PIGD №2-20049175-23-3-13092023
Дело №3-76/2023

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ ЗАКОНА

Резолютивная часть решения оглашена 23 апреля 2024 года в мун. Комрат. Мотивированное решение по делу составлено 05 июля 2024 года в мун. Комрат.

Суд Комрат, местонахождение мун. Комрат (Центральный офис)
в составе:
Председательствующего, Судьи,
наделенного полномочиями по рассмотрению
административных исков Храпаков В.Ф.,
при секретаре Додика И.,
с участием:
истца Митиогло П.,
представителя истца, адвоката Жеков Н.П.,
представителя ответчиков, Примара мун.Комрат и
Комратского муниципального совета Незальзова Н.И.,
представителя ответчика SRL «COMERT EVREM», адвоката Кочу М.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело:

1) по административному иску Митиогло Петра, поданному в Суд Комрат 13 мая 2020 года, к примару мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету, SA «AIDIN», SRL «GOMERT EVREM», с третьими лицами BC «VICTORIABANK» SA, публичным нотариусом Градинар Людмилой и публичным нотариусом Ганева Людмилой:

- об аннулировании как незаконного п.1.8. решения Комратского муниципального совета №1/42 от 15.02.2013 года «О продаже земельного участка к.н.*****», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. ***** в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №11 от 08.10.2013 г.);

- об аннулировании как незаконного решения Комратского муниципального совета №15/46 от 05.09.2013 года о продаже 93,06% земельного участка к.н. *****SA «AIDIN» и 6,94% земельного участка к.н.*****SRL «GOMERT EVREM» в части продажи земельного участка площадью *****га;

- об аннулировании как незаконного п.1.1. решения Комратского муниципального совета №19/24 от 14.11.2014 г. о продаже земельного участка к.н.*****, в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. *****, в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №2 от 15.12.2014 г.);

- о признании недействительным Договора от 23.10.2013 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными Договора от ***** г. купли – продажи 93,06% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN» и Договора от ***** г. купли – продажи 6,94% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SRL «GOMERT EVREM», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительным Договора от 02.02.2015 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;

2) по административному иску Митиогло Петра, поданному в Суд Комрат 22 марта 2021 года, к примару мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету, SA «AIDIN», SRL «GOMERT EVREM», с третьими лицами BC «VICTORIABANK» SA, публичным нотариусом Градинар Людмилой и публичным нотариусом Ганева Людмилой:

- об аннулировании как незаконного п.1.8. решения Комратского муниципального совета №1/42 от 15.02.2013 года «О продаже земельного участка к.н.*****», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. ***** в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №11 от 08.10.2013 г.);

- об аннулировании как незаконного решения Комратского муниципального совета №15/46 от 05.09.2013 года о продаже 93,06% земельного участка к.н. *****SA «AIDIN» и 6,94% земельного участка к.н.*****SRL «GOMERT EVREM» в части продажи земельного участка площадью *****га;

- об аннулировании как незаконного п.1.1. решения Комратского муниципального совета №19/24 от 14.11.2014 г. о продаже земельного участка к.н.*****, в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. *****, в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №2 от 15.12.2014 г.);

- о признании недействительным Договора от 23.10.2013 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными Договора от ***** г. купли – продажи 93,06% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN» и Договора от ***** г. купли – продажи 6,94% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SRL «GOMERT EVREM», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительным Договора от 02.02.2015 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га,

У С Т А Н О В И Л:

13 мая 2020 года истец Митиогло Петр обратился в Суд Комрат с административным иском к примару мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету, SA «AIDIN», SRL «GOMERT EVREM», с третьими лицами BC «VICTORIABANK» SA, публичным нотариусом Градинар Людмилой и публичным нотариусом Ганева Людмилой:

- об аннулировании как незаконного п.1.8. решения Комратского муниципального совета №1/42 от 15.02.2013 года «О продаже земельного участка к.н.*****», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. ***** в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №11 от 08.10.2013 г.);

- об аннулировании как незаконного решения Комратского муниципального совета №15/46 от 05.09.2013 года о продаже 93,06% земельного участка к.н. *****SA «AIDIN» и 6,94% земельного участка к.н.*****SRL «GOMERT EVREM» в части продажи земельного участка площадью *****га;

- об аннулировании как незаконного п.1.1. решения Комратского муниципального совета №19/24 от 14.11.2014 г. о продаже земельного участка к.н.*****, в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. *****, в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №2 от 15.12.2014 г.);

- о признании недействительным Договора от 23.10.2013 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными Договора от ***** г. купли – продажи 93,06% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN» и Договора от ***** г. купли – продажи 6,94% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SRL «GOMERT EVREM», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительным Договора от 02.02.2015 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га; который посредством интегрированной программы по управлению делами был распределен в производство судьи Суда Комрат Худоба В.В., делу был присвоен №2-331/2020.

Фактические и правовые основания иска:

Митиогло П.И., является собственником строения и прилегающего земельного участка, расположенных по адресу *****, зарегистрированных в реестре недвижимого имущества под кадастровыми номерами ***** и соответственно *****, что подтверждается данными о регистрации права собственности из реестра недвижимого имущества.

Указанные объекты недвижимого имущества были приобретены в установленном законом порядке путем выкупа в 2009-2010 г. у административно-территориальной единицы м.Комрат посредством заключения договоров купли-продажи с примаром м.Комрат 27.11.2009 г. (строения) и 01.02.2010 г. (прилегающего земельного участка).

Прилегающий земельный участок, который был реализован истцу, был сформирован путем выделения из земельного участка, зарегистрированного под кадастровым номером *****на праве собственности за административно-территориальной единицей м.Комрат.

Формированию земельного участка к.н. ***** предшествовало составление территориальным кадастровым органом заключения о возможности формирования объекта недвижимого имущества в соответствии с которым было установлено, что «формирование данного объекта является возможным при условии заключения сервитута между собственником земельного участка к.н.

*****примэрией м.Комрат и обладателями права на земельный участок к.н. *****».

В тоже время, собственником земельного участка к.н. *****функции которого выполняют органы местного публичного управления м.Комрат не был установлен сервитут ни при формировании земельного участка к.н. *****, ни в последующем при его продаже истцу.

В последующем, из земельного участка к.н. *****находящегося в публичной собственности граничащего с земельным участком истца были выделены в качестве самостоятельных земельные участки к.н.*****, к.н.*****и к.н.*****.

Данные земельные участки были проданы путем заключения 23.10.2013 г. договора купли-продажи между примаром м.Комрат и SA «AIDIN» (земельный участок к.н.*****), ***** г. договора купли-продажи между примаром м.Комрат и SA «AIDIN» (93.06 % земельного участка к.н.*****), ***** г. договора купли-продажи между примаром м.Комрат и SRL «GOMERT EVREM» (6.94% земельного участка к.н.*****) и 02.02.2015 г. договора купли-продажи между примаром м.Комрат и SA «AIDIN» (земельный участок к.н.*****) также без установления сервитута в пользу земельного участка истца.

На сегодняшний день в результате незаконных действий органов местного публичного управления м.Комрат по не установлению сервитута в пользу земельного участка истца и заключения договоров купли-продажи земельных участков, граничащих с земельным участком истца, к земельному участку Митиогло П. нет какого-либо доступа, проезда или прохода, вследствие чего истец лишен возможности использования принадлежащих ему объектов недвижимости по назначению и в других позитивных целях (фактическая ситуация отображена на схеме места расположения земельного участка к.н. *****)

03.12.2019 г. в адрес примара м.Комрат, SA «AIDIN» и SRL «GOMERT EVREM» истцом было направлено обращение о внесении соответствующих изменений в вышеуказанные договоры купли-продажи земельных участков, граничащих с земельным участком Митиогло П. с одновременным принятием мер по установлению сервитута, обеспечивающего доступ к земельному участку истца в форме проезда и прохода к нему.

На указанное заявление 24.12.2019 г. был дан ответ примаром м.Комрат, существо которого сводится к отказу в разрешении поставленного вопроса (копия ответа прилагается).

Таким образом, на сегодняшний день единственным способом разрешения создавшейся ситуации является аннулирование заключенных договоров купли-продажи земельных участков к.н.*****, к.н.*****и к.н.***** в части продажи площади земельных участков необходимой для формирования подъездной дороги к принадлежащим истцу на праве

собственности объектам недвижимого имущества (строения и земельного участка), размер которой согласно проекту формирования подъездного пути составляет *****га, из которых *****га приходится на долю в земельном участке к.н.*****, *****га приходится на долю в земельном участке к.н.*****и *****га приходится на долю в земельном участке к.н.*****.

В соответствии требованиями п.c) ч.(1) ст.7 Закона «О формировании объектов недвижимого имущества», сформированный объект должен быть обеспечен подъездной дорогой или возможностью установления сервитута для обеспечения доступа к нему.

В соответствии с положениями ст. 14 Закона «О формировании объектов недвижимого имущества» формирование объектов недвижимого имущества осуществляется в определенной последовательности и в обязательном порядке включает в себя проведение исследования относительно возможности формирования объекта.

В соответствии с положениями п.d) ч.(2) ст.16 Закона «О формировании объектов недвижимого имущества» в ходе исследования устанавливается какое влияние окажет формирование данного объекта недвижимого имущества на использование смежных объектов недвижимого имущества, в том числе на доступ к дорогам; выявлены ли и указаны ли правообладатели, права которых могут быть нарушены при формировании данного объекта недвижимого имущества.

Одновременно в силу положений ст.17 Закона «О формировании объектов недвижимого имущества», устанавливающей особенности формирования объектов недвижимого имущества, являющихся собственностью государства или административно-территориальной единицы, для получения разрешения на формирование объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью административно-территориальной единицы, заинтересованное лицо подает заявление органу, уполномоченному управлять данной собственностью к которому прилагается в том числе (при необходимости) письменное согласие собственников смежных объектов недвижимого имущества, права которых могут быть нарушены при формировании объекта.

Несмотря на то, что земельные участки, зарегистрированные под кадастровыми номерами к.н.*****, *****и ***** либо являются смежными по отношению к участку истца (земельные участки к.н.*****и к.н.*****), либо их формирование без учета обеспечения доступа к дороге затрагивает права истца, как собственника объекта, права которого могут быть нарушены при формировании данного объекта недвижимого имущества, что в обязательном порядке предполагает необходимость согласования с Митиогло П., как с собственником смежного объекта недвижимого имущества, письменного согласия, разрешающего проведение формирования вышеназванных земельных участков у истца не испрашивалось и никакого исследования в установленном

порядке возможности формирования данного объекта недвижимого имущества не проводилось.

Между тем, данные земельные участки не могли быть как сформированы, так и проданы без письменного согласия истца, поскольку при их формировании, определении площади и границ должны были быть в обязательном порядке разрешены вопросы об обеспечении принадлежащих Митиогло П. на праве собственности объектов недвижимости (строения и земельного участка) подъездной дорогой, чего осуществлено не было и неизбежно нарушает права истца, как собственника смежных объектов.

В соответствии с требованиями ч.(1) ст.207 ГК в редакции, предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации Гражданского кодекса, сделка, совершенная без основания или основанная на ложном или неправомерном основании не может иметь последствий.

При этом, считается противоправным основание, которое противоречит закону, основам правопорядка или нравственности - ч.(3) ст.207 ГК в редакции предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации Гражданского кодекса.

В силу положений ч.(1) ст.220 ГК в редакции предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации Гражданского кодекса, сделка или её условие противоречащие императивным нормам являются ничтожными.

Следовательно, вышеуказанные договор от 23.10.2013 г. купли-продажи земельного участка к.н.*****, заключенный между примаром м.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га, договор от ***** г. купли-продажи 93.06 % земельного участка к.н.*****, заключенный между примаром м.Комрат и SA «AIDIN» и договор от ***** г. купли-продажи 6.94 % земельного участка к.н.*****, заключенный между примаром м.Комрат и SRL «GOMERT EVREM» в части продажи земельного участка площадью *****га и договор от 02.02.2015 г. купли-продажи земельного участка к.н.*****, заключенный между примаром м.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га, как заключенные без законных оснований и одновременно базирующиеся на неправомерных основаниях, подлежат признанию недействительными, как ничтожные.

В соответствии с требованиями ч.(3) ст.217 ГК в редакции, предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации Гражданского кодекса, на ничтожность сделки не распространяется исковая давность.

На основании изложенного и положений ст.ст.33-33[1], 38, 85, 166-167 ГПК, ст.ст.207, 216-217, 219-220 ГК в редакции, предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации Гражданского кодекса, ст.ст.7,14,16-17 Закона «О формировании объектов недвижимого имущества», истец просил суд:

- об аннулировании как незаконного п.1.8. решения Комратского муниципального совета №1/42 от 15.02.2013 года «О продаже земельного участка к.н.*****», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. ***** в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №11 от 08.10.2013 г.);

- об аннулировании как незаконного решения Комратского муниципального совета №15/46 от 05.09.2013 года о продаже 93,06% земельного участка к.н. *****SA «AIDIN» и 6,94% земельного участка к.н.*****SRL «GOMERT EVREM» в части продажи земельного участка площадью *****га;

- об аннулировании как незаконного п.1.1. решения Комратского муниципального совета №19/24 от 14.11.2014 г. о продаже земельного участка к.н.*****, в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. *****, в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №2 от 15.12.2014 г.);

- о признании недействительным Договора от 23.10.2013 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными Договора от ***** г. купли – продажи 93,06% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN» и Договора от ***** г. купли – продажи 6,94% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SRL «GOMERT EVREM», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительным Договора от 02.02.2015 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га.

13 мая 2020 года, определением Суда Комрат истцу был предоставлен срок для устранения недостатков иска.

29 июня 2020 года истец подал в суд заявление, которым были устранены недостатки иска, указанные в определении суда Комрат от 13.05.2020 года, в связи с чем определением суда от 30.06.2020 года, иск был принят судом к производству.

01 февраля 2021 года, судья Суда Комрат Худоба В.В. вынес определение, которым отклонил свою компетенцию по настоящему административному иску в пользу судьи Суда Комрат, наделенного полномочиями по рассмотрению административных исков.

16 апреля 2021 года, материалы дела по административному иску Митиогло П.И. посредством интегрированной программы по управлению делами, были перераспределены в производство судьи Суда Комрат Храпаков В.Ф., наделенного полномочиями по рассмотрению административных исков, делу был присвоен №3-82/2021.

22 марта 2021 года, Митиогло Петр обратился в Суд Комрат с административным иском к примару мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету, SA «AIDIN», SRL «GOMERT EVREM», с третьими лицами BC «VICTORIABANK» SA, публичным нотариусом Градинар Людмилой и публичным нотариусом Ганева Людмилой:

- об аннулировании как незаконного п.1.8. решения Комратского муниципального совета №1/42 от 15.02.2013 года «О продаже земельного участка к.н.*****», в части продажи земельного участка площадью *****га;
- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. ***** в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №11 от 08.10.2013 г.);
- об аннулировании как незаконного решения Комратского муниципального совета №15/46 от 05.09.2013 года о продаже 93,06% земельного участка к.н. *****SA «AIDIN» и 6,94% земельного участка к.н.*****SRL «GOMERT EVREM» в части продажи земельного участка площадью *****га;
- об аннулировании как незаконного п.1.1. решения Комратского муниципального совета №19/24 от 14.11.2014 г. о продаже земельного участка к.н.*****, в части продажи земельного участка площадью *****га;
- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. *****, в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №2 от 15.12.2014 г.);
- о признании недействительным Договора от 23.10.2013 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;
- о признании недействительными Договора от ***** г. купли – продажи 93,06% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN» и Договора от ***** г. купли – продажи 6,94% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SRL «GOMERT EVREM», в части продажи земельного участка площадью *****га;
- о признании недействительным Договора от 02.02.2015 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью

*****га; который посредством интегрированной программы по управлению делами был распределен в производство судьи Суда Комрат Храпаков В.Ф., делу был присвоен №3-67/2021.

13 апреля 2021 года третье лицо нотариус Градинар Л. подала в суд письменный отзыв на административный иск Митиогло П., содержанием которого выразила несогласие с предъявленными истцом исковыми требованиями, по следующим основаниям.

Нотариусом Градинар Л. были удостоверены следующие договоры:

ДОГОВОР № 3986 от 27.11.2009 г., по которому МИТИОГЛО П.И. купил у Примэрии мун,Комрат на аукционе здание по*****

Договор № 262 от 01.02.2010 г., по которому МИТИОГЛО П.И. купил у Примэрии мун.Комрат земельный участок площадью *****га, по ул.*****, с кадастровым номером *****

Договор № 5060 от 23.10.2013 г., по которому SA «AIDIN» купил у Примэрии мун.Комрат земельный участок площадью *****га по ул. ***** с кадастровым номером *****

В документах, представленных сторонами нотариусу, для удостоверения указанных договоров, не было предусмотрено установление сервитута. В частности, согласно Выписки из Реестра недвижимого имущества nr.***** от 26.01.2010 г., в числе правоустанавливающих документов к Договору № 262 от 01.02.2010 г., по которому МИТИОГЛО П.И. купил у Примэрии мун.Комрат земельный участок с кадастровым номером *****, было указано только Решение «Об утверждении кадастровых границ» №27/37 от 28.12.2009г., а такие документы как «Исследование возможности формирования объектов недвижимого имущества» и «Проект формирования подъездного пути (установления сервитута)», на которые ссылается гр. МИТИОГЛО П.И., там не упоминались и нотариусу не представлялись.

Согласно ст. 431 (ч.2) ГК РМ в редакции 06.06.2002 г. и ст.624 ч.(2) ГК РМ в новой редакции 01.03.2019 г. «Договор, которым устанавливается сервитут, совершается в нотариально удостоверенной форме». По данному вопросу заинтересованные стороны к нотариусу Градинар Л. не обращались. Какой-либо иной информации по данному делу у нотариуса не имеется.

27 апреля 2021 года представитель ответчиков примара мун.Комрат, Комратского муниципального совета, Незальзова Н.И., представила в суд письменный отзыв на административный иск Митиогло П., которым просила суд отклонить заявленные истцом исковые требования, по следующим основаниям.

Целью указанного в настоящем иске спора, является установление сервитута прохода и проезда к земельному участку к.к. *****, принадлежащему

на праве собственности Митиогло Петру, через земельные участки, принадлежащие на праве собственности SA «AIDIN» - к.н. *****, к.н. *****, к.н. ***** и SRL «GOMERT EVREM» - к.н. *****.

6 ноября 2019 года Митиогло П.И. обратился с заявлением к примару мун. Комрат, в котором просил решить вопрос заезда на свою территорию в связи с тем, что после кадастровых работ ему сказали, что отсутствует подъезд (дорога) на его территорию, которой он пользовался 10 лет. Ее хотят перекрыть, хотя эта дорога была там еще с советских времен – ул.Энтузиастов, 1.

2.12.2019 года примаром мун. Комрат истцу был дан ответ, что орган местного публичного управления не вправе устанавливать сервитут проезда и прохода на частной территории, то есть по земельным участкам, принадлежащим другим юридическим лицам.

Повторно, 3.12.2019 года Митиогло П.И. обратился к примару мун.Комрат с заявлением, в котором указал, что он является собственником строения и прилегающего земельного участка, расположенного в мун.Комрат, ул.***** зарегистрированных в реестре недвижимого имущества под кадастровым номером *****.

При формировании указанного прилегающего земельного участка, ТКО Комрат дало заключение о том, что формирование данного объекта является возможным при условии заключения сервитута между собственником земельного участка к.н. *****примэрией мун. Комрат и обладателями права на земельный участок к.н. *****.

Однако, сервитут не был установлен, и все земельные участки, граничащие с его земельным участком, были проданы в частную собственность АО «Айдын» без установления сервитута в пользу земельного участка истца.

В связи с отсутствием доступа, проезда или прохода к участку Митиогло П.И., лишающего его возможности использования принадлежащих объектов недвижимости по назначению, он просил примара мун. Комрат внести соответствующие изменения в договоры купли-продажи земельных участков, граничащих с его земельным участком, заключенных между примаром мун. Комрат и АО «Айдын», а также установить сервитут к его земельному участку.

24 декабря 2019 года примар мун. Комрат ответом № 02/1-18-3998 сообщил, что внесение изменений в договора купли-продажи земельных участков в одностороннем порядке примэрией мун. Комрат, не предусмотрено действующим законодательством. Статья 996 ГК РМ предусматривает, что договор может быть изменен или расторгнут только в соответствии с условиями договора или по соглашению сторон, если законом не предусмотрено иное. Поэтому, без согласия АО «Айдын» и ООО «Гомерт - Еврем», являющихся сторонами договора купли-продажи земельных участков, внесение изменений в эти договора не может быть произведено. Не может быть установлен и сервитут, поскольку земельные участки, через которые Митиогло П.И. просит

установить сервитут, находятся не в собственности органа местного публичного управления, а в собственности других юридических лиц, и орган местного публичного управления не вправе распоряжаться чужой собственностью с целью установления сервитута.

4 мая 2020 года Митиогло П.И. обратился к примару мун. Комрат с заявлением, в котором просил выдать ему копии следующих документов: решения совета мун. Комрат о продаже АО «Айдын» земельного участка к.н. *****; решения совета мун. Комрат о продаже АО «Айдын» 93,06% земельного участка к.н. *****; решения совета мун. Комрат о продаже ООО «Гомерт Еврем» 6,94% земельного участка к.н. *****; решения совета мун. Комрат о продаже АО «Айдын» земельного участка к.н. *****; договора от 23.10.2013 года купли-продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун. Комрат и АО «Айдын»; договора от ***** года купли-продажи 93,06% земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун. Комрат и АО «Айдын»; договора от ***** года купли-продажи 6,94% земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун. Комрат и ООО «Гомерт Еврем»; договора от 02.02.2015 года купли-продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун. Комрат и АО «Айдын».

11.05.2020 года примар мун. Комрат направил Митиогло П.И. копии запрошенных документов.

13 мая 2020 года истцом Митиогло П.И. был подан в суд Комрат настоящий иск по гражданскому делу № 2-331/2020.

Определением суда Комрат № 2-331/2020 от 1.02.2021 года судья Худоба В.В. отклонил компетенцию в связи с тем, что истцом оспариваются индивидуальные административные акты, изданные органами местного публичного управления - примэрией мун. Комрат и муниципальным Советом Комрат, и передал данное дело судье суда Комрат, наделенного полномочиями по рассмотрению административных исков, для рассмотрения по существу.

19.01.2021 года Митиогло П.И. предъявил заявление Комратскому мун. Совету и примару мун. Комрат об аннулировании административных актов, указанных в исковом заявлении.

26 марта 2021 года решением Комратского муниципального Совета № 4/12.1 заявление Митиогло П.И. было отклонено.

Необоснованность исковых требований подтверждается следующим.

Статья 642 ч.(1) ГК РМ предусматривает, что сервитут может устанавливаться по назначению, определенному собственником, на основании сделки либо вследствие приобретательной давности.

Таким образом, законодатель установил 3 способа установлен сервитута.

Первый способ установления сервитута - по назначению, определенному собственником, регулируется ст. 643 ГК РМ, предусматривает, что сервитут по назначению, определенное собственником, устанавливается письменным

документом собственника недвижимости, который ввиду возможного раздела недвижимости изначально устанавливает характер, цель и положение сервитута части участка в пользу других частей.

Второй способ установления сервитута - на основании сделки. Часть 2 ст.642 ГК РМ предусматривает, что договор, которым устанавливается сервитут, совершается в нотариально удостоверенной форме.

Третий способ установления сервитута — вследствие приобретательной давности, регулируется ст. 644 ГК РМ и предусматривает, что любые сервитуты могут приобретаться вследствие приобретательной давности в порядке, установленном ст. 524. Только позитивный сервитут может приобретаться вследствие приобретательной давности в порядке, установленном ст. 526, применяемой соответствующим образом.

Статья 642 ч.3 ГК РМ предусматривает, что сервитут устанавливается путем его регистрации в реестре недвижимого имущества.

Из всех трех возможных вариантов установления сервитута предусмотренных ст.642 ч.(1) ГК РМ, к органу местного публичной управления применим только первый вариант установления сервитута по назначению, определенному собственником.

В этом случае, когда собственником земельного участка к.к. *****был орган местного публичного управления мун.Комрат, то в виду возможного раздела недвижимости, он должен был своим письменным документом изначально установить характер, цель и положение сервитута части участка в пользу других частей. Поскольку вовремя раздела этого земельного участка сервитут не был установлен, и вновь созданные путем раздела земельного участка к.к. *****, земельные участки были проданы и их собственниками являются SA «AIDIN» и SRL «GOMERT EVREM», то орган местного публичного управления не вправе вторгаться в чужую собственность, распоряжаясь ею с целью установления сервитута. То есть, сегодня ситуация сложилась таким образом, что собственниками соседних земельных участков с земельным участком Митиогло П., являются SA «AIDIN» и SRL «GOMERT EVREM», и в данном случае установление сервитута возможно либо по договору (на основании сделки), либо вследствие приобретательной давности.

Сервитут (ст. 639 ГК РМ) является обязательством, по которому обременяется недвижимость (недвижимость, обремененная сервитутом) для обеспечения пользования недвижимостью или нужд недвижимости другого собственника (доминирующая недвижимость). Нужда может заключаться в повышении комфортности доминирующей недвижимости либо вытекать из его хозяйственного назначения.

Таким образом, имеются один собственник земельного участка, нуждающийся в обеспечении пользования и нужд своей недвижимостью - Митиогло П., и два других собственника, которые обязаны обеспечить ему

возможность пользования своим земельным участком – SA «AIDIN» и SRL «GOMERT EVREM», путем установления сервитута.

Поэтому, признание незаконными решений Комратского мун. Совета и недействительными договоров купли-продажи земельных участков в определенной части с целью установления сервитута, не может являться законным основанием для удовлетворения исковых требований. Тем более, что, как видно из выписок из реестра недвижимого имущества, на земельные участки, находящиеся в собственности SA «AIDIN» и SRL «GOMERT EVREM», наложены аресты и запреты судебных исполнителей и судебной инстанции. Определением суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 11.09.2020 года констатировано положение несостоятельности и возбужден процесс несостоятельности в отношении SA «AIDIN», расположенного в Республике Молдова, *****. В соответствии со ст. 76 Закона РМ «О несостоятельности» кредиторы предъявляют свои требования только в строгом соответствии с процедурой о несостоятельности. Статья 79 ч.(4) Закона РМ «О несостоятельности» предусматривает, что рассмотрение дел в отношении имущества, входящего в состав дебиторской массы, по которым должник является ответчиком, а необеспеченный кредитор - истцом и которые находятся на стадии рассмотрения на день возбуждения процедуры несостоятельности, приостанавливается до возобновления их необеспеченным кредитором или до прекращения процедуры несостоятельности. Необеспеченные кредиторы вправе подать заявление о предъявлении своих требований в судебную инстанцию, рассматривающую дело о несостоятельности.

Статья 260 ч.(1) п.d) ГПК РМ предусматривает, что судебная инстанция обязана приостановить производство по делу в ситуации, предусмотренной Законом о несостоятельности. Поэтому иск с требованиями к АО «Айдын» следует приостановить.

Требуя отмены п.1.8 решения Комратского мун.Совета №1/42 от 15.02.2013 года «О земельных участках, выносимых на аукцион» о выносе на аукцион продажи земельного участка к.н. *****, решения Комратского мун. Совета № 15/46 от 5.09.2013 года «О заявлении Е.Морар директора АО «Айдын», п. 1.1 решения Комратского мун. Совета №19/24 от 14.11.2014 года «О земельных участках, выносимых на аукцион» о выносе на аукцион продажи земельного участка к.н. *****, истец необоснованно мотивирует их «незаконность» ссылкой на нарушение Закона РМ «О формировании объектов недвижимого имущества».

Если оспариваются решения Комратского мун. Совета о выносе на аукцион продажи земельных участков, то истец должен обосновать свои требования ссылкой на закон, запрещающий продавать земельные участки с аукциона.

Но, наоборот, ст.75 Закона РМ «О местном публичном управлении»

предусматривала и предусматривает, что отчуждение имущества административно-территориальной единицы осуществляется только с публичных аукционов. Тогда в чем же незаконность указанных решений?

Также необоснованно требование истца об аннулировании решения Совета мун. Комрат № 15/46 от 5.09.2013 года «О заявлении Г.Морар директора АО «Айдын» о продаже земельного участка SA «AIDIN» и SRL «GOMERT EVREM», поскольку SA «AIDIN» и SRL «GOMERT EVREM», являются собственниками строений, то им и была продана прилегающая к строениям территория в соответствии с Законом РМ «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли» и пунктом 7 Положения «О купле-продаже и сдаче внаем/аренду прилегающих земельных участков», утвержденной постановлением Правительства РМ №1428 от 16.12.2008 года, предусматривающего, что покупателем прилегающего земельного участка может быть собственник приватизированного или частного объекта, расположенного на этом земельном участке.

Необоснованными являются и требования о признании недействительными договоров купли-продажи земли.

Статья 29 ч.1 п.«а» Закона РМ «О местном публичном управлении» предусматривает, что одним из основных полномочий примара является обеспечение исполнения решений местного Совета. Совет принял решение о продаже с аукциона земли, аукцион проведен без нарушений положения об аукционах с молотка и на понижение, Совет принял решение о продаже прилегающего к строениям SA «AIDIN» и SRL «GOMERT EVREM», земельного участка, поэтому примар обязан был заключить договора купли - продажи земли.

Заявление Митиогло П.И. от 3.12.2019 года, адресованное примару мун.Комрат, с просьбой о внесении изменений в договоры купли-продаже земельных участков, граничащих с его земельным участком, заключение между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN» и SRL «GOMERT EVREM», принять меры по установлению сервитута, обеспечивающего доступ к его земельному участку в форме проезда и прохода, согласно прилагаемой схемы, было обоснованно отклонено, поскольку внесение изменений в договора купли-продажи земельных участков в одностороннем порядке примэрией мун.Комрат не предусмотрено действующим законодательством. Так, ст. 996 ГК РМ предусматривает, что договор может быть изменен или расторгнут только в соответствии с условиями договора или по соглашению сторон, если законом не предусмотрено иное. Поэтому без согласия SA «AIDIN» и SRL «GOMERT EVREM», являющихся сторонами договора купли-продажи земельных участков, внесение изменений в эти договора не могут быть произведены.

Кроме того, законодатель не предусмотрел возможность установления сервитута непременно за счет земель органа местного публичного управления, к

чему стремится истец, требуя признания частично незаконными вышеперечисленные административные акты.

Сервитут может быть установлен между любыми собственниками земельных участков, являющимися таковыми к моменту решения вопроса об установлении сервитута.

Если учесть, что истец 10 лет пользуется дорогой, на которую он хочет в данном иске установить сервитут проезда, а статья 645 ч. 3 ГК РМ, предусматривает, что если сервитут осуществляется добровольно и безупречно в течение не менее трех лет, в случае возникновения спора между собственниками то, каким образом он осуществляется, может служить определяющим основанием при разрешении спора, то в данном случае возможно вести речь об установлении сервитута или на основании сделки либо вследствие приобретательной давности. То есть, став собственником земельного участка к.к. ***** по договору купли-продажи прилегающего земельного участка от 1 февраля 2010 года, Митиогло П.И. осуществлял добровольно и безупречно сервитут проезда к нему (к своему участку) через земельный участок органа местного публичного управления, а затем с 2013, 2014 и 2015 года до сих пор осуществлял сервитут через земельные участки SA «AIDIN» и SRL «GOMERT EVREM». Это более трех лет.

В качестве правовых оснований исковых требований, истец ссылается в иске на нормы Закона РМ «Об административном суде», ст.ст. 207, 216, 217, 219, 220 ГК РМ, в редакции, предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации Гражданского Кодекса РМ. Ответчики считают необоснованными указанные правовые основания иска.

Так, иск подан Митиогло П.И. 13.05.2020 года. Со вступлением в силу Административного Кодекса РМ с 1 апреля 2019 года утратил силу Закон РМ «Об административном суде», и потому судопроизводство по данному делу будет осуществляться в соответствии о ст. 195 Административного Кодекса РМ.

Ответчики также считают необоснованной ссылку на ст.ст. 207, 216, 217, 219, 220 ГК РМ в редакции, предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации Гражданского Кодекса РМ, поскольку иск предъявлен после вступления в силу с 1 марта 2019 года изменений в Гражданский Кодекс РМ. Статья 7 ч. 3 ГК РМ предусматривает, что со дня вступления в силу нового закона, предшествующий ему закон утрачивает силу, за исключением случаев, когда новым законом предусмотрено иное. Часть 2 ст.7 ГК РМ предусматривает, что новый закон применяется к правоотношениям, существующим на день его вступления в силу.

На основании изложенного, руководствуясь ст.224 ч.(1) п.f) АК РМ, просим отклонить исковые требования.

29 сентября 2021 года третье лицо ВС «VICTORIABANK» SA, направило в суд письменный отзыв на административный иск Митиогло

П., которым третье лицо считает, что права банка не могут быть затронуты в результате разрешения иска Митиогло П.

В свете вышеизложенного, BC «VICTORIABANK» SA, разрешение административного иска Митиогло П. оставляет на усмотрение судебной инстанции и просит суд о рассмотрении дела в отсутствие представителя банка.

10 ноября 2022 года определением Суда Комрат были объединены в одно производство дела №3-82/2021 по административному иску Митиогло Петра, поданному в Суд Комрат 13 мая 2020 года, к примару мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету, SA «AIDIN», SRL «GOMERT EVREM», с третьими лицами BC «VICTORIABANK» SA, публичным нотариусом Градинар Людмилой и публичным нотариусом Ганева Людмилой:

- об аннулировании как незаконного п.1.8. решения Комратского муниципального совета №1/42 от 15.02.2013 года «О продаже земельного участка к.н.*****», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. ***** в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №11 от 08.10.2013 г.);

- об аннулировании как незаконного решения Комратского муниципального совета №15/46 от 05.09.2013 года о продаже 93,06% земельного участка к.н. *****SA «AIDIN» и 6,94% земельного участка к.н.*****SRL «GOMERT EVREM» в части продажи земельного участка площадью *****га;

- об аннулировании как незаконного п.1.1. решения Комратского муниципального совета №19/24 от 14.11.2014 г. о продаже земельного участка к.н.*****, в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. *****, в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №2 от 15.12.2014 г.);

- о признании недействительным Договора от 23.10.2013 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными Договора от ***** г. купли – продажи 93,06% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN» и Договора от ***** г. купли – продажи 6,94% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SRL «GOMERT EVREM», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительным Договора от 02.02.2015 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;

<u>с делом №3-67/2021 по аналогичному иску Митиогло Петра, поданному в Суд Комрат 13 мая 2020 года,</u> к примару мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету, SA «AIDIN», SRL «GOMERT EVREM», с третьими лицами BC «VICTORIABANK» SA, публичным нотариусом Градинар Людмилой и публичным нотариусом Ганева Людмилой; объединенному уголовному делу был присвоен №3-82/2021 PIGD №2-20049175-23-2-13052020.

12 мая 2023 года определением Суда Комрат были признаны недопустимыми иски Митиогло П. к примару мун. Комрат, Комратскому муниципальному совету, SA «AIDIN», SRL «GOMERT EVREM», с третьими лицами BC «VICTORIABANK» SA, публичным нотариусом Градинар Людмилой и публичным нотариусом Ганева Людмилой:

- об аннулировании как незаконного п.1.8. решения Комратского муниципального совета №1/42 от 15.02.2013 года «О продаже земельного участка к.н.*****», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. ***** в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №11 от 08.10.2013 г.);

- об аннулировании как незаконного решения Комратского муниципального совета №15/46 от 05.09.2013 года о продаже 93,06% земельного участка к.н. *****SA «AIDIN» и 6,94% земельного участка к.н.*****SRL «GOMERT EVREM» в части продажи земельного участка площадью *****га;

- об аннулировании как незаконного п.1.1. решения Комратского муниципального совета №19/24 от 14.11.2014 г. о продаже земельного участка к.н.*****, в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. *****, в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №2 от 15.12.2014 г.);

- о признании недействительным Договора от 23.10.2013 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными Договора от ***** г. купли – продажи 93,06% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN» и Договора от ***** г. купли – продажи 6,94%

земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SRL «GOMERT EVREM», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительным Договора от 02.02.2015 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га; поданные в Суд Комрат 13 мая 2020 года, и 22 марта 2021 года.

05 сентября 2023 года, определением Апелляционной Палаты Комрат была удовлетворена жалоба адвоката Жеков Н.П., поданная в интересах истца Митиогло Петра, аннулировано определение Суда Комрат от 12 мая 2023 года о признании недопустимым иска Митиогло П., а дело направлено в суд первой инстанции, для рассмотрения административного иска.

Истец Митиогло П. и его представитель, адвокат Жеков Н.П. на судебном заседании поддержали исковые требования в полном объеме, просили удовлетворить.

Представитель ответчиков примара мун.Комрат, Комратского муниципального совета Незальзова Н.И., на судебном заседании просила суд отказать в удовлетворении исковых требований истца, по основаниям, изложенным в предоставленном суду отзыве.

Представитель ответчика SRL «GOMERT EVREM», адвокат Кочу М.П. на судебном заседании просил суд исковое заявление признать недопустимым или отклонить, как необоснованное.

Ответчик SA «AIDIN», будучи надлежаще извещен о дате, времени и месте проведения судебного заседания, о чем свидетельствуют материалы дела, в суд не направил своего представителя, не подавал ходатайств об отложении судебного заседания, в связи с чем, руководствуясь положениями ст.218 п.d) Административного кодекса РМ, суд рассмотрел дело в отсутствие указанной стороны процесса.

Третьи лица: нотариусы Градинар Л., Ганева Л., представитель BC «VICTORIABANK» SA, а также управляющий процессом несостоятельности SA «AIDIN» Русу Д., будучи надлежаще извещены о дате, времени и месте проведения судебного заседания, о чем свидетельствуют материалы дела, в суд не явились, не подавали ходатайств об отложении судебного заседания, в связи с чем, руководствуясь положениями ст.218 п.d) Административного кодекса РМ, суд рассмотрел дело в отсутствие указанных участников процесса.

Рассмотрев по существу:

1) административный иск Митиогло Петра, <u>поданный в Суд Комрат 13 мая 2020 года</u>, к примару мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету, SA «AIDIN», SRL «GOMERT EVREM»:

- об аннулировании как незаконного п.1.8. решения Комратского муниципального совета №1/42 от 15.02.2013 года «О продаже земельного участка к.н.*****», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. ***** в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №11 от 08.10.2013 г.);

- об аннулировании как незаконного решения Комратского муниципального совета №15/46 от 05.09.2013 года о продаже 93,06% земельного участка к.н. *****SA «AIDIN» и 6,94% земельного участка к.н.*****SRL «GOMERT EVREM» в части продажи земельного участка площадью *****га;

- об аннулировании как незаконного п.1.1. решения Комратского муниципального совета №19/24 от 14.11.2014 г. о продаже земельного участка к.н.*****, в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. *****, в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №2 от 15.12.2014 г.);

- о признании недействительным Договора от 23.10.2013 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными Договора от ***** г. купли – продажи 93,06% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN» и Договора от ***** г. купли – продажи 6,94% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SRL «GOMERT EVREM», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительным Договора от 02.02.2015 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;

2) административный иск Митиогло Петра, <u>поданный в Суд Комрат 22 марта 2021 года</u>, к примару мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету, SA «AIDIN», SRL «GOMERT EVREM»:

- об аннулировании как незаконного п.1.8. решения Комратского муниципального совета №1/42 от 15.02.2013 года «О продаже земельного участка к.н.*****», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. ***** в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №11 от 08.10.2013 г.);

- об аннулировании как незаконного решения Комратского муниципального совета №15/46 от 05.09.2013 года о продаже 93,06% земельного участка к.н. *****SA «AIDIN» и 6,94% земельного участка к.н.*****SRL «GOMERT EVREM» в части продажи земельного участка площадью *****га;

- об аннулировании как незаконного п.1.1. решения Комратского муниципального совета №19/24 от 14.11.2014 г. о продаже земельного участка к.н.*****, в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. *****, в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №2 от 15.12.2014 г.);

- о признании недействительным Договора от 23.10.2013 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными Договора от ***** г. купли – продажи 93,06% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN» и Договора от ***** г. купли – продажи 6,94% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SRL «GOMERT EVREM», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительным Договора от 02.02.2015 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;

выслушав пояснения участников процесса, исследовав имеющиеся в деле доказательства в их совокупности и взаимосвязи, изучив применимые нормы закона, **суд пришел к выводу о том, что указанные иски подлежат отклонению, как необоснованные, по следующим мотивам**.

Фактические обстоятельства дела.

01.02.2010 года истец Митиогло П.И. на основании договора купли – продажи №262 от 01.02.2010 г. приобрел строение с прилегающим земельным участком, расположенные по адресу *****зарегистрированные в реестре недвижимого имущества под к.н. ***** и *****. (том 2 л.д. 7, 8-9)

23 октября 2019 года на основании заявления истца Митиогло П.И. №9601/19/17754 от 07.10.2019 г. землеустроителем Примэрии мун.Комрат был составлен акт об установлении границ земельного участка. (том 2, л.д. 12)

6 ноября 2019 года Митиогло П.И. обратился с заявлением к примару мун. Комрат, в котором просил решить вопрос заезда на свою территорию в связи с тем, что после кадастровых работ ему сказали, что отсутствует подъезд (дорога) на его территорию, которой он пользовался 10 лет. (том 2, л.д. 18)

02.12.2019 года примаром мун. Комрат истцу был дан ответ, что орган местного публичного управления не вправе устанавливать сервитут проезда и прохода на частной территории, то есть по земельным участкам, принадлежащим другим юридическим лицам.

Повторно, 03.12.2019 года Митиогло П.И. обратился к примару мун.Комрат с заявлением, в котором указал, что он является собственником строения и прилегающего земельного участка, расположенного в мун.Комрат, ул.***** зарегистрированных в реестре недвижимого имущества под кадастровым номером *****.

При формировании указанного прилегающего земельного участка, ТКО Комрат дало заключение о том, что формирование данного объекта является возможным при условии заключения сервитута между собственником земельного участка к.н. *****примэрией мун. Комрат и обладателями права на земельный участок к.н. *****.

Однако, сервитут не был установлен, и все земельные участки, граничащие с его земельным участком, были проданы в частную собственность АО «Айдын» без установления сервитута в пользу земельного участка истца.

В связи с отсутствием доступа, проезда или прохода к участку Митиогло П.И., лишающего его возможности использования принадлежащих объектов недвижимости по назначению, он просил примара мун. Комрат внести соответствующие изменения в договоры купли-продажи земельных участков, граничащих с его земельным участком, заключенных между примаром мун. Комрат и АО «Айдын», а также установить сервитут к его земельному участку.

24 декабря 2019 года примар мун. Комрат ответом № 02/1-18-3998 сообщил, что внесение изменений в договора купли-продажи земельных участков в одностороннем порядке примэрией мун. Комрат, не предусмотрено действующим законодательством. Статья 996 ГК РМ предусматривает, что договор может быть изменен или расторгнут только в соответствии с условиями договора или по соглашению сторон, если законом не предусмотрено иное. Поэтому, без согласия АО «Айдын» и ООО «Гомерт - Еврем», являющихся сторонами договора купли-продажи земельных участков, внесение изменений в эти договора не может быть произведено. Не может быть установлен и сервитут, поскольку земельные участки, через которые Митиогло П.И. просит установить сервитут, находятся не в собственности органа местного публичного управления, а в собственности других юридических лиц, и орган местного публичного управления не вправе распоряжаться чужой собственностью с целью установления сервитута.

04 мая 2020 года Митиогло П.И. обратился к примару мун. Комрат с заявлением, в котором просил выдать ему копии следующих документов: решения совета мун. Комрат о продаже АО «Айдын» земельного участка к.н. *****; решения совета мун. Комрат о продаже АО «Айдын» 93,06% земельного участка к.н. *****; решения совета мун. Комрат о продаже ООО «Гомерт Еврем» 6,94% земельного участка к.н. *****; решения совета мун. Комрат о продаже АО «Айдын» земельного участка к.н. *****; договора от 23.10.2013 года купли-продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун. Комрат и АО «Айдын»; договора от ***** года купли-продажи 93,06% земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун. Комрат и АО «Айдын»; договора от ***** года купли-продажи 6,94% земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун. Комрат и ООО «Гомерт Еврем»; договора от 02.02.2015 года купли-продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун. Комрат и АО «Айдын».

11.05.2020 года примар мун. Комрат направил Митиогло П.И. копии запрошенных документов.

13 мая 2020 года истцом Митиогло П.И. был подан в суд Комрат настоящий иск по гражданскому делу № 2-331/2020.

Определением суда Комрат № 2-331/2020 от 01.02.2021 года судья Худоба В.В. отклонил компетенцию в связи с тем, что истцом оспариваются индивидуальные административные акты, изданные органами местного публичного управления - примэрией мун. Комрат и муниципальным Советом Комрат, и передал данное дело судье суда Комрат, наделенному полномочиями по рассмотрению административных исков, для рассмотрения по существу.

19.01.2021 года Митиогло П.И. предъявил заявление Комратскому мун. Совету и примару мун. Комрат об аннулировании административных актов, указанных в исковом заявлении. (том 1, л.д. 31-34)

26 марта 2021 года решением Комратского муниципального Совета № 4/12.1 заявление Митиогло П.И. было отклонено. (том 2, л.д. 252)

Нормы права, подлежащие применению при разрешении возникшего спора.

Судебная инстанция при разрешении настоящего дела применила нормы законодательства, действующие на момент возникновения гражданско-правового спора, а именно Закон об административном суде №793-XIV от 10.02.2000 г., который утратил силу с 01.04.2019 года, а также положения Административного кодекса, вступившего в силу с 01.04.2019 года.

В соответствии со ст.258 ч.(1) Административного кодекса РМ №116 от 19.07.2018 г., вступившего в законную силу с 01.01.2019 г. (далее по тексту – Административный кодекс), начатые до даты вступления в силу настоящего кодекса административные и предварительные производства, не оконченные до

1 апреля 2019 года, завершаются в соответствии с законоположениями, действовавшими до даты вступления в силу настоящего кодекса. Данное положение действительно и для предварительных производств, начатых после даты вступления в силу настоящего кодекса, по административным производствам, открытым до даты вступления его в силу.

Согласно ст.3 Административного кодекса №116 от 19.07.2018 года, вступившего в законную силу с 01.04.2019 года, 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.13 Административного кодекса, административный договор – это договор, которым устанавливаются, изменяются или прекращаются публично-правовые отношения, если законом не предусмотрено иное.

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

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.(1-2) Административного кодекса, любое лицо, считающее свое право нарушенным административной деятельностью органа публичной власти, может предъявить административный иск.

Административный иск может быть предъявлен и в случае не рассмотрения органом публичной власти заявления в установленный законом срок.

В соответствии со ст.195 Административного кодекса, административное судопроизводство осуществляется в соответствии с положениями настоящего кодекса. Дополнительно применяются соответствующим образом положения Гражданского процессуального кодекса, за исключением статей 169–171.

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.f) Административного кодекса, рассмотрев административный иск в первой инстанции, судебная инстанция выносит одно из следующих решений:

……f) отклоняет иск как необоснованный при несоблюдении условий принятия решения, предусмотренного пунктами a)–e).

В соответствии со ст.3 Закона об административном суде №793-XIV от 10.02.2000 года, объектом иска в административный суд являются административные акты нормативного и индивидуального характера, ущемляющие какое-либо законное право лица, в том числе третьего лица, изданные органами публичной власти и приравненными к ним настоящим законом другими органами.

В соответствии с ч.(1) ст.14 Закона об административном суде №793-XIV от 10.02.2000 года, лицо, считающее, что какое-либо его законное право ущемлено административным актом, вправе в 30-дневный срок со дня

сообщения ему содержания акта направить в издавший его орган публичной власти предварительное заявление с требованием отменить данный акт полностью или частично, если законом не предусмотрено иное.

Согласно ч.(1) ст.16 Закона об административном суде №793-XIV от 10.02.2000 года, лицо, считающее, что какое-либо его законное право ущемлено административным актом, и не удовлетворенное ответом, полученным на предварительное заявление, или не получившее такого ответа в предусмотренный законом срок, вправе обратиться в компетентный административный суд с исковым заявлением об аннулировании указанного акта полностью или частично и возмещении причиненного ущерба.

В соответствии с п.а) ч.(1) ст.17 Закона об административном суде №793-XIV от 10.02.2000 года, исковое заявление об аннулировании административного акта или о признании своего права подается в 30-дневный срок, если законом не предусмотрено иное. Отсчет этого срока начинается со дня: получения ответа на предварительное заявление или истечения срока, предусмотренного законом для рассмотрения такого заявления.

Оценка судебной инстанции.

Обсуждая вопрос о допустимости административных исков:

1) Митиогло Петра, поданного в Суд Комрат 13 мая 2020 года, к примару мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету, SA «AIDIN», SRL «GOMERT EVREM»;

2) Митиогло Петра, поданного в Суд Комрат 22 марта 2021 года, к примару мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету, SA «AIDIN», SRL «GOMERT EVREM»; в соответствии с положениями ст.258 ч.(1), ст.207 ч.(1) Административного кодекса, в том числе через призму соблюдения истцом сроков обжалования административных актов в судебную инстанцию, судебная инстанция не установила дополнительных оснований для признания вышеуказанных исков Митиогло П. недопустимыми, поскольку истец, как лицо, считающее свое право нарушенным административной деятельностью, вправе обращаться в судебную инстанцию с рассматриваемыми исками и, истцом не был пропущен срок оспаривания действий ответчика.

Как следствие изложенного (отсутствие правовых оснований для признания недопустимым вышеуказанных административных исков), судебная инстанция выносит решение по существу заявленных истцом исковых требований, с учетом того факта, что такие требования по каждому из поданных в суд административных исков, являются идентичными.

По результатам рассмотрения административных исков по существу, оценив доводы сторон и представленные суду доказательства, судебная

инстанция приходит к выводу о том, что исковые требования истца Митиогло Петра не могут быть удовлетворены, по следующим основаниям.

Земельный участок, принадлежащий истцу под кадастровым номером ***** был сформирован путем выделения из земельного участка под кадастровым номером *****.

Перед формированием земельного участка кадастровым органом, в соответствии с требованиями ст.16 Закона о формировании объектов недвижимого имущества, было проведено исследование возможности формирования земельного участка под кадастровым номером *****.

В соответствии с заключением кадастрового органа, отраженном в Исследовании о возможности формирования объектов недвижимого имущества от 24.12.2009 г., формирование данного объекта является возможным при условии заключения сервитута между собственником земельного участка к.к.*****примэрией мун. Комрат и обладателями права на земельный участок к.к.*****.

Из изложенного следует вывод о том, что требование об установлении сервитута является условием формирования и продажи земельного участка к.к.***** принадлежащего в настоящее время истцу. Между тем, до заключения договора купли-продажи земельного участка №262 от 01.02.2010 г., истец не предпринял мер по его установлению.

При принятии решений о формировании земельных участков под к.н.*****, к.н.*****, к.н.***** никаких требований к их формированию, в том числе, путем установления сервитута установлено не было, в связи с чем, как проведенные органами местного публичного управления мун. Комрат публичные торги по продаже земельных участков, оспариваемые истцом, так и договор купли-продажи земельных участков от 23.10.2013 г. в части продажи земельного участка площадью *****га, договор купли-продажи земельного участка на аукционе от 02.02.2015 г. в части продажи земельного участка к.н.***** площадью *****га и договор от ***** г. купли- продажи земельного участка к.н.*****, в части продажи земельного участка площадью *****га заключены в соответствии с требованиями действующего законодательства и отсутствуют как правовые, так и фактические основания для признания их недействительными.

Необходимость установления сервитута в пользу истца, по мнению суда, не может свидетельствовать о незаконности как оспариваемых истцом решений органов местного публичного управления мун. Комрат, на основании которых было принято решение о продаже указанных земельных участков, так и, соответственно, не может свидетельствовать и о недействительности заключенных на их основании договоров купли-продажи, указанных в исковом заявлении.

В рассматриваемом случае суд также отмечает, что 07.11.2020 г. SRL «GOMERT EVREM» направило в адрес истца Митиогло П. предложение с проектом установления сервитута через земельный участок к.к.*****с учетом конфигурации его границ на 24.12.2009 г., как это отражено в Исследовании возможности формирования объектов недвижимого имущества от 24.12.2009 г.

11.11.2020 г. указанное письмо было получено истцом, но никаких действий по установлению сервитута на основании договоренности сторон предпринято не было.

О необоснованности заявленных исковых требований свидетельствует и проект установления сервитута к земельному участку с кад. номером *****, приложенный к исковому заявлению.

Из заключения Исследования возможности формирования объектов недвижимого имущества от 24.12.2009 г. следует, что формирование данного объекта является возможным при условии заключения сервитута между собственником земельного участка к.к.*****примэрией мун. Комрат и обладателями права на земельный участок к.к.*****.

Судебная инстанция соглашается с доводами представителя ответчика о том, что конфигурация земельного участка с к.к.*****по состоянию на 24.12.2009 г. не включала в свои границы площади земельных участков под кадастровыми номерами ***** и *****, а, следовательно, сервитут через указанные земельные участки установлен быть не может.

На дату продажи земельного участка Митиогло П. существовал лишь земельный участок под кадастровым номером *****, из которого решением №12/18701 от 26.11.2012 г. путем выделения был сформирован земельный участок под кад.номером *****.

Сервитут может быть установлен только согласно проекту формирования, направленного в адрес Митиогло П., через земельный участок под к.к.*****, что вытекает из вышеуказанного Исследования.

Судебная инстанция не усматривает и оснований для удовлетворения требований истца Митиогло П. в части отмены п.1.8 решения Совета мун. Комрат №1/42 от 15.02.2013 г., п.1.1 решения №19/24 от 14.11.2014 г., решения совета мун. Комрат №15/46 от 05.09.2013 г. и признании недействительными торгов по купле-продаже земельного участка к.н.***** в части продажи земельного участка площадью *****га и торгов по купле-продаже земельного участка к.н.*****в части продажи земельного участка площадью *****га.

По мнению судебной инстанции, ничего не мешает в настоящий момент истцу Митиогло П., как собственнику земельного участка, в пользу которого должен быть установлен сервитут, разрешить данный вопрос с нынешними собственниками земельных участков, через которые может быть установлен проезд на земельный участок истца Митиогло П., в том числе и в судебном порядке, в рамках гражданского судопроизводства.

Для установления такого сервитута нет никакой необходимости в аннулировании оспариваемых истцом административных актов органов местного публичного управления мун. Комрат, а также, как следствие, отсутствует и необходимость в признании недействительными договоров купли-продажи земельных участков в оспариваемых истцом частях.

Право собственности гарантируется как международными правовыми актами, так и Конституцией Республики Молдова.

Вмешательство в указанное право, при отсутствии на то законных оснований, является недопустимым.

Таким образом, на основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст.2, 5, 7, 8, 10, 11, 17, 69-78, 80, 85-93, 189, 191, 192, 195, 196, 203, 204, 205, 206, 207, 209, 216, 218, 219, 220, 221, 224, 225, 231, 232, 258 Административного кодекса, ст.ст.94, 96, 236 Гражданского процессуального кодекса, суд,

Р Е Ш И Л:

Отклонить, как необоснованные, следующие административные иски:

1) административный иск Митиогло Петра, поданный в Суд Комрат 13 мая 2020 года, к примару мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету, SA «AIDIN», SRL «GOMERT EVREM»:

- об аннулировании как незаконного п.1.8. решения Комратского муниципального совета №1/42 от 15.02.2013 года «О продаже земельного участка к.н.*****», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. ***** в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №11 от 08.10.2013 г.);

- об аннулировании как незаконного решения Комратского муниципального совета №15/46 от 05.09.2013 года о продаже 93,06% земельного участка к.н. *****SA «AIDIN» и 6,94% земельного участка к.н.*****SRL «GOMERT EVREM» в части продажи земельного участка площадью *****га;

- об аннулировании как незаконного п.1.1. решения Комратского муниципального совета №19/24 от 14.11.2014 г. о продаже земельного участка к.н.*****, в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. *****, в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №2 от 15.12.2014 г.);

- о признании недействительным Договора от 23.10.2013 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными Договора от ***** г. купли – продажи 93,06% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN» и Договора от ***** г. купли – продажи 6,94% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SRL «GOMERT EVREM», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительным Договора от 02.02.2015 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;

2) административный иск Митиогло Петра, поданный в Суд Комрат 22 марта 2021 года, к примару мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету, SA «AIDIN», SRL «GOMERT EVREM»:

- об аннулировании как незаконного п.1.8. решения Комратского муниципального совета №1/42 от 15.02.2013 года «О продаже земельного участка к.н.*****», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. ***** в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №11 от 08.10.2013 г.);

- об аннулировании как незаконного решения Комратского муниципального совета №15/46 от 05.09.2013 года о продаже 93,06% земельного участка к.н. *****SA «AIDIN» и 6,94% земельного участка к.н.*****SRL «GOMERT EVREM» в части продажи земельного участка площадью *****га;

- об аннулировании как незаконного п.1.1. решения Комратского муниципального совета №19/24 от 14.11.2014 г. о продаже земельного участка к.н.*****, в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными торгов по купле – продаже земельного участка к.н. *****, в части продажи земельного участка площадью *****га (протокол о результатах аукциона №2 от 15.12.2014 г.);

- о признании недействительным Договора от 23.10.2013 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительными Договора от ***** г. купли – продажи 93,06% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN» и Договора от ***** г. купли – продажи 6,94% земельного участка к.н.*****, заключенного между примаром мун.Комрат и SRL «GOMERT EVREM», в части продажи земельного участка площадью *****га;

- о признании недействительным Договора от 02.02.2015 г. купли – продажи земельного участка к.н. *****, заключенного между примаром мун.Комрат и SA «AIDIN», в части продажи земельного участка площадью *****га.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Апелляционную палату Комрат в 30-дневный срок со дня оглашения резолютивной части решения, через Суд Комрат.

Судья
Храпаков В.Ф.