****офис Чадыр-Лунга с вышеуказанным исковым заявлением, которое посредством Интегрированной программы по делопроизводству (PIGD) было распределено судье суда *****офис Чадыр-Лунга Рэу С.В.

Определением от 28 декабря 2020 г. вышеуказанное исковое заявление возвращено истцам, за несоблюдением досудебного порядка разрешения спора.

Определением Апелляционной палаты *****от 03 февраля 2021 года определение суда *****офис Чадыр-Лунга отменено и возвращен вопрос, разрешенный отмененным определением для рассмотрения по существу в тот же суд, в том же составе суда.

Определением суда *****офис Чадыр-Лунга от ***** года вышеуказанное исковое заявление оставлено без движения и истцам предоставлен срок для исправления недостатков.

Определением суда *****офис Чадыр-Лунга от 10 марта 2021 года исковое заявление возвращено истцам, в связи с не устранением недостатков, указанных в определении суда *****от ***** года.

Определением Апелляционной палаты *****от 05 мая 2021 года определение суда *****офис Чадыр-Лунга отменено и возвращен вопрос, разрешенный отмененным определением для рассмотрения по существу в тот же суд, в том же составе суда.

Определением от 19 мая 2021 года суда *****офис Чадыр-Лунга вышеуказанное заявление было принято.

2. Так, истец **в исковом заявлении указывает** (л.д.1-4), что согласно договора купли-продажи №*****от *****года BC «Moldova Agroindbank» SA реализовал «TEHNOSERV GRUP» S.R.L. земельный участок под строительство площадью *****за кадастровым номером ***** и расположенные на указанном земельном участке коммерческие строения общей площадью *****кв.м, за кадастровым номером ********** и жилой дом общей площадью *****кв.м, за кадастровым номером **********. расположенные в мул. *****, по ул. *****.

Земельный участок с расположенными на нём строениями был

реализован за 700 000 (семьсот тысяч) лей.

Ответчик ИП «Сары Вера», арендовав по ул. ***** земельный участок, решением *****ского муниципального Совета *****от *****года получила разрешение на строительство мини-рынка из лёгких конструкций.

После проведения подготовительных работ МП «Сары Вера» выкупила земельные участки решила основное здание мини-рынка построить капитально.

В связи с этим было получено решение *****ского муниципального Совета №*****от *****года о дачи согласия на выкуп земельного участка и на строительство капитального здания мини-рынка ИП «Сары Вера», понимая, что собственных денежных средств на выполнение строительных работ мини-рынка не хватит, были заключены ряд инвестиционных договоров «О долевом участии и кредитовании строительства мини-рынка по ул. ***** мун. *****с физическими лицами с условием, что возврат суммы кредитов будет заменён передачей ИП «Сары Вера» в собственность «Кредиторов» недвижимое имущество-магазины-бутики мини-рынка,

Согласно договора от ***** года Сары Иван *****кредитовал в строительство мини рынка 365 500 лей в обмен на то, что ИП «Сары Вера» передает ему в собственность магазины-бутики общей площадью-63.0 кв.м., площадью *****.

Согласно договора №11 от ***** года «О долевом участии и кредитовании строительства мини рынка но ул. ***** мун. *****Сары Иван *****кредитовал в строительство мини-рынка ещё 870 000 лей в обмен на то, что ИП «Сары Вера» передаст ему в собственность магазины-бутики общей площадью 83.0 кв.м подвальные помещения общей площадью 200 кв.м.

Таким образом, Сары Иван кредитовал в строительство мини-рынка денежных средств на общую сумму 1 235 000 (один миллион двести тридцать пять тысяч) лей в обмен на то, что ИП «Сары Вера» передает в собственность эквивалентно магазины-бутики.

В соответствии с договором ***** года Демешко Алёна кредитовала в строительство мини-рынка 865 000 (восемьсот шестьдесят пять тысяч) лей в обмен на получение в собственность магазины-бутики обшей площадью 108.0 кв.м., и подвальные помещения общей площадью 198 кв.м., что эквивалентно сумме кредита.

Согласно договора ***** года Михайлов Андрей передал ИП «Сары Вера» 80 000 (восемьдесят тысяч) лей взнос за магазин-бутик №5 площадью 12 кв.м.

Согласно договора *№22* ***от*** *14 декабря 2007 года Михайлов Андрей кредитовал в* строительство мини-рынка 4 895 евро по курсу на *****года

эквиваленте 81 208 000 (восемьсот одна тысяча двести восемь тысяч) лей в обмен на то, что ИП «Сары Вера» передает ему в собственность магазины-бутики №5 общ площадью 12 кв.м.

Кроме них истцов, ещё более 20-ти физических лиц приняли участие в кредитовании строительства мини-рынка.

В соответствии со ст. 501 ч. (1) ГК РМ собственность является неприкосновенной.

Согласно положения ст. 1 дополнительного Протокола №1 Европейской конвенции по защите прав человека и основных свобод каждое лицо имеет право беспрепятственно пользоваться своим имуществом. Никто не может быть лишён своего имущества, кроме как в интересах общества, на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права.

В соответствии со ст. 34 ч.(2) Закона №142 от 26 июня 2008 года «Об ипотеке»

Продажа обремененного ипотекой имущества.

2) Продажа обремененного ипотекой имущества ипотечным кредитором должна осуществляться без необоснованных промедлений, на приемлемых условиях и по разумной коммерческой цене, с учетом интересов ипотечною должника.

ИП «Сары Вера» отстраивала мини-рынок не на свои средства, а на средства кредиторов, которые оформлялись в виде кредитных договоров с правом кредиторов получения части мини-рынка на право собственности соразмерно вложенных денежных в строительство мини-рынка.

Строительство мини-рынка согласно оценка лицензионного оценщика составляло 12 050 615 лей.

В соответствии со ст. ст. 75; 76 Закона «О залоге», залогодержатель при осуществлении залоговых прав, обязан учесть наличие дополнительных кредиторов, их интересы и продать заложенное имущество с учётом интересов дополнительных кредиторов по разумной коммерческой цене с учетом интересов залогодателя.

Согласно ст. 34 ч. (2) Закона об ипотеке, продажа обремененного ипотекой имущество ипотечным кредитором должна осуществляться на приемлемых условиях и разумной коммерческой цене, с учётом интересов ипотечного должника.

Согласно статье 334 ч. (1) и (2) ГК РМ недействительность сделки, противоречащей закону, основам правопорядка или нравственности

(1) Сделка или ее условие, явно противоречащие основам правопорядка или нравственности, являются ничтожными.

(2) Сделка или ее условие, противоречащие императивным правовым

положениям, являются ничтожными или оспоримыми, если эта санкция прямо предусмотрена нарушенным правовым положением (явная недействительность).

Указанная норма закона устанавливает принцип, согласно которому, сделка, устанавливает принцип, согласно которому сделка, противоречащая основам правопорядка и нравственности, и является по общему правилу ***ничтожной*** и определяет последствия подобных сделок.

Следует отметать, что действующее законодательство не содержит конкретного определения терминов «основы правопорядка» и «нравственность».

Однако, под основами правопорядка следует понимать основополагающие нормы относительно общественного, экономического социального устройства общества, а также нормы, направленные на защиту прав и свобод граждан.

Нравственность — это сложившиеся преставления о добре и зле, о правильном поведении и т.п.

Таким образом, отнесение каждого конкретного случая и нарушению основ правопорядка или нравственности находится в компетенции соответствующего судебного органа.

Согласно ст. 328 ГК РМ - требование о признании ничтожности сделки может быть предъявлено любым лицом, имеющим возникший и сохраняющийся интерес

Судебная инстанция ссылается на ничтожность сделки, по собственной инициативе

Договором купли-продажи, ипотечного имущества от ***** гола был нарушен Закон 449 от 30.07.2001 года «О залоге».

Согласно статьи 75 ч.(2) указанного закона, «Залогодержатель» продает заложенное имущество по разумной коммерческой цене с учётом интересов ипотечного должника.

Разумная коммерческая цена ипотечного имущества мини-рынка на момент его реализации составляла *12 816 818(двенадцать миллионов восемьсот шестнадцать тысяч восемьсот восемнадцать) лей,* а реализовано было ипотечное имущество за 700 000 (семьсот тысяч) лей.

Extras на «TEHNOSERV GRUP» S.R.L.; ИП «Сары Вера» и ВС „Moldova Agroindbank - SA регистрационная палата РМ физическим лицам не выдают.

17 июня 2021 года через отдел учёта и процессуального документирования суда *****офис Чадыр-Лунга от представителя ответчика B.C. «MAIB» S.A. Беженарь Л. поступил **отзыв на исковое заявление**, в котором указано, что исковым заявлением Сары Иван, Демешко Алена и

Михайлов Андрей просили суд *****, офис Чадыр-Лунга признать ничтожным договор купли-продажи от *****., заключенный банком BC “MAIB” SA, от имени Î.I. “Sarî Vera” и S.C. “Tehnoserv Grup” S.R.L.

В качестве правового основания истцы привели положения ст. 328, 334, 501, 764, 765 ГК, ст. 75, 76 Закона о залоге и ч. (2) ст. 34 Закона об ипотеке.

В качестве фактического основания истцы привели тот факт, что договор купли-продажи от *****. нарушает положения Закона о залоге.

BC “MAIB” SA считает, что суду следует отклонить иск как необоснованный.

В обоснование искового заявления истцы указали, что *****г., *****г. и *****г. Сары Иван, Демешко Алена и соответственно Михайлов Андрей заключили с Î.I. “Sarî Vera” договора инвестирования в строительство рынка в мун. *****, ул. ***** и на основании ч. (1) ст. 501 ГК (после переопубликования) претендуют на то, что собственность, в условиях закона, является неприкосновенной.

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

Согласно ч. (1) ст. 328 ГПК, требование о признании ничтожности сделки может быть предъявлено как путем подачи иска, так и путем выдвижения возражения любым лицом, имеющим возникший и сохраняющийся интерес.

Имея ввиду вышеуказанные положения, под «любым заинтересованным лицом» не подразумевается, что любой человек имеет какой-либо интерес в признании ничтожности. Интерес должен соответствовать определенным условиям, а именно:

- быть признанным законом; нельзя привести интерес, противоречащий закону, общественному порядку или нравственности;

- быть связанным с причиной ничтожности;

- быть возникшим и сохраняющимся; не может быть основанием признания ничтожности будущий, вероятный, недостоверный интерес или интерес, который исчерпал себя на момент указания ничтожности.

Согласно п. 5.1. договоров инвестирования в строительство рынка в мун. *****, ул. *****, заключенных между Î.I. “Sarî Vera”, Сары Иваном и Демешко Аленой, крайним сроком договоров является *****.

Таким образом, Сары Иван и Демешко Алена **не могут требовать** признания недействительности договора купли-продажи от *****г., так как у них нет возникшего и сохраняющегося интереса по причине того, что с *****г. не предприняли действий (нотариальное заверение, удостоверение в реестре недвижимого имущества договоров инвестирования) в целях

реализации предполагаемого своего права, а указание положений ст. 1 дополнительного соглашения к Конвенции по правам и основным свободам человека, является необоснованным.

Также, ни Михайлов Андрей **не имеет оснований** требовать признания недействительным договора купли-продажи от *****., так как и у него нет возникшего и сохраняющегося интереса по причине того, что нотариально не заверил и не отметил в реестре недвижимого имущество договор инвестирования, на который ссылается.

Ссылка истцов на положения ст. 75, 76 Закона о залоге и ч. (2) ст. 34 Закона об ипотеке, **не может являться основанием** для удовлетворения их требований, так как **01.03.2019г.** Закон о залоге и Закон об ипотеке **были отменены,** а договор купли-продажи был заключен *****.

Согласно ч. (2) ст. 765 ГК, в соответствии с условиями, предусмотренными частью (1), то, что можно было добиться большей цены, если бы продажа была произведена в другое время или иным способом, чем тот, который избрал кредитор, **не является основанием для признания продажи коммерчески неразумной.**

Согласно кредитного договора ***** от *****., Î.I. “Sarî Vera” получил от BC “MAIB” SA кредит в сумме 950 000,00 леев с крайним сроком погашения 10.12.2010г.

Согласно кредитного договора***** от *****., Î.I. “Sarî Vera” получил от BC “MAIB” SA кредит в сумме 350 000,00 леев с крайним сроком погашения 10.12.2010г.

Согласно кредитного договора ***** от *****., Î.I. “Sarî Vera” получил от BC “MAIB” SA кредит в сумме 650 000,00 леев с крайним сроком погашения 10.12.2010г.

Согласно кредитного договора ***** от 18.10.2007г., Î.I. “Sarî Vera” получил от BC “MAIB” SA кредит в сумме 700 000,00 леев с крайним сроком погашения 10.10.2013г.

В целях обеспечения погашения полученных кредитов и оплаты процентов, начисленных за их использование, Î.I. “Sarî Vera” заложил банку, согласно договору ипотеки ***** ***** от *****., в редакции дополнительных соглашений к нему ***** от *****., **********., **********., ***** и *****., недвижимое имущество, расположенное по адресу ул. *****, г. *****, *****, зарегистрированное в реестре недвижимого имущества с кадастровыми № *****, ********** и **********, **оцененное сторонами на общую сумму 1 870 000,00 леев.**

В связи с несоблюдением предприятием Î.I. “Sarî Vera” обязательств по оплате кредитов и начисленных процентов, заявлением от *****г. BC

“MAIB” SA просил суд передать во владение банка недвижимое имущество, обремененное ипотекой, для принудительной продажи.

Решением суда *****№ 2e-41/11 от **20.12.2013г.,** вышеупомянутое недвижимое имущество было передано банку для принудительной продажи.

Определением АП Кахул № 05-2ae-1615-24122015 от **19.04.2016г.** были отклонены апелляционные жалобы, поданные Î.I. “Sarî Vera” и Сары Иваном и было оставлено без изменений вышеупомянутое решение.

Определением ВСП № 2rac-491/16 от **07.12.2016г.** были отклонены кассационные жалобы, поданные Î.I. “Sarî Vera” и Сары Иваном.

Протоколом ********** от *****г. судебный исполнитель Змеу Николай передал во владение банка недвижимое имущество, расположенное по адресу ул. *****, г. *****, *****, зарегистрированное в реестре недвижимого имущества с кадастровыми № *****, ********** и был установлен тот факт, что постройка, зарегистрированная с кадастровым № ********** **была снесена**.

Отмечаю тот факт, что на протяжении 2009-2017гг., недвижимое имущество, расположенное по адресу ул. *****, г. *****, *****, зарегистрированное в реестре недвижимого имущества с кадастровыми № *****, **********, находилось в постепенной деградации, так как ипотечный должник не соблюдал свои обязательства, предусмотренные в договоре ипотеки ***** ***** от *****. об обеспечении целостности недвижимого имущества, обремененного ипотекой.

После получения во владение недвижимого имущества, упомянутого в протоколе ********** от *****г., банк инициировал процедуру его использования, а этот факт продемонстрирован приложенными документами (протокола ССВ, объявления в средствах масс-медиа).

Договором купли-продажи от *****., в редакции дополнительного соглашения ***** от *****., ВС “MAIB” SA продал, от имени Î.I. “Sarî Vera” недвижимое имущество, расположенное по адресу ул. *****, г. *****, *****, зарегистрированное в реестре недвижимого имущества с кадастровыми № *****, **********.

Таким образом, как следует из вышеизложенного, ВС “MAIB” SA соблюдал положения ст. 764, 765 ГК, а Î.I. “Sarî Vera”, ипотечный должник, который является единственным, кто мог возражать против использования недвижимого имущества, обремененного ипотекой, путем погашения задолженности перед банком, не обжаловал упомянутый договор купли-продажи.

Довод истцов о предполагаемой стоимости (12 816 818 леев) недвижимого имущества, обремененного ипотекой, с момента реализации, **не доказан и не может являться основанием** для удовлетворения выдвинутых

требований, так как простой факт, что можно было получить большую цену если бы продажа имела место в другой момент или иным способом, чем тот который был выбран кредитором, **не является основанием для признания продажи коммерчески неразумной** (ч. (2) ст. 765 ГК).

Исходя из вышеизложенного, ВС “MAIB” SA просит суд *****, офис Чадыр-Лунга отклонить исковое заявление, поданное Сары Иваном, Демешко Аленой и Михайловым Андреем, как необоснованное.

Истец Сары И., в судебном заседании пояснил, что исковые требования поддерживает в полном объеме и просит их удовлетворить.

Представитель истцов, адвокат Арнаут А.Д., в судебном заседании пояснил, что исковые требования поддерживает в полном объеме и просит их удовлетворить.

Также в письменной речи указал, что фактические обстоятельства данного дела, которое рассматривается на данный момент в суде *****офис Чадыр-Лунга таковы:

Ответчик ИП «Сары Вера», арендовав по ул. ***** земельный участок, решением *****ского муниципального Совета *****от *****года получила разрешение на строительство мини-рынка из лёгких конструкций.

После проведения подготовительных работ ИП «Сары Вера» выкупила земельные участки и решила основное здание мини-рынка построить капитально.

В связи с этим было получено решение *****ского муниципального Совета №*****от *****года о дачи согласия на выкуп земельного участка и на строительства капитального здания мини-рынка ИП «Сары Вера», понимая что собственных денежных средств на выполнение строительных работ мини-рынка не хватит, были заключены ряд инвестиционных договоров «О долевом участии и кредитовании строительства мини-рынка по ул. ***** мун *****с физическими лицами с условием, что возврат суммы кредитов будет заменён передачей ИП «Сары Вера» в собственность «Кредиторов» недвижимое имущество -магазины-бутики мини рынка.

Согласно договора от ***** года Сары Иван *****кредитовал в строительства мини-рынка 365500 лей в обмен на то, что ИП «Сары Вера» передает ему в собственность магазины-бутики общей площадью -*****-площадью *****.

Согласно договора №11 от ***** года «О долевом участии и кредитовании строительства мини рынка по ул. ***** мун *****Сары Иван кредитовал в строительства мини рынка ещё 870 000 лей в обмен на то, что ИП «Сары Вера» передает ему в собственность магазины-бутики общей площадью-83.0 кв.м. и подвальные помещения общей площадью 200 кв.м.

Таким образом, Сары Иван кредитовал в строительство мини-рынка

денежных средств на общую сумму 1 235000(один миллион двести тридцать пять тысяч) лей в обмен на то, что ИП «Сары Вера» передает ему в собственность эквивалентно магазины-бутики.

В соответствии с договором ***** года Демешко Алёна кредитовала в строительства мини рынка 865 000 (восемьсот шестьдесят пять тысяч) лей в обмен на получение в собственность магазины-бутики общей площадью 108.0 кв.м, и подвальные помещения общей площадью 198 кв.м, что эквивалентно сумме кредита.

Согласно договора ***** года, Михайлов Андрей передал ИП «Сары Вера» 80 000(восемьдесят тысяч) лей взнос за магазин-бутик №5 площадью 12 кв.м.

Согласно договора ***** года Михайлов Андрей кредитовал в строительства мини-рынка 4 895 Евро по курсу на *****года эквивалентно 81208 000 (восемьсот одна тысяча двести восемь тысяч)лей в обмен на то что ИП «Capta Вера» передает ему в собственность магазины №5 общей площадью 12 кв.м.

Таким образом, истцы кредитовали в строительство мини-рынка денежных средств на общую сумму 2 308 000 (два миллиона триста восемь тысяч) лей, кроме истцов, еще более 20-ти физических лиц кредитовали в строительства мини-рынка огромные денежные средства, заключив с ИП «Сары Вера» договора кредитования.

Залогодержатель, ответчик Коммерческий Банк ВС «Moldova Agroindbanc» предоставил среднесрочные кредиты через филиал *****ВС «Moldova Agroindbanc» и ИП «Сары Вера» кредит на общую сумму 2 650 000 (два миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) лей.

Таким образом, в строительство мини-рынка были вложены денежные средства на общую сумму 4 958 000 (четыре миллиона девятьсот пятьдесят восемь тысяч) лей.

2 650 000лей-по договору кредита ИП «Сары Вера»

2 308 000-вклады истцов по кредитным договорам в строительство мини-рынка.

Вышеуказанная сумма, которая была вложена в строительство мини-рынка без учёта остальных вкладчиков, которые вложили свои денежные средства в строительство мини-рынка.

В процессе строительства мини-рынка между ВС «Moldova Agroindbanc» и ИП «Сары Вера» были заключены ряд дополнительных соглашений к договору залога (ипотеки S06 nr. 131 «Б» от *****года).

Согласно Дополнительного соглашения ***** года к вышеуказанному договору: «Договаривающиеся стороны согласились, что залоговая цена незавершённого объекта недвижимого имущества мини-рынка, согласно

оценке сторон на основе настоящего соглашения составляет 938 000 (девятьсот тридцать восемь тысяч) лей.

Согласно Дополнительного соглашения ***** года стороны установили залоговую цену мини-рынка 1 604 600 (один миллион шестьсот четыре тысяч шестьсот) лей.

Согласно Дополнительного соглашения ***** года стороны установили залоговую цену мини- рынка 1 470 600 (один миллион четыреста семьдесят тысяч шестьсот) лей.

Согласно Дополнительного соглашения ***** года стороны установили залоговую цену мини-рынка 1 870 800 (один миллион восемьсот семьдесят восемьсот) лей.

Строительства согласно оценке лицензионного оценщика, составляет 12 050 615 (двенадцать миллионов пятьдесят) лей.

Согласно договора купли-продажи №*****от ***** года земельного участка под строительства площадью *****и коммерческое строение общей площадью *****кв.м стороны согласились, что цена объекта мини-рынка с земельным участком стоит 700 (семьсот тысяч) лей непонятно из каких критериев, либо экспертной оценки, чтобы 12-ти миллионный объект продать за 700 (семьсот тысяч)лей.

Он может предположить, что такая цена очень устраивала покупателя. Чем ниже цена реализуемого объекта, тем выгоднее покупателю.

Однако, выслушав представителя ответчика ВС «Moldova Agroindbanc» у него лично вызывает недоумение позиция ответчика ВС «Moldova Agroindbanc», который вышеуказанным договором причинил огромный ущерб Банку, не возместив Банку многомиллионный кредит ИП «Сары Вера».

Тогда как, вырученная сумма от продажи погашает лишь 20% долг по кредиту ИП «Сары Вера».

Позиция ВС «Moldova Agroindbanc» в конкретном случае должна быть в его-же интересах, а именно: «Позиция ответчика ВС «Moldova Agroindbanc» в процессе судебного разбирательства в его же интересах аннулировать невыгодный для себя договор купли-продажи мини-рынка, чтобы реализовать по более выгодной для себя цене.

Однако, возникает вопрос: «Почему Банк согласился продать мини-рынок по такой невыгодной низкой цене для себя?

В конкретном случае напрашивается один ответ, а именно: «У кого-то из
Руководства Банка была личная заинтересованность».

Более конкретный ответ может появится после аннулирования такого договора ввиду его ничтожности.

Применимое законодательство, к рассмотрению данного спора, которое было нарушено сторонами договора купли продажи мини-рынка.

В соответствии со ст. 1122 ч.(1) ***(2)*** и (3) ГК РМ недостатки правового характера

(1) Продавец обязан передать вещь без недостатков правового характера.

(2) Вещь считается не имеющей недостатков правового характера, если при передаче рисков она свободна от прав или обоснованных притязаний третьих лиц на нее.

(3) К недостаткам правового характера приравнивается наличие в публичном реестре в отношении соответствующей вещи регистрации, предварительной регистрации или отметки, подлежащей исправлению в соответствии со статьями 439 или 442. Продавец обязан обеспечить их исключение из публичного реестра за свой счет.

В конкретном случае, были нарушены права третьих лиц кредиторов мини-рынка.

В соответствии со ст. 34 ч.(2) Закона №142 от 26 июня 2008 года «Об ипотеке»

Продажа обремененного ипотекой имущества

(2) Продажа обремененного ипотекой имущества ипотечным кредитором должна осуществляться без необоснованных промедлений, на приемлемых условиях и по разумной коммерческой цене, с учетом интересов ипотечного должника.

Строительство мини-рынка согласно оценки лицензионного оценщика составляло 12 050 615лей.

В соответствии со ст. 75;76 Закона «О залоге», залогодержатель при осуществлении залоговых прав, обязан учесть наличие дополнительных кредиторов, их интересы и продать заложенное имущество с учётом интересов дополнительных кредиторов по разумной коммерческой цене с учётом интересов залогодателя.

Согласно ст.34 ч.(2) Продажа обремененного ипотекой имущества ипотечным кредитором должна осуществляться без необоснованных промедлений, на приемлемых условиях и по разумной коммерческой цене, с учетом интересов ипотечного должника.

Согласно ст. 334 ч,(1) и(2) ГК РМ Недействительность сделки, противоречащей закону, основам правопорядка или нравственности

(1) Сделка или ее условие, явно противоречащие основам правопорядка или нравственности, являются ничтожными.

(2) Сделка или ее условие, противоречащие императивным правовым положениям, являются ничтожными или оспоримыми, если эта санкция

прямо предусмотрена нарушенным правовым положением (явная недействительность).

Указанная норма закона устанавливает принцип, согласно которому, сделка, устанавливает принцип, согласно которому сделка, противоречащая основам правопорядка и нравственности, является по общему правилу ***ничтожной*** и определяет последствия подобных сделок.

Следует отметить, что действующее законодательство не содержит конкретного определения терминов «Основы правопорядка» и «нравственности».

Однако, под основами правопорядка следует понимать основополагающие нормы относительно общественного, экономического и социального устройства общества, а также нормы, направленные на защиту прав и свобод граждан.

Нравственность — это сложившиеся преставления о добре и зле, о правильном поведении и т.п.

Таким образом, отнесение каждого конкретного случая и нарушению основ правопорядка или нравственности находится в компетенции соответствующего судебного органа.

Согласно ст. 328 ГК РМ - Требование о признании ничтожности сделки может быть предъявлено, как путем подачи иска, так и путем выдвижения возражения любым лицом, имеющим возникший и сохраняющийся интерес.

Судебная инстанция ссылается на ничтожность сделки по собственной инициативе.

Договором купли-продажи ипотечного имущества от ***** года был нарушен Закон 449 от 30.07.2001 года «О залоге».

Согласно статьи 75 ч. (2) указанного закона, залогодержатель продает заложенное имущество без необоснованной задержки по разумной коммерческой цене с учётом интересов ипотечного должника.

Разумная коммерческая цена ипотечного имущества мини-рынка на момент его реализации составляло 12 816 818 (двенадцать миллионов восемьсот шестнадцать тысяч восемьсот восемнадцать) леев, а реализовано было ипотечное имущество за 700 000 (семьсот тысяч) лей.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст.328;334; 764 ч. (2) 765 ГК РМ ПРОСИТ: исковое заявление-удовлетворить. Аннулировать договор купли-продажи №*****от *****года как сделку, противоречащую закону, основам правопорядка и нравственности. Исключить из Реестра недвижимого имущества запись о регистрации права собственности на недвижимое имущества за «Tehnoserv Grup» SRL согласно договора купли-продажи земельного участка площадью *****с кадастровым номером *****; строения общей площадью *****кв.м, с кадастровым

номером **********,домовладение площадью 33 кв.м с кадастровым номером **********.

Представитель ответчика BC «MOLDOVA-AGROINDBANK» S.A. Погор И., в судебном заседании пояснил, что иск не признают, свои доводы они указали в их отзыве от 14.06.2021 г. с приложенными к отзыву документами. Считают иск необоснованным и просят его отклонить.

Также в письменных прениях указал, что исковым заявлением Сары Иван, Демешко Алена и Михайлов Андрей просили суд *****, офис Чадыр-Лунга признать ничтожным договор купли-продажи от *****г., заключенный банком BC “MAIB” SA, от имени Î.I. “Sarî Vera” и S.C. “Tehnoserv Grup” S.R.L.

В качестве правового основания истцы привели положения ст. 328, 334, 501, 764, 765 ГК, ст. 75, 76 Закона о залоге и ч. (2) ст. 34 Закона об ипотеке.

В качестве фактического основания истцы привели тот факт, что договор купли-продажи от *****г. нарушает положения Закона о залоге.

BC “MAIB” SA считает, что суду следует отклонить иск как необоснованный.

В обоснование искового заявления истцы указали, что *****г., *****г. и *****г. Сары Иван, Демешко Алена и соответственно Михайлов Андрей заключили с Î.I. “Sarî Vera” договора инвестирования в строительство рынка в мун. *****, ул. ***** и на основании ч. (1) ст. 501 ГК (после переопубликования) претендуют на то, что собственность, в условиях закона, является неприкосновенной.

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

Согласно ч. (1) ст. 328 ГПК, требование о признании ничтожности сделки может быть предъявлено как путем подачи иска, так и путем выдвижения возражения любым лицом, имеющим возникший и сохраняющийся интерес.

Имея ввиду вышеуказанные положения, под «любым заинтересованным лицом» не подразумевается, что любой человек имеет какой-либо интерес в признании ничтожности. Интерес должен соответствовать определенным условиям, а именно:

- быть признанным законом; нельзя привести интерес, противоречащий закону, общественному порядку или нравственности;

- быть связанным с причиной ничтожности;

- быть возникшим и сохраняющимся; не может быть основанием признания ничтожности будущий, вероятный, недостоверный интерес или интерес, который исчерпал себя на момент указания ничтожности.

Согласно п. 5.1. договоров инвестирования в строительство рынка в мун. *****, ул. *****, заключенных между Î.I. “Sarî Vera”, Сары Иваном и Демешко Аленой, крайним сроком договоров является *****г.

Таким образом, Сары Иван и Демешко Алена **не могут требовать** признания ничтожности договора купли-продажи от *****., так как у них нет возникшего и сохраняющегося интереса по причине того, что с *****г. не предприняли действий (нотариальное заверение, удостоверение в реестре недвижимого имущества договоров инвестирования) в целях реализации предполагаемого своего права, а указание положений ст. 1 дополнительного соглашения к Конвенции по правам и основным свободам человека, является необоснованным.

Также, ни Михайлов Андрей **не имеет оснований** требовать признания ничтожным договора купли-продажи от *****г., так как и у него нет возникшего и сохраняющегося интереса по причине того, что нотариально не заверил и не отметил в реестре недвижимого имущество договор инвестирования, на который ссылается.

Ссылка истцов на положения ст. 75, 76 Закона о залоге и ч. (2) ст. 34 Закона об ипотеке, **не может являться основанием** для удовлетворения их требований, так как **01.03.2019 г.** Закон о залоге и Закон об ипотеке **были отменены,** а договор купли-продажи был заключен *****г.

Согласно ч. (2) ст. 765 ГК, в соответствии с условиями, предусмотренными частью (1), то, что можно было добиться большей цены, если бы продажа была произведена в другое время или иным способом, чем тот, который избрал кредитор, **не является основанием для признания продажи коммерчески неразумной.**

Согласно кредитного договора ***** от *****., Î.I. “Sarî Vera” получил от BC “MAIB” SA кредит в сумме 950 000,00 леев с крайним сроком погашения 10.12.2010г.

Согласно кредитного договора***** от *****., Î.I. “Sarî Vera” получил от BC “MAIB” SA кредит в сумме 350 000,00 леев с крайним сроком погашения 10.12.2010г.

Согласно кредитного договора ***** от *****., Î.I. “Sarî Vera” получил от BC “MAIB” SA кредит в сумме 650 000,00 леев с крайним сроком погашения 10.12.2010г.

Согласно кредитного договора ***** от 18.10.2007г., Î.I. “Sarî Vera” получил от BC “MAIB” SA кредит в сумме 700 000,00 леев с крайним сроком погашения 10.10.2013г.

В целях обеспечения погашения полученных кредитов и оплаты процентов, начисленных за их использование, Î.I. “Sarî Vera” заложил банку, согласно договору ипотеки ***** ***** от *****., в редакции

дополнительных соглашений к нему ***** от *****., **********., **********., ***** и *****., недвижимое имущество, расположенное по адресу ул. *****, г. *****, *****, зарегистрированное в реестре недвижимого имущества с кадастровыми № *****, ********** и **********, **оцененное сторонами на общую сумму 1 870 000,00 леев.**

В связи с несоблюдением предприятием Î.I. "Sarî Vera" обязательств по оплате кредитов и начисленных процентов, заявлением от **20*****.2009г.** BC "MAIB" SA просил суд передать во владение банка недвижимое имущество, обремененное ипотекой, для принудительной продажи.

Решением суда *****№ 2e-41/11 от **20.12.2013г.,** вышеупомянутое недвижимое имущество было передано банку для принудительной продажи.

Определением АП Кахул № 05-2ae-1615-24122015 от **19.04.2016г.** были отклонены апелляционные жалобы, поданные Î.I. "Sarî Vera" и Сары Иваном и было оставлено без изменений вышеупомянутое решение.

Определением ВСП № 2rac-491/16 от **07.12.2016г.** были отклонены кассационные жалобы, поданные Î.I. "Sarî Vera" и Сары Иваном.

Протоколом ********** от *****г. судебный исполнитель Змеу Николай передал во владение банка недвижимое имущество, расположенное по адресу ул. *****, г. *****, *****, зарегистрированное в реестре недвижимого имущества с кадастровыми № *****, ********** и был установлен тот факт, что постройка, зарегистрированная с кадастровым № ********** **была снесена**.

Отмечает тот факт, что на протяжении 2009-2017гг., недвижимое имущество, расположенное по адресу ул. *****, г. *****, *****, зарегистрированное в реестре недвижимого имущества с кадастровыми № *****, **********, находилось в постепенной деградации, так как ипотечный должник не соблюдал свои обязательства, предусмотренные в договоре ипотеки ***** ***** от *****. об обеспечении целостности недвижимого имущества, обремененного ипотекой.

После получения во владение недвижимого имущества, упомянутого в протоколе ********** от *****г., банк инициировал процедуру его использования, а этот факт продемонстрирован приложенными документами (протокола ССВ, объявления в средствах масс-медиа).

Договором купли-продажи от *****г., в редакции дополнительного соглашения ***** от *****., BC "MAIB" SA продал, от имени Î.I. "Sarî Vera" недвижимое имущество, расположенное по адресу ул. *****, г. *****, *****, зарегистрированное в реестре недвижимого имущества с кадастровыми № *****, **********.

Таким образом, как следует из вышеизложенного, BC "MAIB" SA соблюдал положения ст. 764, 765 ГК, а Î.I. "Sarî Vera", ипотечный должник,

который является единственным, кто мог возражать против использования недвижимого имущества, обремененного ипотекой, путем погашения задолженности перед банком, не обжаловал упомянутый договор купли-продажи.

Довод истцов о предполагаемой стоимости (12 816 818 леев) недвижимого имущества, обремененного ипотекой, с момента реализации, **не доказан и не может являться основанием** для удовлетворения выдвинутых требований, так как простой факт, что можно было получить большую цену если бы продажа имела место в другой момент или иным способом, чем тот который был выбран кредитором, **не является основанием для признания продажи коммерчески неразумной** (ч. (2) ст. 765 ГК).

Исходя из вышеизложенного, BC "MAIB" SA просит суд *****, офис Чадыр-Лунга **<u>отклонить</u>** исковое заявление, поданное Сары Иваном, Демешко Аленой и Михайловым Андреем, **<u>как необоснованное</u>**

Истцы Демешко А., Михайлова А., в судебное заседание не явились, хотя были извещены в установленном законом порядке, однако не сообщили причины неявки и не просили отложить судебное заседание.

Ответчик Беженарь Л., в судебное заседание не явился, хотя был извещен в установленном законом порядке, однако не сообщил причины неявки и не просил отложить судебное заседание.

Представители ответчиков ÎI «SARI VERA», SRL «TEHNOSERV GRUP» в судебное заседание не явились, хотя были извещены в установленном законом порядке, однако не сообщили причины неявки и не просили отложить судебное заседание.

Третье лицо на стороне ответчика, не заявляющего самостоятельные требования, нотариус Гладыш О., в судебное заседание не явился, хотя был извещен в установленном законом порядке, однако не сообщил причины неявки и не просил отложить судебное заседание.

<u>Оценка судебной инстанции:</u>

Изучив исковое заявление, исследовав имеющиеся в деле доказательства в их совокупности и взаимосвязи, **изучив** применимые нормы законодательства, выслушав пояснения участников процесса, **суд пришел к выводу,** что исковые требования истцов подлежат **отклонению как необоснованные,** по следующим основаниям.

Судом установлено, что **21 декабря 2020 года** истцы обратились в суд *****офис Чадыр-Лунга с вышеуказанным исковым заявлением, которое посредством Интегрированной программы по делопроизводству (PIGD) было распределено судье суда *****офис Чадыр-Лунга Рэу С.В.

28 декабря 2020 года определением суда вышеуказанное исковое заявление возвращено истцам, за несоблюдением досудебного порядка разрешения спора.

03 февраля 2021 года определением Апелляционной палаты *****определение суда *****офис Чадыр-Лунга отменено и возвращен вопрос, разрешенный отмененным определением для рассмотрения по существу в тот же суд, в том же составе суда.

***** **года** определением суда *****офис Чадыр-Лунга вышеуказанное исковое заявление оставлено без движения и истцам предоставлен срок для исправления недостатков.

10 марта 2021 года определением суда *****офис Чадыр-Лунга исковое заявление возвращено истцам, в связи с не устранением недостатков, указанных в определении суда *****от ***** года.

05 мая 2021 года определением Апелляционной палаты *****определение суда *****офис Чадыр-Лунга отменено и возвращен вопрос, разрешенный отмененным определением для рассмотрения по существу в тот же суд, в том же составе суда.

19 мая 2021 года определением суда *****офис Чадыр-Лунга вышеуказанное заявление было принято.

В исковом заявлении Сары Иван, Демешко Алена и Михайлов Андрей просят суд признать ничтожным договор купли-продажи от *****г., заключенный банком B.C. “MAIB” SA, от имени Î.I. “Sarî Vera” и S.C. “Tehnoserv Grup” S.R.L.

Судом также установлено, что договором купли-продажи №*****от *****года B.C. «Moldova Agroindbank» S.A. реализовал «TEHNOSERV GRUP» S.R.L. земельный участок под строительство площадью *****за кадастровым номером ***** и расположенные на указанном земельном участке коммерческие строения общей площадью *****кв.м, за кадастровым номером ********** и жилой дом общей площадью *****кв.м, за кадастровым номером **********. расположенные в мул. *****, по ул. *****.

Земельный участок с расположенными на нём строениями был реализован за 700 000 (семьсот тысяч) лей.

Ответчик ÎI «SARI VERA», арендовав по ул. ***** земельный участок, решением *****ского муниципального Совета *****от *****года получил разрешение на строительство мини-рынка из лёгких конструкций.

После проведения подготовительных работ ÎI «SARI VERA» выкупил земельные участки решил основное здание мини-рынка построить капитально.

В связи с этим было получено решение *****ского муниципального

Совета №*****от *****года о дачи согласия на выкуп земельного участка и на строительство капитального здания мини-рынка ÎI «SARI VERA».

Также были заключены инвестиционные договора «о долевом участии и кредитовании строительства мини-рынка по ул. ***** мун. *****с физическими лицами с условием, что возврат суммы кредитов будет заменён передачей ÎI «SARI VERA» в собственность «Кредиторов» недвижимое имущество-магазины-бутики мини-рынка,

Договором от ***** года Сары Иван *****кредитовал в строительство мини рынка 365 500 лей в обмен на то, что ИП «Сары Вера» передает ему в собственность магазины-бутики общей площадью-63.0 кв.м., площадью ***** *(л.д.5, том №1)*

Договором №11 от ***** года «О долевом участии и кредитовании строительства мини рынка по ул. ***** мун. *****Сары Иван кредитовал в строительство мини-рынка ещё 870 000 лей в обмен на то, что ИП «Сары Вера» передаст ему в собственность магазины-бутики общей площадью 83.0 кв.м подвальные помещения общей площадью 200 кв.м.

Так, Сары Иван кредитовал в строительство мини-рынка денежных средств на общую сумму 1 235 000 (один миллион двести тридцать пять тысяч) лей в обмен на то, что ИП «Сары Вера» передает в собственность эквивалентно магазины-бутики *(л.д.6,7,8,9, Том №1).*

Договором ***** года Демешко Алёна кредитовала в строительство мини-рынка 865 000 (восемьсот шестьдесят пять тысяч) лей в обмен на получение в собственность магазины-бутики обшей площадью 108.0 кв.м., и подвальные помещения общей площадью 198 кв.м., что эквивалентно сумме кредита *(л.д.10,11,12 Том №1).*

Договором ***** года Михайлов Андрей передал ИП «Сары Вера» 80 000 (восемьдесят тысяч) лей взнос за магазин-бутик №5 площадью 12 кв.м.

Договором *№22* ***от*** *14 декабря 2007 года Михайлов Андрей кредитовал в* строительство мини-рынка 4 895 евро по курсу на *****года эквиваленте 81 208 000 (восемьсот одна тысяча двести восемь тысяч) лей в обмен на то, что ИП «Сары Вера» передает ему в собственность магазины-бутики №5 общ площадью 12 кв.м. *(л.д.13,14,15 Том №1).*

Так, в качестве правового основания истцы привели положения ст. 328, 334, 501, 764, 765 ГК, ст. 75, 76 Закона о залоге и ч. (2) ст. 34 Закона об ипотеке.

В качестве фактического основания истцы Сары И., Демешко А. и Михайлов А. привели факт, что договор купли-продажи от *****г. нарушает положения Закона о залоге.

В обоснование искового заявления истцы указали, что *****г., *****г. и *****г. Сары Иван, Демешко Алёна и Михайлов Андрей заключили с Î.I. “Sarî Vera” договора инвестирования в строительство рынка в мун. *****, ул. ***** и на основании ч. (1) ст. 501 ГК претендуют на то, что собственность, в условиях закона, является неприкосновенной.

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

В соответствии с ч. (1) ст. 328 ГПК РМ, требование о признании ничтожности сделки может быть предъявлено как путем подачи иска, так и путем выдвижения возражения любым лицом, имеющим возникший и сохраняющийся интерес.

В соответствии с п. 5.1. договоров инвестирования в строительство рынка в мун. *****, ул. *****, заключенных между Î.I. “Sarî Vera”, Сары Иваном и Демешко Аленой, крайним сроком договоров является *******г. (л.д.5,8,10 Том №1).***

Таким образом, Сары Иван и Демешко Алёна **не могут требовать** признания ничтожности договора купли-продажи от *****г., так как у них нет возникшего и сохраняющегося интереса по причине того, что с *******г.** не предприняли действий (нотариальное заверение, удостоверение в реестре недвижимого имущества договоров инвестирования) в целях реализации предполагаемого своего права.

Истец Михайлов Андрей также **не имеет оснований** требовать признания ничтожным договора купли-продажи от *****г., так как и у него нет возникшего и сохраняющегося интереса по причине того, что нотариально не заверил и не отметил в реестре недвижимого имущество договор инвестирования, на который ссылается.

Ссылка истцов на положения ст. 75, 76 Закона о залоге и ч. (2) ст. 34 Закона об ипотеке, **не может являться основанием** для удовлетворения их требований, так как **01.03.2019 г.** Закон о залоге и Закон об ипотеке **были отменены,** а договор купли-продажи был заключен *******г.**

В соответствии с ч.(1) ст.765 ГК РМ продажа имущества является коммерчески разумной, если она осуществляется в соответствии с правилами, предусмотренными договором о залоге, или, если такие правила не предусмотрены, по обстоятельствам:

a) в порядке, в котором обычно распоряжаются на организованном рынке такого рода имуществом;

b) по цене, установленной на организованном рынке и действительной в момент продажи;

c) в соответствии с коммерчески разумной практикой, которой следуют лица, обычно продающие такого рода имущество.

В соответствии с ч.(2) ст.765 ГК РМ, в соответствии с условиями, предусмотренными частью (1), то, что можно было добиться большей цены, если бы продажа была произведена в другое время или иным способом, чем тот, который избрал кредитор, *не является основанием для признания продажи коммерчески неразумной.*

Согласно кредитного договора ***** от *****., **Î.I. "Sarî Vera" получил от B.C. "MAIB" S.A.** кредит в сумме 950 000,00 **леев с крайним сроком погашения *****г.**

Согласно кредитного договора S06 №378 «A» от *****., **Î.I. "Sarî Vera" получил от B.C. "MAIB" S.A.** кредит в сумме 350 000,00 леев **с крайним сроком погашения *****г.**

Согласно кредитного договора S06 №378 «D» от *****., **Î.I. "Sarî Vera" получил от B.C. "MAIB" S.A.** кредит в сумме 650 000,00 леев **с крайним сроком погашения *****г.**

Согласно кредитного договора S07 №311 от 18.10.2007 г., **Î.I. "Sarî Vera" получил от B.C. "MAIB" S.A.** кредит в сумме 700 000,00 леев **с крайним сроком погашения *****г.**

В целях обеспечения погашения полученных кредитов и оплаты процентов, начисленных за их использование, **Î.I. "Sarî Vera" заложил B.C. "MAIB" S.A.**, согласно договора ипотеки ***** ***** от *****г., в редакции дополнительных соглашений к нему ***** г., ***** г., ***** г., ***** г. и ***** г., **недвижимое имущество, расположенное по адресу ул. *****, г. *****, *****, зарегистрированное в реестре недвижимого имущества с кадастровыми номерами *****, ********** и **********, **оцененное сторонами на общую сумму 1 870 000,00 леев.**

В связи с несоблюдением предприятием Î.I. «Sarî Vera» обязательств по оплате кредитов и начисленных процентов, заявлением от *****г. B.C. "MAIB" S.A. просил суд передать во владение банка недвижимое имущество, обремененное ипотекой, для принудительной продажи.

*****года решением суда *****(№2e-41/11) вышеуказанное недвижимое имущество было передано банку для принудительной продажи *(л.д.22-26, Том №2).*

*****года определением Апелляционной палаты Кахул (№05-2ae-1615-24122015) были отклонены апелляционные жалобы Î.I. "Sarî Vera" и Сары И., вышеуказанное решение суда *****было оставлено без изменений *(л.д.27-37, Том №2).*

*****года определением ВСП РМ № 2rac-491/16 были отклонены кассационные жалобы Î.I. "Sarî Vera" и Сары И. *(л.д.38-43, Том №2).*

***** года протоколом ********** судебного исполнителя Змеу Н. было передано во владение банка недвижимое имущество, расположенное по адресу ул. *****, г. *****, *****, зарегистрированное в реестре недвижимого имущества с кадастровыми номерами *****, ********** и был установлен тот факт, что постройка, зарегистрированная с кадастровым номером ********** была снесена *(л.д.44, Том №2).*

После получения во владение недвижимого имущества, указанного в протоколе №***** от ***** г., банк инициировал процедуру его использования, данный факт подтверждается протоколом ССВ и объявлениями в средствах масс-медиа *(л.д.45,46,47,48,49,50,51,52 Том №2).*

Договором купли-продажи от *****г., в редакции дополнительного соглашения ***** г., B.C. “MAIB” S.A. продал, от имени Î.I. “Sarî Vera” недвижимое имущество, расположенное по адресу ул. *****, г. *****, *****, зарегистрированное в реестре недвижимого имущества с кадастровыми № *****, **********.

Так, доводы истцов и их представителя, адвоката Арнаут А., о предполагаемой стоимости недвижимого имущества, в размере 12 816 818 леев обремененного ипотекой, с момента реализации, не подтвержден письменными доказательствами, в связи с чем не может являться основанием для удовлетворения исковых требований.

В соответствии со ст.121 ГПК РМ 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 ГПК РМ 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.

Таким образом, ответчиком B.C. “MAIB” S.A. были соблюдены положения ст. 764, 765 ГК РМ, а Î.I. “Sarî Vera”, ипотечный должник, который является единственным, кто мог возражать против использования недвижимого имущества, обремененного ипотекой, путем погашения задолженности перед банком, не обжаловал данный договор купли-продажи.

Кроме того, представителем ответчика B.C. “MAIB” S.A. Погор И. в судебном заседании были изложены доводы о несогласии с исковыми требованиями, которые суд принял во внимание, соотнеся их с представленными доказательствами, поскольку они были подтверждены письменными доказательствами, что не может ставить их под сомнение.

Анализируя вышеизложенные обстоятельства, а также документы, представленные как истцами и их представителем, адвокатом Арнаут А., так и представителем ответчика B.C. “MAIB” S.A. Погор И., суд отмечает, что требования истцов являются необоснованными.

Изучением представленных стороной ответчика B.C. “MAIB” S.A. письменных доказательств, судебная инстанция пришла к выводу, что доказательства подтверждают позицию ответчика, изложенную в судебном заседании, поскольку приобщены и исследованы письменные доказательства.

Таким образом, стороной истцов не были представлены правдоподобные доказательства в подтверждение своей позиции и доводы, изложенные в иске, не нашли своё подтверждение, поэтому суд находит их необоснованными и подлежащими отклонению.

Кроме того, поскольку, в соответствии с ч. (1) ст.4 Закона РМ «О государственной пошлине», ч. (4) ст. 85 ГПК РМ, определением суда от 19 мая 2021 года **истцы** Сары И., Демешко А. и Михайлов А. **были освобождены от уплаты государственной пошлины**, то, следовательно, госпошлина судом не может быть взыскана.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст.236, 238-241, 243, 358 и 362 ГПК РМ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковое заявление **Сары Ивана, Демешко Алены и Михайлова Андрея к B.C. «Moldova-Agroindbank» S.A. филиал *****, «TEHNOSERV GRUP» S.R.L., Беженару Леониду и ÎI «SARI VERA»** о признании договора купли-продажи №*****от *****года земельного участка под строительство площадью ***** га за кадастровым номером ***** и расположенные на указанном земельном участке коммерческие строения

общей площадью *****кв.м. за кадастровым номером **********, расположенные в мун. *****по ул. ***** недействительным ввиду его ничтожности**, отклонить как необоснованное.**

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Апелляционную Палату *****через суд *****офис Чадыр-Лунга в 30-дневный срок со дня оглашения резолютивной части решения.

Председательствующий, судья: РЭУ С.В.