Дело №2r-57/2025 Судья первой инстанции
к/н 2-22145511-05-2r-26092025 Хангану М.Г.

суд Комрат

центральное

местонахождение

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

10 декабря 2025 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.,

рассмотрев в порядке ст.426 ГПК РМ, без участия сторон, в кассационном порядке, кассационную жалобу адвоката Дандеш В. в интересах Морар Ирины, поданную на определение суда Комрат, центральное местонахождение от 14 июля 2025 года, вынесенное по заявлению адвоката Крецу А. в интересах Патраман Ивана об исключении из срока исковой давности и отклонении искового заявления Морар Ирины к Морар Григорию, Патраман Ивану, третьему лицу нотариусу Чернов Р. о признании недействительным договора купли-продажи №366 от 29 января 2020 года недвижимого имущества, расположенного в *****,

заслушав доклад судьи Миронова А.С. по существу дела и по доводам кассационной жалобы,

У С Т А Н О В И Л А:

1. Аргументы участников процесса.

05 октября 2022 года адвокат Дандеш В. в интересах Морар Ирины обратился в суд Комрат с исковым заявлением к Морар Григорию, Патраман Ивану, третьему лицу нотариусу Чернов Р. о признании ничтожным договора

купли-продажи №366 от 29 января 2020 года недвижимого имущества, расположенного в *****.

07 июля 2025 года адвокат Крецу А. в интересах Патраман Ивана подал заявление об исключении из срока исковой давности и отклонении искового заявления Морар Ирины к Морар Григорию, Патраман Ивану, третьему лицу нотариусу Чернов Р. о признании недействительным договора купли-продажи №366 от 29 января 2020 года недвижимого имущества, расположенного в *****. (л.д. 53-54, том 2)

В обоснование поданного заявления указал, что положения ч. (1) ст. 345 ГК РМ предусматривают, что расширительный срок исковой давности иска об аннулировании сделки по причине порочности согласия составляет шесть месяцев срок со дня, когда лицо узнало или должно было узнать об основаниях оспоримости. Аналогичные положения о специальных сроках исковой давности установлены и в п. 15 Постановления Пленума ВСП о применении судебными инстанциями законодательства, регламентирующего недействительность сделок №1 от 07.07.2008 года.

Исходя из обстоятельств дела, среди которых тот факт, что истица Морар Ирина лично участвовала в качестве продавца при заключении договора купли-продажи №366 от 29 января 2020 года объекта недвижимого имущества, явилась лично к нотариусу Чернов Родике, подписала договор, также договор был представлен сторонам для ознакомления с его содержанием, потом текст договора был зачитан вслух нотариусом и переведен сторонам на русский язык. Соответственно, истица знала о стоимости договора на момент его заключения или в любом случае должна была узнать в день его подписания, так как в присутствии нотариуса заявила, что поняла его текст и получила копию договора. Как следствие, срок исковой давности начал исчисляться с 29 января 2020 года – дата заключения договора и истек 29 июля 2020 года, а иск подан намного позже – 05 октября 2022 года.

Просит исключить из срока исковой давности и отклонить иск, поданный Морар Ириной к Морар Григорию, Патраман Ивану о признании договора недействительным, как поданный с пропуском срока.

14 июля 2025 года суд Комрат, центральное местонахождение вынес определение, которым заявление представителя ответчика Патраман И., адвоката Крецу А. об исключении из срока исковой давности и отклонении искового заявления Морар Ирины к Морар Григорию, Патраман Ивану, третьему лицу нотариусу Чернов Р. о признании недействительным договора купли-продажи №366 от 29 января 2020 года недвижимого имущества, расположенного в *****, удовлетворил.

Исковое заявление Морар Ирины к Морар Григорию, Патраман Ивану,

третьему лицу нотариусу Чернов Р. о признании недействительным договора купли-продажи №366 от 29 января 2020 года недвижимого имущества, расположенного в *****, исключил из срока исковой давности и отклонил по причине пропуска срока исковой давности. (л.д. 60-64, том 2)

2. Мотивы и доводы кассатора, изложенные в кассационном заявлении.

28 июля 2025 года на это определение суда адвокат Дандеш В. в интересах Морар Ирины подал кассационную жалобу, в которой просит отменить обжалуемое определение суда Комрат от 14.07.2025 года об удовлетворении заявления об исключении из срока давности и отклонении иска, как поданного с пропуском срока, возвратив дело на новое рассмотрение. (л.д. 76-78, том 2)

В обоснование кассационного заявления указано, что с определением суда не согласен по следующим основаниям.

Во-первых, с процессуальной точки зрения, именно исходя из оснований и мотивов иска, он уже был принят к рассмотрению с вынесением соответствующего определения инстанции от 13 октября 2022 года. В итоге, становится не ясным, как по одному и тому же гражданскому делу могут существовать два противоречащих друг другу определения, ведь, в связи с тем, что исковое заявление уже было допущено к рассмотрению, в его рассмотрении не может быть отказано.

Во-вторых, описательная и резолютивная части определения от 14 июля 2025 года являются не ясными, так как, в то время, как в резолютивной части инстанция постановляет «исключить гражданский иск из срока исковой давности», в его описательной части судебной инстанцией отражено иное решение, а именно лишь отклонить исковое заявление, как поданное с пропуском срока.

В-третьих, сторона истца доказала подачу иска в срок, что подтверждается следующими основаниями, аргументами и мотивами о важных обстоятельствах по делу, доказывающих верный характер подачи иска в срок, а именно:

- иск подан к Морар Г. и Патраман И. по той причине, что именно последние вели договоренности и беседы, касающиеся гражданских отношений между собой относительно одолженных денег. Соответственно, данный договор является ничтожным.

- истцом заявлены следующие доказательства: показания Морар Г., договор купли-продажи №366 от 29 января 2020 года между Морар Г., Морар И. и Патраман И. о купле-продаже недвижимого имущества - участка под строительство с кадастровым номером *****по адресу: ***** и строений с кадастровыми номерами *****и *****по адресу: *****; рапорт оценки

№1910/76-64R, составленный «Proestim imobil» SRL 28 октября 2019 года; акты кадастрового дела относительно недвижимого имущества с кадастровым номером *****(участок и строения) по адресу: *****, договор купли-продажи от 2014 года, когда купленное недвижимое имущество было оценено по реальной рыночной стоимости в размере 2 736 000 леев.

В качестве правовых оснований иска указаны, следующие положения: ч.ч. (1) и (2) ст. 327, ст. 328, ст. 334, ст. 1108, ст. 1111, ст.312 ГК РМ.

Таким образом, для того, чтобы договор купли-продажи считался действительным, необходимо, чтобы, кроме основных правил его действительности, он соответствовал и специальным условиям, предусмотренным для договора купли-продажи, а цена должна быть определяемой и реальной.

В данном случае покупатель ввел истицу в заблуждение относительно основополагающего качества предмета сделки в части, касающейся стоимости недвижимого имущества, которую тот был обязан уплатить за покупку недвижимого имущества.

Эта ошибка, допущенная покупателем Патраман И., который был заказчиком отчета об оценке №1910/76-64R, составленного «Proestim imobil» SRL 28 октября 2019 года, повлияла на согласие истицы при подписании сделки. В случае если была бы известна реальная рыночная стоимость имущества, то данный договор не был бы подписан, который стал неэффективным юридическим актом для нее и ее детей по той причине, что реальная рыночная стоимость имущества была занижена, они были лишены права собственности.

Неясным является применение судебной инстанцией положений ст. 233 ГК РМ, ведь, на момент появления обжалуемого юридического акта и на момент обращения с иском в судебную инстанцию, а также на дату вынесения определения от 14 июля 2025 года, ст. 233 ГК РМ предусматривала исполнение задолженностей кредиторов.

Таким образом, остается неясным решение судебной инстанции, поскольку в исковом заявлении требуется применение ничтожности, что не подпадает под срок давности, данный аспект не был исследован судебной инстанции, а также суд сослался на положения ст. 233 ГК РМ в отношении срока давности 6 месяцев.

Более того, даже и ссылка на положения ч. (1) ст. 345 ГК РМ, недостаточна судебной инстанции для рассмотрения и вынесения решения о пропуске срока, так как данная норма ч. (1) ст. 345 ГК РМ является отсылочной и не может применяться самостоятельно, а лишь по основаниям, предусмотренным статьями 339, 341 и 343 ГК РМ.

Определение от 14 июля 2025 года является необоснованным и неясным. Остается невыясненным конкретное правовое основание, которое судебная инстанция посчитала необходимым применить при ссылке на пропуск срока в соотношении с тем фактом, что была указана ничтожность, которая не подпадает под течение срока давности.

26 сентября 2025 года данное гражданское дело поступило в Апелляционную палату Юг, местонахождение Комрат для рассмотрения кассационной жалобы. (л.д. 87)

15 октября 2025 года в адрес сторон была направлена копия кассационной жалобы и установлен срок для подачи отзыва. (л.д. 97)

27 октября 2025 года адвокатом Крецу А. в интересах Патраман Ивана был подан отзыв на кассационную жалобу в котором просит кассационную жалобу отклонить как необоснованную. (л.д. 100-101, том 2)

В обоснование отзыва указано, что аргументы, приведенные в кассационном заявлении являются декларативными, так как судебной инстанцией вынесен судебный акт на этапе подготовки дела к судебному разбирательству, в строгом соответствии с частями (1)-(3) ст. 186^1 ГПК и ч. (1) ст. 354 ГК РМ.

Судебная инстанция действовала в соответствии с частями (2)-(4) ст. 185 ГПК без того, чтобы прибегнуть к положениям ст. 193 ГПК РМ - рассмотрению дела по существу.

Не может учитываться попытка намеренного игнорирования стороной кассатора основания об истечении срока исковой давности, путем простой технической описки судебной инстанции в части письменного указания ст. 233 ГК РМ.

Так, судебная инстанция в тексте установила срок давности 6 месяцев, применив при принятии решения положения ч. (1) ст. 345, ст. ст. 339, 341 и 343 ГК РМ.

3. Оценка кассационной инстанции в соответствии с нормативной базой, применимой к рассматриваемому спору.

Исследовав материалы дела и доводы кассационной жалобы, коллегия приходит к выводу, что кассационная жалоба является обоснованной и подлежит удовлетворению, по следующим основаниям.

В соответствии с ч. (3) ст. 426 ГПК РМ кассационная жалоба на определение рассматривается в двухмесячный срок составом из трех судей на основании заверенной или электронной копии дела, кассационного заявления и отзыва на кассационное заявление, без рассмотрения вопроса о допустимости и без вызова сторон.

В соответствии с п. b) ст. 427 ГПК РМ, рассмотрев кассационную жалобу на определение, кассационная инстанция вправе удовлетворить

кассационную жалобу, отменить определение полностью или частично и возвратить вопрос, разрешенный отмененным определением, на новое рассмотрение.

В соответствии со ст. 428 ГПК РМ определение кассационной инстанции, вынесенное по рассмотрении кассационной жалобы на определение, вступает в законную силу с момента его вынесения. Определение размещается на веб-странице судебной инстанции в день его вынесения. Копия определения направляется сторонам в пятидневный срок со дня его вынесения.

Обстоятельства, позволяющие отменить обжалуемое определение по делу установлены, и они состоят в следующем.

Как следует из материалов дела, 05 октября 2022 года адвокат Дандеш В. в интересах Морар Ирины обратился в суд Комрат с исковым заявлением к Морар Григорию, Патраман Ивану, третьему лицу нотариусу Чернов Р. о признании ничтожным договора купли-продажи №366 от 29 января 2020 года недвижимого имущества, расположенного в *****.

07 июля 2025 года адвокат Крецу А. в интересах Патраман Ивана подал заявление об исключении из срока исковой давности и отклонении искового заявления Морар Ирины к Морар Григорию, Патраман Ивану, третьему лицу нотариусу Чернов Р. о признании недействительным договора купли-продажи №366 от 29 января 2020 года недвижимого имущества, расположенного в *****. (л.д. 53-54, том 2)

14 июля 2025 года суд Комрат, центральное местонахождение вынес определение, которым заявление представителя ответчика Патраман И., адвоката Крецу А. об исключении из срока исковой давности и отклонении искового заявления Морар Ирины, удовлетворил.

Исковое заявление Морар Ирины к Морар Григорию, Патраман Ивану, третьему лицу нотариусу Чернов Р. о признании недействительным договора купли-продажи №366 от 29 января 2020 года недвижимого имущества, расположенного в *****, исключил из срока исковой давности и отклонил по причине пропуска срока исковой давности. (л.д. 60-64, том 2)

*Коллегия считает, что при вынесении обжалуемого определения судебная инстанция ошибочно пришла к выводу об исключении из срока исковой давности и ошибочно отклонила по причине пропуска срока исковой давности исковое заявление Морар Ирины к Морар Григорию, Патраман Ивану, третьему лицу нотариусу Чернов Р. о признании недействительным договора купли-продажи №366 от 29 января 2020 года недвижимого имущества, расположенного в *****, исходя из нижеследующих обстоятельств.*

Как следует из обжалуемого определения суда Комрат, центральное местонахождение от 14 июля 2025 года, судебная инстанция пришла к указанному выводу руководствуясь положениями ч. (1) ст. 345 ГК РМ, предусматривающие, что управомоченное лицо вправе ссылаться на оспоримость сделки по основаниям, предусмотренным статьями 339, 341 и 343, в шестимесячный срок со дня, когда оно узнало или должно было узнать об основаниях оспоримости.

При этом, коллегия считает ошибочными выводы суда, что *«предметом указанного искового заявления является требование истца о признании недействительным вышеуказанного договора купли-продажи. Срок для подачи подобного искового заявления установлен законодательством и составляет шесть месяцев. Течение данного срока начинается со дня, когда оно узнало или должно было узнать об основаниях оспоримости. Судебной инстанцией достоверно установлено, что истица Морар Ирина лично участвовала в качестве продавца при заключении договора купли-продажи № 366 от 29 января 2020 года объекта недвижимого имущества. При этом истица лично явилась к нотариусу Родике Чернов, собственноручно подписала договор, который был предварительно предоставлен обеим сторонам для ознакомления с его содержанием. Согласно ч. (1) ст. 345 Гражданского кодекса Республики Молдова, срок исковой давности для оспаривания сделки начинает исчисляться со дня, когда управомоченное лицо узнало или должно было узнать об основаниях оспоримости сделки. В рассматриваемом случае такой момент наступил 29 января 2020 года - дата заключения договора. Соответственно, шестимесячный срок исковой давности истек 29 июля 2020 года.»*

Так, согласно требованиям искового заявления, истица Морар Ирина просит признать ничтожным договор купли-продажи №366 от 29 января 2020 года недвижимого имущества, расположенного в *****, заключенный между Морар Григорием, Морар Ириной и Патраман Иваном. При этом, качестве правового основания истица сослалась на положения, регламентирующие ничтожность сделки – ст. ст. 327, 328 ГК РМ. Также, в содержании иска истица Морар И. указала, что договор купли-продажи №366 от 29 января 2020 года между Морар Григорием, Морар Ириной и Патраман Иваном о купле-продажи недвижимого имущества – земельный участок под застройку с кадастровым № *****по адресу ***** и построек с кадастровым № *****и *****по адресу *****, является ничтожным, будучи заключен на основании существенной ошибки, допущенной покупателем относительно ложного представления цены.

В соответствии с положениями ч.(1) ст. 327 ГК РМ, сделка ничтожна, если недействительностью наказывается нарушение правового положения, направленного на защиту всеобщего интереса (ничтожная сделка).

В соответствии с положениями ст. 328 ГК РМ

(1) Требование о признании ничтожности сделки может быть предъявлено как путем подачи иска, так и путем выдвижения возражения любым лицом, имеющим возникший и сохраняющийся интерес. Судебная инстанция обязана установить ничтожность по собственной инициативе после заслушивания участников процесса.

(2) Ничтожность не может быть устранена путем одобрения недействительной сделки сторонами или их правопреемниками.

(3) Как иск о признании ничтожности сделки, так и возражение о ничтожности сделки не подпадают под действие исковой давности. Вместе с тем предусматривается десятилетний срок для подачи исков о применении последствий ничтожности согласно статье 331 независимо от того, поданы они вместе с иском о признании ничтожности или после удовлетворения этого иска.

Следовательно, из вышеуказанных правовых норм исходит, что законодателем не установлен срок исковой давности по требованиям о ничтожности сделки.

Таким образом, по мнению коллегии, является ошибочным вывод судебной инстанции об исключении из срока исковой давности требований истицы Морар Ирины о признании ничтожным договора купли-продажи №366 от 29 января 2020 года недвижимого имущества, расположенного в *****, заключенного между Морар Григорием, Морар Ириной и Патраман Иваном, поскольку согласно положений ст. 328 ГК РМ на требования о ничтожности сделки не распространяется исковая давность.

С учетом вышеизложенных обстоятельств коллегия считает, что судом первой инстанции не были полностью определены и выяснены все обстоятельства, имеющие значение для разрешения дела по существу, учитывая, что в иске истец ссылается на положения о ничтожности сделки, в связи с чем обжалуемое определение подлежит отмене с возвращением дела на новое рассмотрение.

Конституция Республики Молдова в ч. (1) ст. 20 установила, что любое лицо имеет право на эффективное восстановление в правах компетентными судами в случае нарушения его прав, свобод и законных интересов, а в ч. (2) устанавливает, что ни один закон не может ограничить доступ к правосудию.

Таким образом, коллегия считает, что лишив истца рассмотрения по существу дела может быть нарушено право заявителя на свободный доступ к правосудию, установленный в ст. 5 ГПК РМ и ст. 20 Конституции РМ, а

также право на справедливое судебное разбирательство, гарантированное ст. 6 Европейской конвенции по защите прав человека и основных свобод.

В соответствии с практикой Европейского суда по правам человека одним из требований *"справедливого судебного разбирательства"* является *"равенство сторон"*, которое предполагает, что каждая сторона должна иметь разумную возможность представить свое дело в условиях, в которых ни одна из сторон не имеет явного преимущества» *(Heninch, 56; см. также Bonisch, 32; De Haes et Gijsels, 53).*

В соответствии с п.b) ч.(4) ст.186[1] ГПК РМ, рассмотрев кассационную жалобу на определение, вынесенное согласно части (3), кассационная инстанция вправе удовлетворить кассационную жалобу, отменить полностью определение и возвратить дело на новое рассмотрение.

В свете вышеизложенного, коллегия приходит к убеждению, что кассационная жалоба адвоката Дандеш В. в интересах Морар Ирины является обоснованной и подлежит удовлетворению, а определение суда Комрат, центральное местонахождение от 14 июля 2025 года следует отменить, и возвратить дело на новое рассмотрение, в тот же суд.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 426, п. b) ст. 427 и ст. 428 ГПК РМ, коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Кассационную жалобу адвоката Дандеш В. в интересах Морар Ирины, ***удовлетворить.***

Определение суда Комрат, центральное местонахождение от 14 июля 2025 года, вынесенное по заявлению адвоката Крецу А. в интересах Патраман Ивана об исключении из срока исковой давности и отклонении искового заявления Морар Ирины к Морар Григорию, Патраман Ивану, третьему лицу нотариусу Чернов Р. о признании недействительным договора купли-продажи №366 от 29 января 2020 года недвижимого имущества, расположенного в *****, **отменить, и возвратить дело на новое рассмотрение, в тот же суд – суд Комрат, в том же составе суда.**

Определение вступает в законную силу с момента его вынесения, и размещается на веб-странице судебной инстанции в день его вынесения.

Председательствующий, судья: Судья: Судья:

МИРОНОВ А.С. КОЛЕВ Г.П. ХУДОБА В.В.