Дело № 2 – 149/2024
к/н 2-24080185-23-2-19052024

Р Е Ш Е Н И Е
именем закона

Резолютивная часть решения публично оглашена 29 сентября 2025 в г.Вулкэнешть.

Суд Кагул офис Вулкэнешть РМ
В составе:
Председательствующего, судьи БОТЕЗАТУ И.Л.
При секретаре Шербан И., Ковалжи Л.К.
С участием сторон
Истица Векиу Е.
Истца Попов В.

Рассмотрев, в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Векиу Елены (Vechiu Elena), Попов Владимира (Popov Vladimir) к «PROMILTON» SRL о взыскании переплаты стоимости приобретенной квартиры в размере 49020 лей и неустойку в размере 248.7 евро.

УСТАНОВИЛ:

Аргументы участников процесса:

1. Представитель истцы Векиу Елена (Vechiu Elena) и Попов Владимир (Popov Vladimir) обратился в суд Комрат 19 июля 2024 года с исковым заявлением к «PROMILTON» SRL о взыскании переплаты стоимости приобретенной квартиры в размере 49020 лей и неустойку в размере 248.7 евро.

2. В обосновании иска истцы указывают, что 05.04.2023 г. между «PROMILTON» SRL и Векиу Елена был заключен договор купли-продажи с оговоркой о сохранении права собственности, в соответствии с которым нами, Векиу Е. и Поповым В. была приобретена строящаяся квартира №73 расположенная в многоквартирном жилом доме по адресу ***** *****, *****, к.н. *****.

В тоже время исполнение заключенного договора со стороны «PROMILTON» SRL является несоответствующим, что свидетельствует о

ненадлежащем исполнении договорных обязательств, причиняющим нам как покупателям материальный ущерб и убытки, выражающие в следующем.

В соответствии с условиями договора купли-продажи от 05.04.2023 г. продавец обязуется построить и передать в собственность покупателя квартиру общей площадью 83.85 кв.м.

В соответствии с условиями договора купли-продажи от 05.04.2023 г. цена купли-продажи была установлена в размере 72 111 евро, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра в размере 860 евро (п.3.1, договора) и общей площади приобретаемой квартиры в размере 83,85 кв.м. (п.1.1. договора).

В тоже время, при передаче квартиры в собственность, в соответствии с, порядком установленным п.8.5, договора купли-продажи от 05.04.2023 г. путем составления и подписания акта приема-передачи было установлено, что фактическая площадь приобретенной нами квартиры составила 81 кв.м., или на 2.85 кв.м, меньше декларированной стоимости установленной п.1.1, договора.

Таким образом, ими была осуществлена переплата стоимости приобретенной квартиры, определенной в соответствии с порядком, установленным п.3.1, договора в размере 2 451 евро или 49 020 лей исходя из порядка расчетов, установленных п.3.7, договора (20 лей за 1 евро).

В соответствии с положениями ст.112 ч.(1) п.а) ГК продавец должен передать вещь в срок, установленный договором, или в срок, который вытекает из договора.

В соответствии с п.7.3, договора купли-продажи от 05.04.2023 г. «PROMILTON» SRL как продавец было обязано сдать жилой дом в эксплуатацию и передать квартиру в собственность в соответствии с актом приема-передачи в срок до 30.06.2023 г.

В нарушение указанных договорных условий составление и подписание акта приема-передачи было осуществлено только 10.06.2024 г.

В соответствии с п.11.4, договора купли-продажи от 05.04.2023 г. в случае нарушения установленных сроков сдачи жилого дома в эксплуатацию более чем на 6 месяцев, покупатель имеет право требовать от продавца уплату пени в размере 0.001 % от суммы уплаченной покупателем, за каждый день просрочки.

С учетом установленных договором условий имущественной

ответственности и периода просрочки исполнения обязательств по сдаче жилого дома в эксплуатацию (30.06.2023 г. - 10.06.2024 г.) размер неустойки подлежащей выплате со стороны «PROMILTON» SRL составляет 248,7 евро.

Одновременно следует отметить, что ими в соответствии с условиями заключенного договора были выполнены в полном объеме принятые на себя обязательства по оплате стоимости приобретаемой квартиры, что подтверждается документами об оплате, имеющимися в распоряжении продавца.

Принятые меры по урегулированию спора (заявление о добровольном возмещении стоимости переплаты и уплаты договорной неустойки от 13.06.2024 г.) ответчиком были проигнорированы.

Подтверждением места нахождения имущества «PROMILTON» SRL в ***** по адресу *****, *****, является прилагаемая информация из публичного реестра недвижимого имущества подтверждающая регистрацию права собственности ответчика на недвижимое имущество расположенное по вышеуказанному адресу в *****.

3. **Просит суд** взыскать с «PROMILTON» SRL в их пользу переплату стоимости приобретенной квартиры в размере 49 020 лей, а также неустойку предусмотренную п.11.4, договора купли-продажи от 05.04.2023 г. в размере 248,7 евро.

4. **02 сентября 2024 года представителем ответчика «PROMILTON» SRL, адвокатом Рошка Владислав был подан отзыв на исковое заявление**, согласно которого не признают исковые требования и просят их отклонить в полном объеме, как необоснованные.

В обоснование отзыва указывает, что 05.09.2022 между SRL «Promilton» и Векиу Еленой, был заключён договор купли-продажи с сохранением права собственности за продавцом, предметом которого являлись строительство и передача в собственность квартиры № 73 общей площадью 83,35 кв. м, кадастровый номер *****, а также 0,92 % от общего недвижимого имущества кондоминиума.

Согласно п. 1.6 Договора, «*в целях настоящего договора фактическая площадь Объекта недвижимости представляет собой фактическую общую площадь всех полов Объекта недвижимости, включая площади всех его помещений, в том числе: жилых комнат, коридоров, санитарных узлов,*

кухонь, технических помещений, нежилых помещений, балконов, лоджий и иных помещений. На момент заключения настоящего Договора общая площадь указывается на основании проектной документации. В случае применения ГП „Кадастр недвижимости“ (S.C.T. Chişinău) коэффициентов при расчёте площади балконов и лоджий, базовой площадью для осуществления взаиморасчётов между Сторонами является фактическая площадь балконов и лоджий без применения указанных коэффициентов».

Имущество, являющееся предметом Договора, было передано на основании Акта приёма-передачи от 10.06.2024, при этом кадастровая площадь, определённая кадастровым специалистом, составила 81 кв. м с указанием лоджии (k = 0,50). Согласно плану, приложенному к Акту приёма-передачи от 10.06.2024, кадастровая площадь лоджии составляет 2 кв. м, определённая с применением коэффициента k = 0,5. Следовательно, фактическая площадь лоджии составляет 4 кв. м, а фактическая площадь переданного объекта недвижимости — 83,00 кв. м.

Применение коэффициента при определении кадастровой площади предусмотрено Приказом Агентства земельных отношений и кадастра № 07 от 17.01.2015 об утверждении Инструкции о порядке выполнения кадастровых работ на уровне зданий и изолированных помещений. Согласно п. 88 подп. 17) указанной Инструкции, «площадь балконов, остеклённых балконов, лоджий, остеклённых лоджий, террас определяется в соответствии с нормами, установленными Строительным нормативом NCM C.01.08:2016 „ Многоквартирные дома “».

В свою очередь, Строительный норматив NCM C.01.08:2016 «Многоквартирные дома» в п. D.2 предусматривает, что «общая площадь квартиры определяется как сумма площадей комнат и отапливаемых помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, рассчитанных с применением следующих понижающих коэффициентов: для неостеклённых лоджий — 0,5; для неостеклённых балконов и террас — 0,3; для остеклённых балконов — 0,3; для веранд, остеклённых лоджий и холодных кладовых — 1,0».

Лоджия в квартире, являющейся предметом Договора, является неостеклённой (без окон) и отделена лишь ограждением (перилами). Соответственно, при расчёте кадастровой площади подлежит применению коэффициент 0,5.

Таким образом, вопреки утверждениям, изложенным в исковом заявлении, фактическая площадь объекта составляет 83,00 кв. м. Следовательно, требование истца Векиу Елены о взыскании с ответчика SRL «Promilton» суммы в размере 34 400 леев в качестве переплаты по договорной цене является необоснованным. SRL «Promilton» вправе удерживать указанную сумму, поскольку она представляет собой стоимость фактической площади лоджии, рассчитанную исходя из цены 790 евро за один квадратный метр.

Также ответчик отмечает, что требование о взыскании договорной неустойки за просрочку также является необоснованным. Согласно п.7.3 Договора, Продавец — SRL «Promilton» — обязуется: «*Ввести жилой дом в эксплуатацию и передать Объект недвижимости в собственность Покупателя по акту приёма-передачи до 30.06.2023 (тридцатого июня две тысячи двадцать третьего года). В случае задержки срока приёмки по объективным причинам, которые не могут быть вменены в вину Продавцу, указанный срок продлевается на период, необходимый для завершения процедур приёмки*».

Объект недвижимости был введён в эксплуатацию 04.04.2024, что подтверждается Заключением о приёмке кадастровой работы. Задержка ввода объекта в эксплуатацию не может быть вменена в вину Ответчику — SRL «Promilton»», поскольку данная процедура была приостановлена на основании решения Агентства технического надзора.

Агентство технического надзора отказало в проведении окончательной приёмки жилого комплекса, в котором расположен объект недвижимости, являющийся предметом Договора, в связи с рассмотрением административного спора, возбужденного по иску Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии и Петровича Савелия к Примару муниципия Комрат, при участии третьего лица — SRL «Promilton». В рамках данного спора было заявлено требование об отмене градостроительного сертификата № 117 от 26.05.2021 и разрешения на строительство № 101 от 28.05.2021, выданных в отношении проекта, расположенного по адресу: мун.Комрат, *****, *****, земельный участок с кадастровым номером *****. Впоследствии указанный иск был отклонен решением Апелляционной палаты Комрат от 29.12.2023.

SRL «Promilton» проявило всю необходимую степень усердия для ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с Договором и обратилось в суд с требованием обязать Агентство технического надзора через уполномоченное лицо утвердить акт приёмки завершённых строительных работ по объекту: жилой дом на 110 квартир и нежилые помещения, расположенный по адресу: *****, ул. *****, д. *****, АТО Гагаузия. Дело было зарегистрировано 19.09.2023 под № 2-23134863-12-3-19092023 в производстве Судебной инстанции Кишинёва, сектор Рышкановка.

Таким образом, решение Суда Комрат, Центральный офис, от 04 января 2023 года, которым были отменены градостроительный сертификат № 117 от 26.05.2021 и разрешение на строительство № 101 от 28.05.2021, а также приостановлена окончательная приёмка объекта Агентством технического надзора, представляет собой незаконные акты органов публичной власти, повлёкшие задержку процедуры приёмки. SRL «Promilton» не несёт ответственности за действия государственных органов, а задержка окончательной приёмки находилась вне сферы его контроля. Следовательно, на основании п. 7.3 Договора срок приёмки был продлён до устранения обстоятельств, препятствовавших проведению окончательной приёмки.

Более того, Истец не понёс какого-либо ущерба, который мог бы служить основанием для применения условия о неустойке. Векиу Елена полностью оплатила стоимость квартиры лишь 05.04.2024, что подтверждается приложенным актом сверки, тогда как объект недвижимости был введён в эксплуатацию 04.04.2024. Векиу Елена не приостанавливала исполнение своих платёжных обязательств и не понесла каких-либо убытков в связи с вводом объекта в эксплуатацию после 30.06.2023.

Вместе с тем Истец требует взыскания неустойки за период с 30.06.2023 по 10.06.2024, ссылаясь на п. 11.4 Договора следующего содержания: «*В случае нарушения сроков ввода жилого дома в эксплуатацию, установленных настоящим договором, более чем на 6 (шесть) месяцев, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты неустойки в размере 0,001 % (ноль целых одна тысячная процента) от суммы, уплаченной Покупателем по настоящему договору, за каждый день просрочки*». Следовательно, Истец в любом случае не вправе требовать взыскания неустойки за первые шесть месяцев задержки ввода объекта в эксплуатацию.

Ответчик — SRL «Promilton» — надлежащим образом исполнил свои договорные обязательства и передал квартиру, являющуюся предметом Договора, а Истец Векиу Елена приняла её без каких-либо претензий, что подтверждается пунктом II Акта приёма-передачи.

Также отмечает, что договор был заключён между Договор был заключён между SRL «Promilton» и Векиу Еленой, состоявшей на тот момент в браке с Попов Владимиром. Требования, заявленные в исковом заявлении, носят имущественный характер и вытекают из договорных правоотношений. Согласно принципу относительности договора, закреплённому в ч. (1) ст. 1086 Гражданского кодекса, «договор порождает правовые последствия только для его сторон». Таким образом, SRL «Promilton» не имеет каких-либо обязательств или иных обязанностей перед Поповым Владимиром, независимо от того, осуществлял ли он платежи за свою супругу. Настоящий иск не касается права общей совместной собственности супругов, а представляет собой требование о взыскании денежных средств на основании Договора, стороной которого является исключительно Векиу Елена. Попов Владимир не обладает каким-либо самостоятельным правом либо нарушенным законным интересом и не доказал их существование. По этой причине его требования подлежат отклонению как необоснованные.

Просят суд отклонить исковое заявление как необоснованное. (л.д.44-45)

5. Выслушанная в судебном заседании истица Векиу Елена поддержала исковые требования в полном объеме, по основаниям изложенным в исковом заявлении и просила их удовлетворить.

6. Выслушанный в судебном заседании истец Попов Владимир также поддержал исковые требования в полном объеме, по основаниям изложенным в исковом заявлении и просил их удовлетворить.

7. В судебном заседании представитель ответчика SRL «Promilton» не явился, был надлежащим образом уведомлен о дате и времени судебного заседания, его интересы были представлены CA ”Efrim, Roșca și Asociații” адвокатом Рошка Владислав, в связи с чем, на основании ст.206 ГПК, суд рассмотрел дело в отсутствие представителя ответчика.

8. В судебном заседании представители ответчика адвокат Рошка Владислав не явились, был надлежащим образом уведомлен о дате и времени судебного заседания, предоставил отзыв на исковое заявление. В последствии заявлением просил о рассмотрении дела в свое отсутствие, в связи с чем, на основании ст.206 ГПК, суд рассмотрел дело в отсутствие представителя ответчика.

Оценка судебной инстанции:

9. Рассмотрев материалы гражданского дела, выслушав пояснения сторон, суд приходит к выводу о необоснованности иска и необходимости его отклонения, по следующим основаниям.

10. Согласно ст.3 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова №225 от 30.05.2003г. (1) Судебные инстанции применяют гражданские процессуальные законы, действующие во время рассмотрения гражданского дела, совершения процессуальных действий или исполнения судебных актов (решений, определений, постановлений), а также актов других органов в предусмотренных законом случаях.

(2) Новый процессуальный закон не влечет изменения юридических последствий, уже реализованных вследствие применения закона, признаваемого утратившим силу, и не отменяет их. Со дня вступления в силу нового процессуального закона ранее принятый закон утрачивает силу, если новым законом не предусмотрено иное.

(3) Гражданский процессуальный закон, устанавливающий новые обязанности, отменяющий или сужающий процессуальные права участников процесса, ограничивающий использование некоторых прав либо устанавливающий новые или дополнительные процессуальные санкции, не имеет обратной силы

11. Исходя из материалов дела, которые были представлены суду, и учитывая дату подачи истицей искового заявления, судебной инстанции следует ссылаться на материальные нормы действующие на момент подачи искового заявления и, следовательно, на момент возникновения между сторонами гражданского спора.

12. В соответствии с ч.(1) ст. 5 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова №225 от 30.05.2003г., всякое заинтересованное лицо вправе в установленном законом порядке обратиться в судебную инстанцию за защитой нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов.

13. Согласно ч.(1) ст. 12 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова №225 от 30.05.2003г. Судебная инстанция разрешает гражданские дела на основании Конституции Республики Молдова, международных договоров, одной из сторон которых является Республика Молдова, конституционных, органических и ординарных законов, постановлений Парламента, нормативных актов Президента Республики Молдова, ордонансов и постановлений Правительства, нормативных актов министерств, других центральных административных органов и органов местного публичного управления. В предусмотренных законом случаях судебная инстанция применяет обычаи, если они не противоречат основам правопорядка и нравственности

14. В соответствии с ч.(1) ст.118 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова №225 от 30.05.2003г. Обязанность доказывания в суде», каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается, как на основание своих требований и возражений.

15. В соответствии со ст.130 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова №225 от 30.05.2003г. судебная инстанция оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, беспристрастном и непосредственном рассмотрении всех имеющихся в деле доказательств в их совокупности и взаимосвязи, руководствуясь законом. Никакие доказательства без их оценки не имеют для судебной инстанции заранее установленной доказательной силы. Судебная инстанция оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также взаимную связь и достаточность для разрешения дела в их совокупности. В результате оценки

доказательств судебная инстанция обязана отразить в решении мотивы, по которым одни доказательства приняты судебной инстанцией в качестве средства обоснования своих выводов, а другие отвергнуты ею, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими. Доказательство признается судебной инстанцией достоверным, если в результате его исследования и сопоставления с другими доказательствами установлено, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

16. Согласно ст.2*** Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова №225 от 30.05.2003г.** Решение судебной инстанции должно быть законным и обоснованным. Судебная инстанция основывает решение лишь на обстоятельствах, которые непосредственно выяснены ею, и доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

17. В соответствии с ч.(1) ст. 240 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова №225 от 30.05.2003г.,При постановлении решения судебная инстанция оценивает доказательства и определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для разрешения дела, установлены и какие не установлены, каков характер правоотношений сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

18. В соответствии со ст.776 Гражданского кодекса Республики Молдова РМ № 1107-XV от 06.06.2002г. *(действующего на момент подачи искового заявления)* - Обязательства возникают из договора, неправомерного действия (вследствие причинения вреда), любого другого акта или деяния, в силу которых могут в соответствии с законом возникать обязательства.

19. В соответствии с ч.(1) и ч.(2) ст.858 Гражданского кодекса Республики Молдова РМ № 1107-XV от 06.06.2002г. *(действующего на момент подачи искового заявления)* (1) Основания исполнения обязательства вытекают из наличия обязательства. (2) Обязательства должны исполняться надлежащим

образом, добросовестно, в установленном месте и в установленное время.

20. Так, обсуждая фактические обстоятельства спора, суд отмечает, что 05 апреля 2023 года между «PROMILTON» SRL и Векиу Елена был заключен договор купли-продажи с оговоркой о сохранении права собственности №1-293, согласно которого, Векиу Еленой, находящаяся в зарегистрированном браке с Попов Владимиром, была приобретена строящаяся квартира №73 расположенная в многоквартирном жилом доме по адресу ***** *****, *****, к.н. *****. (л.д.3-8)

21. Указанный договор купли-продажи был заверен нотариусом Градинар Александр и зарегистрирован в Агентстве Государственных Услуг, Территориальной Кадастровой Службе Комрат 18.10.2023 года за №9601/23/18187.

22. Также, суд установил, что истцами Векиу Еленой и Попов Владимиром 18 октября 2023 года было зарегистрировано право собственности на указанное имущество в виде квартиры №73 расположенной в многоквартирном жилом доме по адресу ***** *****, *****, к.н. ***** и 1,05 % от общего недвижимого имущества кондоминиума. (л.д.10)

23. Предметом указанного договора от 05 апреля 2023 года являлись строительство и передача в собственность квартиры № 73 общей площадью 83,35 кв. м, кадастровый номер *****, а также 0,92 % от общего недвижимого имущества кондоминиума.

24. Суд установил, что согласно п.3.1. договора цена купли-продажи была установлена в размере 72 111 евро, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра в размере 860 евро и общей площади приобретаемой квартиры в размере 83,85 кв.м.

25. Как следует из материалов дела, предмет договора купли-продажи от 05 апреля 2023 года, а именно квартира № 73 общей площадью 83,35 кв. м, кадастровый номер *****, а также 1,05 % от общего недвижимого имущества кондоминиума и 1,05 % земельного участка под кадастровым номером ***** с общей площадью 0,1347 га, была передана собственнику Векиу Елене на

основании Акта приёма-передачи №UTA 04.312 от 10.06.2024. (л.д.11)

26. Однако, согласно аргументам истца, следует, что согласно Акта приема-передачи кадастровая площадь, определённая кадастровым специалистом, составила 81 кв. м., что не соответствует указанной площади в договоре, а именно общей площади 83,35 кв. м.

27. В тоже время, суд установил, что Актом приема-передачи кадастровая площадь, определённая кадастровым специалистом, составила 81 кв. м.

28. Также, в своих доводах сторона ответчика указывает, что на основании Акта приёма-передачи от 10.06.2024 года истице была передана квартира № 73 общей площадью 83,35 кв. м, кадастровый номер *****, при этом кадастровая площадь, определённая кадастровым специалистом, составила 81 кв. м, с указанием лоджии (k = 0,50).

29. Суд отмечает, что согласно плану, приложенному к Акту приёма-передачи от 10.06.2024, кадастровая площадь лоджии составляет 2 кв. м, определённая с применением коэффициента k = 0,5. Следовательно, фактическая площадь лоджии составляет 4 кв. м, а фактическая площадь переданного объекта недвижимости — 83,00 кв. м. (л.д.49 оборот)

30. Обсуждая правовые обстоятельства спора, суд отмечает, что с учетом национального законодательства, комиссия по приему-передачи квартиры руководствуется **Инструкции о способе проведения кадастровых работ на уровне зданий и изолированных помещений**, утвержденной Приказом Агентства Земельных отношений и Кадастра №7 от 15.01.2015 года.

31. В соответствии со п.88 подп.17) Инструкции о способе проведения кадастровых работ на уровне зданий и изолированных помещений регламентировано, что *вследствие проведенных измерений рассчитывается площадь всех помещений. Расчеты осуществляются в квадратных метрах с точностью до десятых, учитывая, что площадь балконов, остеклённых балконов, лоджий, остеклённых лоджий, террас определяется в*

соответствии с нормами, установленными Строительным нормативом NCM C.01.08:2016 „Многоквартирные дома“.

32. Так, судебная инстанция отмечает, что применение коэффициента при определении кадастровой площади предусмотрено п.138 того же вышеупомянутого Приказа № 07 от 17.01.2015 и Инструкции о порядке выполнения кадастровых работ на уровне зданий и изолированных помещений.

33. В свою очередь, Строительный норматив NCM C.01.08:2016 «Многоквартирные дома», а именно в Anexa D Потребительские характеристики жилого дома: площадь квартир, суммарная площадь квартир, площадь жилого дома (или жилых секций) п.D.2 предусматривает, что «*общая площадь квартиры определяется как сумма площадей комнат и отапливаемых помещений, встроенных шкафов, а также неотапливаемых помещений, рассчитанных с применением следующих понижающих коэффициентов: для неостеклённых лоджий — 0,5; для неостеклённых балконов и террас — 0,3; для остеклённых балконов — 0,3; для веранд, остеклённых лоджий и холодных кладовых — 1,0*».

34. В следствие чего, суд установил, что лоджия в квартире, являющаяся предметом Договора, является неостеклённой (без окон) и отделена лишь ограждением (перилами). Соответственно, при расчёте кадастровой площади подлежит применению коэффициент 0,5, соответственно фактическая площадь объекта составляет 83,00 кв. м.

35. Таким образом, суд считает, что требование истца Векиу Елены о взыскании с ответчика SRL «Promilton» суммы в размере 49 020 леев в качестве переплаты по договорной цене является необоснованным и подлежащим отклонению.

36. В ходе судебного разбирательства, как сторона истицы, так и сторона ответчицы придерживаются позиции, что их права были взаимно нарушены.

37. В тоже время, из представленных ответчиком материалов дела и ссылкой на национальное законодательство в области строительства, суд установил, что Инструкции о порядке

выполнения кадастровых работ на уровне зданий и изолированных помещений и строительные нормативы ответчиком не были нарушены.

38. *Относительно требования истцов о взыскании пени в размере 0.001 % от суммы уплаченной покупателем, за каждый день просрочки, суд отмечает следующее:*

39. Вместе с тем истцы Векиу Елена и Попов Владимир основывают свои требования о взыскании неустойки за период с 30.06.2023 по 10.06.2024, ссылаясь на п. 11.4 Договора следующего содержания: «*В случае нарушения сроков ввода жилого дома в эксплуатацию, установленных настоящим договором, более чем на 6 (шесть) месяцев, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты неустойки в размере 0,001 % (ноль целых одна тысячная процента) от суммы, уплаченной Покупателем по настоящему договору, за каждый день просрочки*». Хотя истцы в любом случае не вправе требовать взыскания неустойки за первые шесть месяцев задержки ввода объекта в эксплуатацию.

40. Согласно п.7.3 Договора, Продавец — SRL «Promilton» — обязуется: «*Ввести жилой дом в эксплуатацию и передать Объект недвижимости в собственность Покупателя по акту приёма-передачи до 30.06.2023 (тридцатого июня две тысячи двадцать третьего года). В случае задержки срока приёмки по объективным причинам, которые не могут быть вменены в вину Продавцу, указанный срок продлевается на период, необходимый для завершения процедур приёмки*».

41. Суд установил, что объект недвижимости был введён в эксплуатацию 04.04.2024, что подтверждается Заключением о приёмке кадастровой работы. (л.д.50)

42. В тоже время задержка ввода объекта в эксплуатацию не может быть вменена в вину ответчику — SRL «Promilton»», поскольку данная процедура была приостановлена на основании решения Агентства технического надзора.

43. Как отмечено о отзыве ответчика, Агентство технического надзора отказало в проведении окончательной приёмки жилого комплекса, в котором расположен объект недвижимости,

являющийся предметом Договора, в связи с рассмотрением административного спора, возбужденного по иску Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии и Петровича Савелия к Примару муниципия Комрат, при участии третьего лица — SRL «Promilton». В рамках данного спора было заявлено требование об отмене градостроительного сертификата № 117 от 26.05.2021 и разрешения на строительство № 101 от 28.05.2021, выданных в отношении проекта, расположенного по адресу: мун.Комрат, *****, *****, земельный участок с кадастровым номером *****. Впоследствии указанный иск был отклонен решением Апелляционной палаты Комрат от 29.12.2023.

44. Также в отзыве отмечает, что SRL «Promilton» для ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с Договором и обратились в суд с требованием обязать Агентство технического надзора через уполномоченное лицо утвердить акт приёмки завершённых строительных работ по объекту: жилой дом на 110 квартир и нежилые помещения, расположенный по адресу: *****, ул. *****, д. *****, АТО Гагаузия. Решение Суда Комрат, Центральный офис, от 04 января 2023 года, которым были отменены градостроительный сертификат № 117 от 26.05.2021 и разрешение на строительство № 101 от 28.05.2021, а также приостановлена окончательная приёмка объекта Агентством технического надзора, представляет собой незаконные акты органов публичной власти, повлёкшие задержку процедуры приёмки. SRL «Promilton» не несёт ответственности за действия государственных органов, а задержка окончательной приёмки находилась вне сферы его контроля.

45. Одновременно с этими обстоятельствами суд обращает внимание на пункт 7.3 Договора купли-продажи с оговоркой о сохранении права собственности от 05 апреля 2023 года, которым отмечено, что *«в случае задержки сроков приема по объективным причинам, которые не могут быть вменены в вину продавцу, срок может был продлён на то время, которое необходимо для завершения процедуры приема»*

46. Следовательно, исходя из вышеуказанных обстоятельств, на основании п. 7.3 Договора срок приёмки был продлён до устранения обстоятельств, препятствовавших проведению окончательной приёмки.

47. Также, проведя анализ указанным обстоятельствам, суд отмечает, что истцами никоим образом не подтвержден факт, что они понесли какой-либо ущерб, который мог бы служить основанием для применения условий о неустойке. Векиу Елена полностью оплатила стоимость квартиры лишь 05.04.2024, что подтверждается приложенным актом сверки, тогда как объект недвижимости был введён в эксплуатацию 04.04.2024. (л.д.53)

48. Суд достоверно установил, что Векиу Елена не приостанавливала исполнение своих платёжных обязательств и не понесла каких-либо убытков в связи с вводом объекта в эксплуатацию после 30.06.2023.

49. Таким образом, в контексте вышеуказанных правовых норм и фактических обстоятельств, изложенных выше, судебная инстанция может сделать вывод, что ответчик — SRL «Promilton» — надлежащим образом исполнил свои договорные обязательства и передал квартиру, являющуюся предметом Договора, а Истец Векиу Елена приняла её без каких-либо претензий, что подтверждается пунктом II Акта приёма-передачи. (л.д.50)

50. Таким образом, при разрешении спора между сторонами суд приходит к выводу о необоснованности поданных истцами Векиу Еленой и Попов Владимиром исковых требований о взыскании с «PROMILTON» SRL в их пользу переплату стоимости приобретенной квартиры в размере 49 020 лей, а также неустойку предусмотренную п.11.4, договора купли-продажи от 05.04.2023 г. в размере 248,7 евро.

51. Тогда как доводы ответчика, изложенные в отзыве, по мнению судебной инстанции являются обоснованными и были подвержены письменными доказательствами. Был представлен акт приема-передачи и акт ввода в эксплуатацию, что с ссылкой на действующее законодательство.

52. В ходе рассмотрения дела, судебной инстанцией были исследованы письменные доказательства, на которых истица основывала свои требования, а именно:

- копия договора купли-продажи от 05.04.2023 года (л.д.3-9);
- копия свидетельства о регистрации права собственности (л.д.10);
- копия акта приема-передачи от 10.06.2024 (л.д.11);
- выписка из реестра недвижимого имущества (л.д.16).

53. Однако, исследовав представленные истцом доказательства, суд считает, что они не подтверждают нарушения со стороны ответчика и не могут быть основанием для удовлетворения требование иска.

54. Факт отсутствия нарушений со стороны ответчика и указанные ответчиком обстоятельства подтверждаются следующими, изученными в судебном заседании доказательствами по делу, а именно:

- копией акта приема-передачи от 10.06.2024 (л.д.48);
- копией плана объекта – квартиры (л.д.49)
- уведомление о приеме кадастровых работ от 04.04.2024 (л.д.50)
- выписка из реестра недвижимого имущества (л.д.51);
- Копией заявления SRL «Promilton» в лице Тафратов С. об исключении из Реестра недвижимого имущества права собственности (л.д.52);
- Копией Акта сверки (л.д.53);
- Копией заявления Петрович А. об исключении из Реестра недвижимого имущества права собственности (л.д.54-55).

55. Таким образом, суд пришёл к заключению, о необоснованности и подлежащие отклонению, поданных исковых требований истцов в части о взыскании с «PROMILTON» SRL в их пользу переплату стоимости приобретенной квартиры в размере 49 020 лей, а также неустойку предусмотренную п.11.4, договора купли-продажи от 05.04.2023 г. в размере 248,7 евро.

Руководствуясь ст.ст.117-118, 236, 238-241, ГПК РМ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Векиу Елены (Vechiu Elena), Попов Владимира (Popov Vladimir) к «PROMILTON» SRL о взыскании переплаты стоимости

приобретенной квартиры в размере 49020 лей и неустойку в размере 248.7 евро – **отклонить за необоснованностью.**

Решение может быть обжаловано в 30-дневный срок, в Апелляционную палату Юг, в апелляционном порядке, через суд Кагул офис Вулкэнешть, с момента оглашения резолютивной части решения.

Председательствующий
Судья **БОТЕЗАТУ И.Л.**

Președintele ședinței: Botezatu Igor