Дело №2а-106/2024 Судья первой инстанции
к/н 2-14000574-06-2a-25042024 Рэу С.В.

суд Комрат

офис Чадыр-Лунга

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

30 апреля 2026 года **мун. Комрат**

Судебная коллегия Апелляционной палаты Юг
местонахождение Комрат
в составе:
председательствующего, судьи Миронов А.С.,
судей Колев Г.П. и Худоба В.В.,
при секретаре Сатировой М.А.,
с участием:
апеллянта Колтук Ф.,
представителя апеллянта Колтук Ф., адвоката Жекова Н.П.,
третьего лица, не заявляющего самостоятельных требования на предмет спора на стороне ответчика Колтук Е.,
представителя Ганевой К. и Ганевой Л., адвоката Барбарош Д.,

рассмотрев в открытом судебном заседании, в апелляционном порядке, апелляционную жалобу адвоката Жекова Н.П. в интересах Колтук Федора и Колтук Федора, поданную **на решение суда Комрат, офис Чадыр-Лунга от 30 января 2024 года,** вынесенное по гражданскому делу по иску Ганевой Кристины и Ганевой Людмилы к Комратскому муниципальному Совету, Примэрии мун. Комрат и «Berechet» S.R.L. об аннулировании, как принятое с нарушением закона решение Комратского муниципального Совета №6/45.3 «О продаже земельного участка «Berechet» S.R.L., о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 18.07.2006 г., заключенного между Примэрией мун. Комрат и «Berechet» S.R.L., с приведением сторон в первоначальное положение,

заслушав доклад судьи Миронова А.С. по существу дела и по доводам апелляции, выслушав участников судебного процесса и исследовав материалы дела,

У С Т А Н О В И Л А:

1.Аргументы участников процесса:

18 февраля 2014 года истица Ганева Кристина обратилась в суд Комрат с исковым заявлением к Комратскому муниципальному совету, примэрии мун. Комрат и ООО «Berechet» об аннулировании, как принятое с нарушением закона решение Комратского муниципального совета № 6/45.3 «О продаже земельного участка ООО «Berechet», и о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 18.07.2006 г., заключенного между примэрией мун. Комрат и ООО «Berechet» с приведением сторон в первоначальное положение. (л.д.1-3, 196-197, том 1)

В обоснование искового заявления указано, что 30 мая 2006 года Комратский муниципальный совет принял решение за №6/45.3, согласно которому продал коммерческому обществу «Berechet» S.R.L. земельный участок, расположенный по адресу: *****, кадастровый номер *****, общей площадью 0,0219 га.

18 июля 2006 года на основании решения Комратского муниципального совета между примэрией мун. Комрат и «Berechet» S.R.L. был заключен договор купли-продажи земельного участка.

О решении Комратского муниципального совета и Договоре она узнала 29.11.2013 года в ходе разбирательства, проводимого прокуратурой Гагаузии по ее жалобе на действия представителей «Berechet» S.R.L., выразившиеся в несоблюдении ими порядка осуществления прав на принадлежащий ей и на оспоренный земельные участки, которые примыкают друг к другу.

20.12.2013 года она обратилась в адрес Комратского муниципального совета и примэрии мун. Комрат с предварительным заявлением, в котором потребовала принять меры по аннулированию решения Комратского муниципального совета и Договора в связи с тем, что в результате их принятия были нарушены ее законные права и интересы. Ответ на вышеуказанное предварительное заявление не был получен ею до настоящего времени, несмотря на то, что установленный законом срок его рассмотрения еще 19.01.2014 года.

С учетом изложенного, считает возможным требовать аннулирования обжалованных ею административных актов (решения Комратского

муниципального совета и Договора) в судебном порядке на основании п.а) ч.(1) ст.17 Закона РМ №793 от 10.02.2000 года «Об административном суде».

И в частности, считает, что сделка по продаже в пользу «Berechet» S.R.L. земельного участка под кадастровым номером ***** общей площадью 0,0219 га была совершена с нарушением требований республиканского и местного законодательства, вследствие чего решение Комратского муниципального совета и Договор должны быть аннулированы, по следующим основаниям:

Болгар Георгий Ильич, подписавший договор купли-продажи земельного участка как лицо, действующее на основании учредительных документов «Berechet» S.R.L., не являлся в действительности таковым. Другими словами, Болгар Г.И. по состоянию на 18 июля 2006 года (день заключения Договора) не был ни учредителем, ни руководителем данного предприятия, не занимал какую-либо должность в других органах управления Общества, а также не был уполномочен кем-либо из этих органов на совершение оспоренной сделки (Договора).

Управление государственным имуществом и приватизации АТО Гагаузии своим письмом за №57-0037 от июня месяца 2006 года, разрешило «Berechet» S.R.L. купить земельный участок площадью только 0,0129 га, в то время как согласно оспоренному решению Комратского муниципального совета и Договору площадь земельного участка, проданного «Berechet» S.R.L., составила 0,0219 га, что на 0,0090 га больше разрешенного к продаже.

Примэрия мун. Комрат при формировании земельного участка под кадастровым номером *****, необоснованно проигнорировала ее законные права и интересы, нарушив одновременно принцип равенства всех перед законом и принцип социальной справедливости (то есть правило справедливого распределения благ) тем, что ранее считавшийся общий проход между двумя домами примерной площадью 0,0090 га, присоединила полностью только к одному земельному участку, а именно к земельному участку, принадлежащему «Berechet» S.R.L., полностью лишив ее, как собственника соседствующего земельного участка, каких-либо прав на общий проход между двумя домами.

До заключения Договора, а также в момент его заключения, примэрия мун. Комрат не установила в ее пользу хотя бы сервитут на ту часть земли, которая ранее считалась общим проходом между двумя домами, хотя достоверно знала о том, что эта земля постоянно и непрерывно использовалась обоими собственниками этих домов, то есть и ею, и «Berechet» S.R.L.

Указывает, что правовой основой для аннулирования решения Комратского муниципального совета и Договора являются положения

следующих норм закона: ч. ч. (1), (2) ст.61, ст. 432, ч. ч. (1), (2) ст.220, ч.(1) ст.228 ГК РМ, а также ст. 19 Конституции РМ и Положение об Управлении государственным имуществом и приватизации АТО Гагаузия, утвержденное Постановлением Исполкома Гагаузии за №3/20 от 16.03.2004 года, согласно которому Управление госимуществом и приватизации АТО Гагаузия вправе было выдавать примэрии мун. Комрат упомянутое выше разрешение на продажу земельного участка.

С учетом изложенных фактических и правовых обстоятельств, полагает, что оспоренное решение Комратского муниципального совета и Договор являются незаконными по существу, будучи вынесенными (составленными) с нарушением императивных норм закона, вследствие чего их следует аннулировать (признать недействительными).

09 июня 2015 года определением суда Комрат была привлечена к участию в деле в качестве соистца Ганева Людмила. (л.д.144, том 1)

30 января 2024 года суд Комрат, офис Чадыр-Лунга вынес решение, которым исковое заявление Ганевой Кристины, Ганевой Людмилы к Комратскому муниципальному Совету, Примэрии мун. Комрат, «Berechet» S.R.L., удовлетворил в полном объеме.

Аннулировал, как принятое с нарушением закона решение Комратского муниципального Совета №6/45.3 от 30.05.2006 г. «О продаже земельного участка за кадастровым номером *****, площадью 0,0219 га, расположенный по *****» проданный «Berechet» S.R.L.

Признал договор купли-продажи земельного участка за кадастровым номером *****, площадью 0,0219 га, расположенный по ***** от 18.07.2006 г., заключенный между Примэрией мун. Комрат и «Berechet» S.R.L., ничтожным.

Возвратил стороны Примэрию мун. Комрат и «Berechet» S.R.L. по ничтожному договору в первоначальное положение. (л.д.108, 112-120, том 3)

2. Мотивы и доводы апеллянта изложенные в апелляционной жалобе.

31 января 2024 года на это решение суда адвокатом Жековым Н.П. в интересах Колтук Федора было подано немотивированное апелляционное заявление и **04 апреля 2024 года** было подано мотивированное апелляционное заявление, в том числе и Колтук Федором, в котором просят удовлетворить апелляционное заявление отменить решение суда Комрат от 30.01.2024 года и вынести по делу новое решение, которым исковые требования отклонить как необоснованные. (л.д.110, 134-149, том 3)

В обоснование апелляционной жалобы указано, что данное судебное решение является необоснованным и подлежит отмене по следующим основаниям.

Указывает, что поданное исковое заявление, предъявленное ненадлежащим субъектом.

В соответствии с положениями ст. 59 ч. (1) ГПК РМ сторонами процесса - истцом или ответчиком - могут быть любые физические или юридические лица, предполагаемые в момент возбуждения дела субъектами спорного материального правоотношения.

Спорное материальное правоотношение в рассматриваемом случае представляет собой отношения по купле-продаже прилегающего земельного участка, находящегося в публичной собственности возникшие и имевшие место между советом м. Комрат, примаром (примэрией) м. Комрат и «BERECHET» SRL.

Ни Ганева К., ни ставшая в ходе рассмотрения дела соистцом Ганева Л., не являлись и не являются сторонами указанных отношений, а, следовательно, не имеют статуса заинтересованных лиц в отношениях по купле-продаже вышеназванного прилегающего земельного участка.

Поданный иск Ганевой К. был предъявлен в отсутствие какого-либо законного интереса, обуславливающего само право на иск.

Исковое заявление Ганевой К. не содержит сведений о нарушениях прав истца, форме выражения данных нарушений и доказательств их совершения со стороны ответчиков.

Убедительным доказательством отсутствия законного интереса и как следствие права на иск, является само судебное решение и доводы суда о наличии оснований для отмены решения совета м. Комрат №6/45.3 от 30.05.2006 г. и признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 18.07.2006 г., заключенного между примэрией м. Комрат и «BERECHET» SRL.

Исходя из содержания обжалуемого судебного решения, основаниями для отмены решения совета м. Комрат №6/45.3 от 30.05.2006 г. и признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 18.07.2006 г. заключенного между примэрией м.Комрат и «BERECHET» SRL выступили:

- отсутствие разрешения органа приватизации на продажу земельного участка,

- отсутствие заявления о покупке земельного участка, представленное покупателем,

- отсутствие копии плана, разработанного примэрией до заключения договора купли-продажи,

- отсутствие полномочий у представителя «BERECHET» SRL на заключение сделки купли-продажи земельного участка.

Итоговым выводом судебного решения является следующее утверждение: «Как следствие, при составлении договора купли-продажи от 18.07.2006 г. земельного участка с кадастровым номером ***** была нарушена процедура продажи земли, находящейся в публичной собственности, в связи с чем договор следует признать ничтожным».

Таким образом суд при рассмотрении дела и принятии по нему решения не установил и не подтвердил ни одну из деклараций истцов о нарушении принятием решения местного совета и заключением сделки купли-продажи земельного участка их прав и законных интересов.

Заявление истцов о том, что в части земельный участок, приобретенный «BERECHET» SRL являлся общим проходом и на него распространяется правовой режим сервитута, не соответствует действительности.

Ганевой К. не представлено каких-либо доказательств, о том, что в части земельный участок, приобретенный «BERECHET» SRL, являлся общим проходом и данный земельный участок имел характер земель общего пользования.

Как следует из данных реестра недвижимого имущества, земельный участок площадью 0.0219 га, проданный «BERECHET» SRL, был сформирован и зарегистрирован на праве публичной собственности еще 28.11.2001 г. с назначением использования - для строений.

Других данных, согласно которым часть земельного участка, приобретенного «BERECHET» SRL в размере 0.0090 га являлась общим проходом в рассматриваемом деле нет, по причине их не существования в принципе.

Для того чтобы заявлять о нарушении права пользования сервитутом, необходимо представить доказательства установления сервитута (ст.431 ТК), которых Ганева К., также не представила.

В тоже время, считает, что без наличия доказательств установления сервитута, т.е. его реального существования, нельзя требовать права его предоставления и использования.

Кроме того, отмечает, что заявленное нарушение (которого на самом деле не существует), не является предусмотренным законом основанием для признания договора недействительным, как полностью, так и в части.

Обращает внимание и на тот факт, что до момента выкупа «BERECHET» SRL, данный земельный участок находился в аренде предприятия и, следовательно, данный земельный участок по своему статусу являлся прилегающим земельным участком предприятия - п.п.2-3 Положения о купле-продаже прилегающих земельных участков, утвержденного Постановлением Правительства №562 от 23.10.1996 г.

Соответственно, земельный участок, предлагаемый к продаже «BERECHET» SRL являлся прилегающим и мог быть продан покупателю, поскольку находился в его законном пользовании (владении).

Таким образом, нарушений прав и законных интересов истца не имеется, по причине их не существования, а доказательств, подтверждающих иное Ганевой К. не представлено.

Довод суда о нарушении процедуры продажи земли, находящейся в публичной собственности, в частности отсутствие разрешения органа приватизации на продажу земельного участка, является несостоятельным и одновременно недостоверным.

Отмечает, что суд аннулируя как принятое с нарушением закона решение совета м. Комрат №6/45.3 от 30.05.2006 г., не привел ни одного аргумента, подтверждающего свои выводы, основанные ни на чем.

Указанное решение совета м. Комрат было принято 30.05.2006 г. по инициативе «BERECHET» SRL, как пользователя прилегающего земельного участка и содержит решение о продаже земельного участка площадью именно 0.0219 га.

Разрешения Управления государственным имуществом и приватизации АТО Гагаузия о покупке земельного участка «BERECHET» SRL, которое содержит сведения о другом размере площади земельного участка 0.0129 га, было выдано позже решения совета, 15.06.2006 г.

Все критические замечания, приведенные в обоснование принятого судом решения, относятся исключительно к процедуре заключения сделки купли-продажи, но никак не к решению совета.

В связи с этим возникает закономерный вопрос какое нарушение и какого именно закона суд усмотрел при принятии решения совета м. Комрат №6/45.3 от 30.05.2006 г., в чем это нарушение выражается и чем такого рода надуманные утверждения, подтверждаются?

Относительно содержания разрешения Управления государственным имуществом и приватизации АТО Гагаузия о покупке земельного участка «BERECHET» SRL, отмечает следующее.

В соответствии с требованиями п. 9 Положения о купле-продаже прилегающих земельных участков утвержденного Постановлением Правительства №562 от 23.10.1996 г., разрешение на куплю-продажу, прилегающего земельного участка выдается Агентством приватизации при Министерстве экономике и торговле.

В рассматриваемом случае истцом представлено разрешение на приватизацию земельного участка, выданное органом, который не предусмотрен действующим на тот момент законодательством, в качестве органа власти управомоченного на выдачу такого рода разрешений, что не

исключает наличие применительно к рассматриваемому случаю другого разрешения, выданного уполномоченным органом власти.

В поддержку собственного утверждения о правомочности управления государственным имуществом и приватизации АТО Гагаузия по выдаче такого рода разрешений суд ссылается на Постановление Правительства №570 от 10.06.2005 г. «О структуре и предельной численности центрального аппарата Министерства экономики и торговли», заявляя что управление по приватизации и администрированию государственной собственности АТО Гагаузия, на тот момент являлось частью Агентства по приватизации при Министерстве экономики и торговли, что является доводом не соответствующим действительности, поскольку приложение №3 на которое ссылается суд устанавливает структуру аппарата Агентства по приватизации при Министерства экономики и торговли, а не структуру самого Агентства, в которую, к слову сказать, управление по приватизации и администрированию государственной собственности АТО Гагаузия никогда не входило.

Кроме того, для оценки правильности содержания разрешения управления государственным имуществом и приватизации АТО Гагаузия о покупке земельного участка «BERECHET» SRL и исключения возможной арифметической ошибки в указании размера участка, необходимо было объективно исследовать весь комплекс документов, на основании которых было выдано данное разрешение.

В материалах дела имеется архивная копия страницы из журнала учета выданных разрешений на куплю-продажу земельных участков за период 2004-2011 г.г. из которой следует, что 15.06.2006 г. органом приватизации было выдано разрешение на покупку «BERECHET» SRL земельного участка площадью именно 0.0219 га по адресу ***** с указанием стоимости участка 1780 лей, что в полной мере соответствует решению совета м.Комрат №6/45.3 от 30.05.2006 г. и расчетной ведомости нормативной цены купли-продажи земельного участка составленной в мае 2006 г.

Объективный анализ и объективная оценка указанных документов, предполагает один единственный правильный вывод согласно которого при выдаче вышеуказанного разрешения была допущена арифметическая ошибка в указании площади земельного участка.

Кроме того, обращает внимание на недостоверность вывода суда о том, что «разрешением №6 от июня 2006 г., управление приватизации и администрирования государственной собственности АТО Гагаузия, разрешило продажу предприятию «BERECHET» SRL земельного участка площадью 0.0129 га».

Как следует из текста указанного разрешения, орган приватизации разрешает покупку земельного участка без указания площади земельного участка.

Довод судебного решения об отсутствии копии плана, разработанного примэрией до заключения договора купли-продажи, является необоснованным и одновременно непонятным, поскольку не ясно о каком таком плане речь идет.

Если речь идет о геометрическом или кадастровом плане земельного участка, то данные документы существуют, имеются в соответствующем кадастровом деле и при необходимости могли быть получены и исследованы.

Выводы суда о совершении сделки купли-продажи в отсутствие полномочий представителя «BERECHET» SRL, также являются несостоятельными.

Как следует из документов, представленных «BERECHET» SRL, Болгар Г. заключал договор купли-продажи земельного участка от имени покупателя в пределах делегированных ему полномочий, предоставленных решением общего собрания учредителей «BERECHET» SRL от 24.06.2006 г.

Таким образом, указанная сделка была совершена посредством использования института представительства, что является правомерным, предусмотрена и допускается действующим законодательством - ст.242 ГК РМ.

В соответствии с положениями ст.242 ч. (1) ГК (в редакции предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации Гражданского кодекса), сделка может быть совершена лично или через представителя. Полномочия представителя вытекают из закона, сделки или из обстоятельств, в которых он действует.

В соответствии с требованиями ст.226 ГК в редакции предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации Гражданского кодекса, если полномочия лица на совершение сделки ограничены договором либо полномочия органа юридического лица - его учредительным документом по сравнению с тем, как они определены в поручении, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, такая сделка, совершенная без соблюдения этих ограничений, может быть признана недействительной лишь в случаях, когда будет доказано, что другая сторона знала или должна была знать об ограничениях.

В материалах дела отсутствуют какие-либо доказательства о том, что примэрия м. Комрат как сторона вышеназванной сделки знала или должна была знать об отсутствии у представителя «BERECHET» SRL Болгар Г. полномочий на заключение договора и тем более возражала против осуществления им представительства покупателя.

Указанные обстоятельства и конкретная ситуация сложившаяся при заключении договора купли-продажи полностью соответствует нормативным положениям ст.242 ч.(3) ГК (в редакции предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации Гражданского кодекса), предусматривающим, что в случае совершения сделки от имени другого лица стороне, с которой заключил сделку представитель, не может быть предъявлено отсутствие полномочий, если представляемое лицо создало определенные обстоятельства, в силу которых эта сторона могла добросовестно предположить наличие таких полномочий.

Кроме того, в рассматриваемом случае, если согласиться с доводами суда о совершении сделки в отсутствие полномочий, чего на самом деле не имело места быть, имеет место одобрение данной сделки путем совершения определенных действий представляемым лицом.

В соответствии с требованиями ст.249 ч.(1) ГК в редакции предшествующей вступлению в силу Закона о модернизации Гражданского кодекса, в случае совершения сделки от имени другого лица при отсутствии полномочий представительства или с превышением полномочий сделка имеет силу для представляемого только в случае ее последующего одобрения последним. В этом случае сделка может быть одобрена как прямо, так и посредством свидетельствующих об этом действий.

Последовавшие либо одновременно совершенные действия в виде уплаты стоимости приобретаемого имущества, регистрации прав в реестре недвижимого имущества, отчуждение земельного участка третьим лицам демонстрирует явное одобрение «BERECHET» SRL сделки купли-продажи земельного участка совершенной от его имени его представителем Болгар Г.

15 мая 2024 года определением Апелляционной палаты, апелляционная жалоба адвоката Жекова Н.П., поданная на решение суда Комрат, офис Чадыр-Лунга от 30 января 2024 года, была принята к рассмотрению.

3. Позиция участников процесса, изложенная в ходе рассмотрения апелляционной жалобы.

В судебном заседании апелляционной инстанции представитель апеллянта Колтук Ф., адвокат Жеков Н.П. просил апелляционную жалобу удовлетворить, решение суда Комрат от 30 января 2024 года отменить и вынести новое решение, которым исковые требования отклонить. При этом дал пояснения, аналогичные изложенным в апелляционной жалобе.

В судебном заседании апелляционной инстанции апеллянт Колтук Ф. поддержал позицию изложенную его адвокатом и доводы апелляционной жалобы.

В судебном заседании апелляционной инстанции третье лицо, не заявляющего самостоятельных требования на предмет спора на стороне ответчика Колтук Е. поддержала позицию изложенную адвокатом Жековым Н.П.

В судебном заседании апелляционной инстанции адвокат Барбарош Д. в интересах Ганевой К. и Ганевой Л. просил отклонить апелляционное заявление. Также указал, что решение суда первой инстанции является законным и обоснованным, при этом дал пояснения аналогичные изложенным в исковом заявлении.

В судебное заседание по рассмотрению апелляционной жалобы не явились истицы Ганева Кристина, Ганева Людмила, третьи лица Болгар Георгий, Болгар Мария, представитель совета мун. Комрат, представитель примэрии мун. Комрат, представитель «Berechet» SRL, хотя в установленном законном порядке были извещены о месте, дате и времени проведения судебного заседания.

Коллегия, сочла возможным рассмотреть апелляционную жалобу в отсутствие не явившихся участников процесса в соответствии положениями с ч. (2) ст. 379 ГПК РМ, поскольку неявка участников процесса не препятствует рассмотрению апелляционной жалобы.

4. Оценка апелляционной инстанцией доводов сторон в соответствии с нормативной базой, применимой к рассматриваемому спору.

Исследовав материалы дела и проверив доводы апелляционной жалобы, коллегия считает, что апелляционная жалоба подлежит удовлетворению, по следующим основаниям.

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

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

(2) Апелляционная инстанция проверяет в пределах апелляционной жалобы обстоятельства и правоотношения, установленные в решении, вынесенном в первой инстанции, а также обстоятельства и правоотношения, не установленные, но имеющие значение для разрешения дела, оценивает имеющиеся в деле доказательства и доказательства, дополнительно представленные в апелляционную инстанцию участниками процесса.

В соответствии с п. c) ст. 385 ГПК РМ рассмотрев апелляционную жалобу, апелляционная инстанция вправе удовлетворить апелляционную жалобу, отменить полностью или частично решение, вынесенное в первой инстанции, и вынести новое решение.

Коллегия апелляционной инстанции, проанализировав материалы дела считает, что решение суда Комрат, офис Чадыр-Лунга от 30 января 2024 года, подлежит отмене, с вынесением нового решения, которым исковые требования следует отклонить как необоснованные, в силу следующих правовых обоснований.

В соответствии с положениями ч. (1), п.п. a), b) ч. (2) ст. 9 ГК РМ

(1) Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом, а также из действий физических и юридических лиц, которые, хотя и не предусмотрены законом, но в силу принципов гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

(2) Гражданские права и обязанности возникают:

a) из договоров и иных сделок;

b) из актов органов публичной власти, предусмотренных законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с положениями ч.ч. (1),(3) ст.59 ГПК РМ

(1) Сторонами процесса – истцом или ответчиком – могут быть любые физические или юридические лица, предполагаемые в момент возбуждения дела субъектами спорного материального правоотношения.

(3) Сторонами гражданского процесса могут быть Республика Молдова, представленная Правительством, органами, уполномоченными осуществлять часть полномочий Правительства, а также административно-территориальные единицы, представленные их уполномоченными лицами в предусмотренном законом порядке.

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. (3) ст. 130 ГПК РМ судебная инстанция оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также взаимную связь и достаточность для разрешения дела в их совокупности.

Как исходит из материалов дела, 30 мая 2006 года муниципальный Совет Комрат вынес решение №6/45.3, согласно которого решил: Продать “Berechet” S.R.L. земельный участок, расположенный по адресу: *****, кадастровый номер *****, площадью 0,0219 га. Утвердить цену продажи земельного участка, согласно расчетной ведомости цены купли-продажи земельного участка в сумме 1 780 леев. В течении десяти дней подготовить договор купли-продажи вышеуказанного земельного участка между примэрией м. Комрат и “Berechet” S.R.L. в лице Болгар Г.И. и представить

покупателю для подписи и заверения у нотариуса. Ознакомить заинтересованных лиц с настоящим решением. (л.д. 6, 9, том 1)

18 июля 2006 года, между примарией мун. Комрат и “Berechet” S.R.L., в лице Болгар Георгия был заключен договор купли-продажи земельного участка, площадью 0,0219 га, расположенного по адресу: *****, кадастровый номер *****. (л.д. 3-5, том 1)

20 декабря 2013 года истица Ганева Кристина обратилась в Муниципальный совет Комрат и Примэрию мун. Комрат с предварительным заявлением, в котором просила об аннулировании решения муниципального Совета Комрат №6/45.3 от 30 мая 2006 г. и договора купли-продажи земельного участка от 18.07.2006 г. (л.д. 13-14, том 1)

18 февраля 2014 года истица Ганева Кристина обратилась в суд Комрат с вышеуказанным исковым заявлением к Комратскому муниципальному совету и примэрии мун. Комрат.

Коллегия отмечает, что посредством обращения в суд с вышеуказанным иском Ганева Кристина оспаривает законность решения Комратского муниципального совета №6/45.3 от 30 мая 2006 года «О продаже земельного участка ООО «Berechet» и договора купли-продажи земельного участка от 18.07.2006 г., заключенного между примэрией мун. Комрат и ООО «Berechet» и просит об аннулировании, как принятого с нарушением закона решения Комратского муниципального совета №6/45.3 «О продаже земельного участка ООО «Berechet» и о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 18.07.2006 г., заключенного между примэрией мун. Комрат и ООО «Berechet» с приведением сторон в первоначальное положение.

Так, спорное материальное правоотношение в рассматриваемом случае представляет собой отношения по купле-продаже прилегающего земельного участка площадью 0,0219 га, расположенного по адресу: *****, кадастровый №*****, находящегося в публичной собственности, возникшие и имевшие место между Комратским муниципальным советом, примаром (примэрией) м. Комрат и «BERECHET» SRL.

Вместе с тем, как исходит из содержания договора купли-продажи земельного участка от 18 июля 2006 года, ни Ганева К., ни Ганева Л., не являлись и ни являются сторонами указанных отношений, а, следовательно, не имеют статуса заинтересованных лиц в отношениях по купле-продаже вышеназванного прилегающего земельного участка.

Довод истцов о том, что принятым решением Комратского муниципального совета №6/45.3 от 30 мая 2006 года «О продаже земельного участка ООО «Berechet» и договором купли-продажи земельного участка от 18.07.2006 г., заключенного между примэрией мун. Комрат и ООО

«Berechet» были нарушены их законные права и интересы, коллегия считает необоснованным, поскольку истцами не указано в чем выражается нарушение их законных прав и интересов, а также не представлено доказательств их нарушения ответчиками.

В соответствии с положениями ч.(1) ст. 431 ГК РМ (в редакции закона до 01.03.2019 года), сервитут может устанавливаться по назначению, определенному собственником, на основании сделки либо вследствие приобретательной давности.

В соответствии с положениями ст. 432 ГК РМ (в редакции закона до 01.03.2019 года), сервитут по назначению, определенному собственником, устанавливается письменным документом собственника земельного участка, который ввиду возможного раздела земельного участка изначально устанавливает характер, цель и положение сервитута части участка в пользу других частей.

Обсуждая доводы истцов о том, что примэрия мун. Комрат при формировании земельного участка под кадастровым номером *****, необоснованно проигнорировала законные права и интересы стороны истца, тем что ранее считавшийся общий проход между двумя домами примерной площадью 0,0090 га, присоединила полностью только к одному земельному участку, а именно к земельному участку, принадлежащему «Berechet» S.R.L., полностью лишив истца, как собственника соседствующего земельного участка, каких-либо прав на общий проход между двумя домами, До заключения Договора, а также в момент его заключения, примэрия мун. Комрат не установила в ее пользу хотя бы сервитут на ту часть земли, которая ранее считалась общим проходом между двумя домами, хотя достоверно знала о том, что эта земля постоянно и непрерывно использовалась обоими собственниками этих домов, то есть и ею, и «Berechet» S.R.L., - коллегия считает данные доводы необоснованными, поскольку истцами не было представлено доказательств, что данный земельный участок имел характер земель общего пользования, являлся общим проходом между двумя домами и что на него необходимо было установить сервитут.

Как исходит из выписки из реестра недвижимого имущества от 17.02.2014 года (ГП «Cadastru»), земельный участок под кадастровым номером *****, площадью 0,0219 га, расположенный в *****, проданный «Berechet» S.R.L. на основании договора купли-продажи от 18.07.2006 года, был сформирован и зарегистрирован на праве публичной собственности 28.11.2001 г., с назначением использования – для строения. (л.д.10, том 1)

При этом, в материалах дела отсутствует и истцами не было представлено доказательств, что часть земельного участка, приобретенного

«Berechet» S.R.L. в размере 0,0090 га, являлась общим проходом между домом истца и зданием «Berechet» S.R.L.

Кроме того, как было установлено, истцами не было направлено в адрес примэрии мун. Комрат или Комратского муниципального совета заявлений об установлении сервитута на земельный участок, приобретенный «Berechet» S.R.L. в размере 0,0090 га., в связи с чем является необоснованным довод истцов о том, что до заключения договора купли-продажи примэрия мун. Комрат не установила в их пользу сервитут на эту часть земли, которая ранее считалась общим проходом между двумя домами.

Таким образом, коллегия приходит к выводу о том, что при заключении договора купли-продажи земельного участка «Berechet» S.R.L., ни примэрией мун. Комрат, ни «Berechet» S.R.L. не были нарушены положения ст. 432 ГК РМ (в редакции на момент возникновения правоотношений), поскольку в данном случае право на сервитут отсутствовало.

По мнению коллегии, является необоснованным довод стороны истца об отмене решения Комратского муниципального Совета №6/45.3 «О продаже земельного участка «Berechet» S.R.L.» от 30 мая 2006 года и о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 18.07.2006 г., заключенного между Примэрией мун. Комрат и «Berechet» S.R.L., в связи с тем, что Управление государственным имуществом и приватизации АТО Гагаузии своим письмом за №57-0037 от июня месяца 2006 года, разрешила «Berechet» S.R.L. купить земельный участок площадью только 0,0129 га, в то время как согласно оспоренному решению Комратского муниципального совета и Договора, площадь земельного участка, проданного «Berechet» S.R.L., составила 0,0219 га, что на 0,0090 га больше разрешенного к продаже.

Как было достоверно установлено, решение за №6/45.3 «О продаже земельного участка «Berechet» S.R.L., по адресу: *****, кадастровый номер *****, площадью 0,0219 га» было вынесено Комратским муниципальным Советом – 30 мая 2006 года.

Согласно архивной копии страницы из журнала учета, выданных разрешений Комратского территориального агентства приватизации на куплю-продажу земельных участков по Комратскому району за 2004-2011 года, следует, что Управлением государственным имуществом и приватизации АТО Гагаузии за №57-0037 от 15 июня 2006 года, было выдано разрешение на покупку «Berechet» S.R.L.», земельного участка площадью именно 0.0219 га, по адресу м. Комрат, ул. Победы, 133, стоимостью участка 1780 леев. (л.д. 53-54, том 2)

С учетом указанных обстоятельств коллегия отмечает, что не может считаться основанием для отмены решения Комратского муниципального

Совета от 30 мая 2006 года за №6/45.3 «О продаже земельного участка «Berechet» S.R.L.», разрешение Управления государственным имуществом и приватизации АТО Гагаузии за №57-0037 от 15 июня 2006 года (л.д. 8, том 1), так как указанные в нем сведения не соответствуют архивным данным, так как оно было вынесено после вышеуказанного решения Комратского муниципального Совета, а также и по тем основанием, что основополагающими документами для приобретения права собственности являются именно решение Совета и договор купли-продажи. По информации кадастрового органа площадь участка была именно 0,0219 га, который был зарегистрирован задолго до регистрации сделки, поэтому о другой площади участка и не могло быть и речи (л.д.10, том 1).

Кроме того, коллегия указывает, что сторона истца в ходе рассмотрения дела никак не обосновала какие нарушения и какого закона были допущены Комратским муниципальным Советом при принятии решения от 30 мая 2006 года за №6/45.3 «О продаже земельного участка «Berechet» S.R.L.», а также какие права и законные интересы истца были нарушены, и в чем это выражается.

В данном контексте, коллегия считает ошибочным вывод суда о признании ничтожным решения Комраткого муниципального Совета за №6/45-3 от 30 мая 2006 г., поскольку судом не было указано какие нарушения и какого закона были допущены Комратским муниципальным Советом при принятии решения от 30 мая 2006 года за №6/45.3 «О продаже земельного участка «Berechet» S.R.L.».

Также, по мнению коллегии является ошибочным вывод суда о том, что S.R.L. “Berechet”, примэрия мун. Комрат и муниципальный Совет Комрат не представили копию заявления о покупке земельного участка, копию плана, разработанного примэрией до заключения договора купли-продажи, что по сути нарушает четко предусмотренную законную процедуру, так как не может быть продан земельный участок юридическому лицу, не просившему о его покупке, а также в отсутствие плана, четко индивидуализирующего земельный участок, подлежащий продаже, - поскольку согласно содержания договора купли-продажи от 18.07.2006 года в Разделе IV п. 6 указано, что неотъемлемой частью договора является: план земельного участка, расчетная ведомость цены купли-продажи земельного участка, выписка ТКО, решение Комратского муниципального Совета. При этом данные документы приложены к материалам дела. (л.д. 7, 9, 10, том 1)

Относительно довода истца о том, что сделка по продаже в пользу «Berechet» S.R.L. земельного участка под кадастровым номером ***** общей площадью 0,0219 га была совершена с нарушением требований законодательства, а именно Болгар Георгий Ильич, подписавший договор

купли-продажи земельного участка, не занимал какую-либо должность в «Berechet» S.R.L., а также не был уполномочен на совершение оспоренной сделки (Договора), в связи с чем договор подлежит признанию недействительным, коллегия считает данный довод необоснованным.

В соответствии с положениями ч.(1) ст. 242 ГК РМ (в редакции на момент возникновения правоотношений), сделка может быть совершена лично или через представителя. Полномочия представителя вытекают из закона, сделки или из обстоятельств, в которых он действует.

Так, 18 июля 2006 года, между примарией мун. Комрат и “Berechet” S.R.L., в лице Болгар Георгия был заключен договор купли-продажи земельного участка, площадью 0,0219 га, расположенного по адресу: *****, кадастровый №*****. (л.д. 3-5, том 1)

Как было установлено, согласно Протокола общего собрания учредителей “Berechet” S.R.L. от 24.06.2006 года, было постановлено: Выкупить землю согласно кадастровым документам в размере 0,0219 га по *****, к.к. ***** ***** согласно договора №1067 от 29.04.93 года. Уполномочить исполнительного директора Болгар Г.И. правом заявления и подписи на всех необходимых для этого документах при оформлении и последующих процедурах. (л.д. 16, том 2)

Таким образом, Болгар Г. заключал договор купли-продажи земельного участка от имени покупателя «BERECHET» SRL в пределах делегированных ему полномочий, решением общего собрания учредителей «BERECHET» SRL от 24.06.2006 г. (л.д. 16, том 2) и соответственно, указанная сделка была совершена посредством использования института представительства, что предусмотрено положениями ч. (1) ст. 242 ГК РМ (в редакции на момент правоотношении).

С учетом вышеизложенных обстоятельств, коллегия приходит к выводу, что исковые требования Ганевой Кристины и Ганевой Людмилы к Комратскому муниципальному Совету, Примэрии мун. Комрат и «Berechet» S.R.L. об аннулировании, как принятого с нарушением закона решения Комратского муниципального Совета №6/45.3 «О продаже земельного участка «Berechet» S.R.L., о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 18.07.2006 г., заключенного между Примэрией мун. Комрат и «Berechet» S.R.L., с приведением сторон в первоначальное положение, подлежат отклонению как необоснованные.

Принимая во внимание вышеизложенные обстоятельства, коллегия приходит к выводу, что апелляционная жалоба адвоката Жекова Н.П. в интересах Колтук Федора и Колтук Федора подлежит удовлетворению, с отменой обжалуемого решения суда Комрат, офис Чадыр-Лунга от 30 января 2024 года и вынесением нового решения, которым иск Ганевой Кристины и

Ганевой Людмилы к Комратскому муниципальному Совету, Примэрии мун. Комрат и «Berechet» S.R.L. об аннулировании, как принятое с нарушением закона решение Комратского муниципального Совета №6/45.3 «О продаже земельного участка «Berechet» S.R.L. и о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 18.07.2006 г., заключенного между Примэрией мун. Комрат и «Berechet» S.R.L., с приведением сторон в первоначальное положение, следует отклонить как необоснованный.

На основании изложенного и руководствуясь п. c) ст. 385, ст.ст. 386-390, 394, 434 ГПК РМ, коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Апелляционную жалобу адвоката Жекова Н.П. в интересах Колтук Федора и Колтук Федора, **удовлетворить.**

Решение суда Комрат, офис Чадыр-Лунга от 30 января 2024 года, вынесенное по гражданскому делу по иску Ганевой Кристины и Ганевой Людмилы к Комратскому муниципальному Совету, Примэрии мун. Комрат и «Berechet» S.R.L. об аннулировании, как принятое с нарушением закона решение Комратского муниципального Совета №6/45.3 «О продаже земельного участка «Berechet» S.R.L., о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 18.07.2006 г., заключенного между Примэрией мун. Комрат и «Berechet» S.R.L., с приведением сторон в первоначальное положение, **отменить, и вынести по делу новое решение, которым:**

Иск Ганевой Кристины и Ганевой Людмилы к Комратскому муниципальному Совету, Примэрии мун. Комрат и «Berechet» S.R.L. об аннулировании, как принятое с нарушением закона решение Комратского муниципального Совета №6/45.3 «О продаже земельного участка «Berechet» S.R.L. и о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 18.07.2006 г., заключенного между Примэрией мун. Комрат и «Berechet» S.R.L., с приведением сторон в первоначальное положение, **отклонить как необоснованный**.

Определение является окончательным с момента его оглашения и подлежит исполнению, но может быть обжаловано в кассационном порядке в Высшую судебную палату в течение двух месяцев со дня сообщения определения в целом.

Председательствующий, судья:	Судья:	Судья:
МИРОНОВ А.С.	КОЛЕВ Г.П.	ХУДОБА В.В.